

Jaarrekening 2019 Stichting Mooiland

Inhoud

1.	Balans per 31 december 2019	46
2.	Winst-en-verliesrekening over 2019	48
3.	Kasstroomoverzicht 2019	49
4.	Algemene toelichting	51
5.	Grondslagen voor waardering van activa en passiva	56
6.	Grondslagen voor bepaling van het resultaat	70
7.	Financiële instrumenten	74
8.	Toelichting op de balans	76
9.	Toelichting op de winst-en-verliesrekening	96
10.	Gescheiden verantwoording DAEB/Niet-DAEB	105
11.	Verantwoording Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT)	114
12.	Overige gegevens	121
13.	Statutaire resultaatbestemming	122
14.	Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	122

1. Balans per 31 december 2019

(na voorgestelde resultaatbestemming) (x € 1.000)

	Ref.	31-12-2019	31-12-2018
VASTE ACTIVA			
<i>Immateriële vaste activa</i>			
Software	8.1	2.624	3.000
<i>Materiële vaste activa</i>			
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	8.2	6.505	6.836
<i>Vastgoedbeleggingen</i>			
DAEB vastgoed in exploitatie	8.3	3.144.729	2.970.369
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie		101.518	122.929
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		3.433	3.609
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie		4.177	5.057
		<u>3.253.857</u>	<u>3.101.964</u>
<i>Financiële vaste activa</i>			
Deelnemingen	8.4	3.664	3.795
Overige vorderingen		88.100	64.706
		<u>91.764</u>	<u>68.501</u>
VLOTTENDE ACTIVA			
<i>Voorraden</i>			
Vastgoed bestemd voor de verkoop	8.5	2.509	4.485
Overige voorraden		553	555
		<u>3.062</u>	<u>5.040</u>
<i>Vorderingen</i>			
Huurdebiteuren	8.6	1.233	1.235
Overheid		301	328
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen		0	27
Belastingen en premies sociale verzekeringen		0	10.160
Overige vorderingen		538	1.219
Overlopende activa		39.397	37.557
		<u>41.469</u>	<u>50.526</u>
<i>Liquide middelen</i>			
	8.7	97.224	46.216
TOTAAL ACTIVA		<u>3.496.505</u>	<u>3.282.083</u>

	Ref.	31-12-2019	31-12-2018
EIGEN VERMOGEN	8.8		
Herwaarderingsreserve		1.691.059	1.628.388
Overige reserves		694.642	616.564
		<hr/> 2.385.701	<hr/> 2.244.952
VOORZIENINGEN	8.9		
Voorziening onrendabele investeringen		49.798	26.041
Voorziening latente belastingverplichtingen		5.552	7.775
Voorziening loopbaanontwikkelingsbudget		630	625
Voorziening reorganisatiekosten		649	502
Voorziening jubileumuitkering		236	215
		<hr/> 56.865	<hr/> 35.158
LANGLOPENDE SCHULDEN	8.10		
Leningen overheid		873	1.013
Leningen kredietinstellingen		872.726	890.480
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		4.860	5.090
Langlopende verplichting derivaten		93.202	59.229
Overige schulden		247	255
		<hr/> 971.908	<hr/> 956.067
KORTLOPENDE SCHULDEN	8.11		
Aflossingsverplichting langlopende schulden		42.734	8.668
Schulden aan leveranciers		9.524	10.422
Belastingen en premies sociale verzekeringen		2.816	2.815
Schulden ter zake van pensioenen		244	470
Schulden aan verbonden partijen		68	0
Overige schulden		8.168	5.747
Overlopende passiva		18.477	17.784
		<hr/> 82.031	<hr/> 45.906
TOTAAL PASSIVA		<hr/> 3.496.505	<hr/> 3.282.083

2. Winst-en-verliesrekening over 2019

(x € 1.000)

	Ref.	2019	2018
Huuropbrengsten		166.017	170.679
Opbrengsten servicecontracten		9.524	9.203
Lasten servicecontracten		-9.995	-10.304
Lasten verhuur en beheeractiviteiten		-15.402	-17.434
Lasten onderhoudsactiviteiten		-61.530	-48.469
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit		-28.165	-28.754
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	9.1	60.449	74.921
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		176.789	76.738
Toegerekende organisatiekosten		-480	-754
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		-185.057	-79.219
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	9.2	-8.748	-3.235
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille		-83.339	-33.409
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille		262.446	362.128
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden		54	11
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop		0	-90
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	9.3	179.161	328.640
Opbrengsten overige activiteiten		624	697
Kosten overige activiteiten		-421	0
Netto resultaat overige activiteiten	9.4	203	697
Overige organisatiekosten	9.5	-3.251	-3.508
Leefbaarheid	9.6	-2.306	-2.659
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en effecten		-33.973	-5.523
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten		0	20
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten		583	519
Rentelasten en soortgelijke kosten		-35.464	-36.227
Saldo financiële baten en lasten	9.7	-68.854	-41.211
Resultaat voor belastingen		156.655	353.645
Belastingen	9.8	-15.775	-29.990
Resultaat deelnemingen		-131	0
Resultaat na belastingen		140.749	323.655

3. Kasstroomoverzicht 2019

(x € 1.000)

	Ref.	2019	2018
Kasstroom uit operationele activiteiten			
Huren	9.1	166.517	171.242
Vergoedingen		8.631	8.815
Overige bedrijfsontvangsten		173	517
Renteontvangsten		14	20
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>		<u>175.335</u>	<u>180.594</u>
Personeelsuitgaven		-19.836	-18.751
Onderhoudsuitgaven		-52.491	-41.172
Overige bedrijfsuitgaven		-26.518	-28.828
Rente uitgaven	9.7	-32.897	-34.971
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat		-265	-1.947
Verhuurderheffing		-18.981	-17.541
Leefbaarheid externe uitgave niet investering gebonden		-799	-698
Vennootschapsbelasting		-7.362	-14.903
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>		<u>-159.149</u>	<u>-158.811</u>
		16.186	21.783
(Des)Investeringsactiviteiten			
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden		109.967	44.694
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV)		0	215
Verkoopontvangsten nieuwbouw, woon- en niet woongelegenheden		0	0
Verkoopontvangsten grond		4.039	3.621
<i>Tussentelling ingaande kasstromen MVA</i>		<u>114.006</u>	<u>48.530</u>
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden		-13.861	-11.461
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden		-51.400	-19.032
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden		0	-31.539
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop		-371	0
Sloopuitgaven, woon- en niet woongelegenheden		-778	-214
Aankoop grond		-1.663	-945
Investerings overig		-895	-993
Externe kosten bij verkoop		-1.062	-1.163
<i>Tussentelling uitgaande kasstromen MVA</i>		<u>-70.030</u>	<u>-65.347</u>
<i>Saldo in- en uitgaande kasstromen MVA</i>		<u>43.976</u>	<u>-16.817</u>
Ontvangsten verbindingen		77	686
Uitgaven overig		-25.405	0
<i>Saldo in-en uitgaande kasstromen FVA</i>		<u>-25.328</u>	<u>686</u>
		18.648	-16.131
Financieringsactiviteiten			
Nieuwe door WSW geborgde leningen	8.10	71.000	21.500
<i>Tussentelling inkomende kasstromen</i>		<u>71.000</u>	<u>21.500</u>
Aflossing door WSW geborgde leningen	8.10	-54.827	-42.051
<i>Tussentelling uitgaande kasstromen</i>		<u>-54.827</u>	<u>-42.051</u>
		16.173	-20.551
Mutatie geldmiddelen in boekjaar		51.008	-14.899

De mutatie van de geldmiddelen in boekjaar is als volgt te specificeren:
(€ x 1.000)

	2019	2018
Liquide middelen per 1-1	46.216	61.115
Mutatie geldmiddelen in het boekjaar	51.008	-14.899
Liquide middelen per 31-12	8.7 <u><u>97.224</u></u>	<u><u>46.216</u></u>

4. Algemene toelichting

4.1. Activiteiten

Stichting Mooiland is een stichting met de status van “toegelaten instelling volkshuisvesting”. De activiteiten bestaan voornamelijk uit de exploitatie en ontwikkeling van woningen voor de sociale huursector. Zij heeft specifieke toelating in de regio Noordoost Brabant en is werkzaam binnen de juridische wetgeving vanuit de Woningwet.

4.2. Impact Covid-19

In maart 2020 is de impact van Covid-19 op Nederland en de rest van de wereld groot geworden. We hebben onze bedrijfsprocessen aangepast en afgestemd op de door het RIVM en de Rijksoverheid afgegeven richtlijnen en maatregelen.

Het COVID-19 virus heeft impact op onze bedrijfsvoering. Het overgrote deel van de medewerkers kan de werkzaamheden vanuit huis voortzetten. Daar waar dit niet mogelijk is zijn passende maatregelen genomen. In principe vinden alle bedrijfsprocessen voortgang. Onderhouds- en investeringsactiviteiten worden daar waar noodzakelijk uitgesteld. Voor zover nu bekend zijn daar geen claims of nadelige financiële gevolgen uit te verwachten.

Wij verwachten een impact op onze operationele kasstromen door vertraagde ontvangst van huurstromen. Wij schatten op dit moment in dat deze impact dusdanig beperkt zal zijn dat hierdoor geen liquiditeitstekorten ontstaan. Onze huurstromen zijn omvangrijk en goed gespreid.

Onze financiering voor het komend jaar is geborgd via de reguliere processen. Wij hebben voldoende ruimte in onze kengetallen om aanvullende financiering op te kunnen nemen mocht dat noodzakelijk zijn. Wij zijn voor onze kasstromen niet afhankelijk van verkopen. De sector banken zijn naar verwachting in staat om in deze mogelijk behoefte te voorzien. Daarnaast beschikken wij over instrumenten als uitstel van onderhoud en investeringen om onze kasstromen positief te beïnvloeden. Indien noodzakelijk zullen wij ook gebruik maken van de overheidsmaatregelen ter ondersteuning van de economie. Op dit moment verwachten wij geen gebruik te hoeven te maken van de maatregelen zoals hierboven beschreven.

Wij voldoen aan de stresstest voor derivaten zoals ingesteld door AW. Tot een rentedaling van 2%, hetgeen zeer onwaarschijnlijk is bij de huidige rentestand, kunnen wij beschikken over de faciliteiten op eventuele margecalls te kunnen voldoen.

Hetgeen wij niet in de hand hebben is een mogelijk uitval van personeel door ziekte. Indien dit zich op grote schaal gaat voordoen, hetgeen nu niet het geval is, verwachten wij vertraging in de uitvoering van onze voorgenomen activiteiten en ook vertraging of mogelijk zelfs aanpassing van de realisatie van onze voorgenomen doelstellingen.

De omstandigheden hiervoor omschreven zijn onze verwachtingen met de kennis van heden. Deze omstandigheden zijn nog steeds omgeven met grote onzekerheden met betrekking tot de uiteindelijke impact van de pandemie op zowel de samenleving als de economie. Het is daarom ook redelijkerwijs niet mogelijk om de toekomstige effecten in te schatten.

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

4.3. Vestigingsadres, rechtsvorm en inschrijfnummer handelsregister

Stichting Mooiland is statutair en feitelijk gevestigd op Galileïlaan 40 te Ede en is ingeschreven bij het Handelsregister Kamer van Koophandel onder nummer: 31036365.

De jaarrekening is opgemaakt op 23 april 2020.

4.4. Stelselwijzigingen

In 2019 zijn de volgende stelselwijzigingen doorgevoerd:

- Verwerking notitie 'definities onderhoud en beheer ten behoeve van verantwoordingen en prognose' in de jaarrekening met betrekking tot Beleidswaarde;
- Verwerking van groot onderhoud in de jaarrekening met betrekking tot Onroerende zaken ten dienste van de exploitatie;
- Waardering latente belastingen.

Toelichting Beleidswaarde

De beleidswaarde zoals opgenomen in de toelichting van de jaarrekening 2019 is aangepast ten opzichte van voorgaand jaar in overeenstemming met de notitie 'definities onderhoud en beheer ten behoeve van verantwoordingen en prognose'.

De impact van deze wijziging op de toelichting van de beleidswaarde in boekjaar 2019 bedraagt € 198 miljoen negatief. Dit is de berekende impact van het hanteren van een hogere onderhoudsnorm in de beleidswaarde-berekening als gevolg van het toerekenen van investeringsdelen aan het onderhoud en ziet met name toe op afslag 'Kwaliteit'. In overeenstemming met de Richtlijnen is de stelselwijziging prospectief toegepast.

Toelichting Onroerende zaken ten dienste van

Mooiland heeft in 2019, conform RJ212 inzake groot onderhoud, een stelselwijziging toegepast. De stelselwijziging is in overeenstemming met de overgangsbepaling in RJ212 prospectief verwerkt. Voor Mooiland houdt dit in dat de lasten voor groot onderhoud van de onroerende zaken ten dienste van de exploitatie vanaf verslagjaar 2019 worden verwerkt volgens de componentenbenadering als onderdeel van de materiële vaste activa in plaats van via de winst-en-verliesrekening. De impact is voor Mooiland van te verwaarlozen betekenis.

Toelichting waardering Latente belastingen

In het kader van de gewijzigde inzichten ten aanzien van de RJ 272 'belastingen naar de winst' houdt Mooiland vanaf verslagjaar 2019 bij de waardering van de belastinglatenties tegen contante waarde rekening met de fiscale faciliteiten (zoals bij sloop en herbouw van activa met dezelfde aard of bij toepassing van een fiscale herinvesteringsreserve). Aangezien het zeer waarschijnlijk is dat voor het grootste deel van het tijdelijke verschil van het vastgoed in exploitatie gedurende de levensduur geen fiscale afwikkeling zal plaatsvinden, is bij de waardering van de latentie rekening gehouden met de fiscale afwikkeling gebaseerd op de voorgenomen wijze van realisatie na afloop van de levensduur van het actief. Omdat deze wijziging zijn oorsprong vindt in een aanpassing in de RJ wordt deze geclassificeerd als stelselwijziging.

Door de nieuwe waarderingssystematiek is een actieve latentie voor de verkoopvijver gevormd ten aanzien van de reguliere verkopen, welke fiscaal een verlies zullen opleveren. Het verschil in fiscale boekwaarde en marktwaarde bedraagt ultimo 2019 € 6.502.034. De actieve latentie bedraagt € 1.288.704 per 31 december 2019. De mutatie in 2019 van € 1.946.349 is een bate. Het effect op het vermogen en resultaat van 2018 is berekend en is van te verwaarlozen betekenis. Om deze reden zijn de vergelijkende cijfers niet gecorrigeerd.

4.5. Schattingswijzigingen

In de jaarrekening 2019 is geen sprake van schattingswijzigingen.

4.6. Presentatiewijzigingen

In de jaarrekening 2019 is geen sprake van presentatiewijzigingen.

4.7. Oordelen en schattingen

Bij toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening vormt het bestuur van Mooiland zich verschillende oordelen en maakt schattingen die essentieel kunnen zijn voor de in de jaarrekening opgenomen bedragen. Indien het voor het geven van het in artikel 2:362 lid 1 BW vereiste inzicht noodzakelijk is, is de aard van deze oordelen en schattingen inclusief de bijbehorende veronderstellingen opgenomen bij de toelichting op de betreffende jaarrekeningpost.

4.8. Kapitaalbelangen

Deelnemingen in groepsmaatschappijen

- Mooiland Holding B.V. (100%), vestigingsplaats Grave;
- Mooiland Vastgoed B.V. (100%), vestigingsplaats Grave;
- Mooiland Maasland B.V. (100%), vestigingsplaats Grave;
- Ontwikkelingscombinatie Centrumplan Mill BV (OCM BV) (50%), vestigingsplaats 's-Hertogenbosch.

In OCM vindt de ontwikkeling van enkele kleine projecten plaats. De activiteiten in de overige entiteiten zijn nihil. Deze deelnemingen zijn daarom van te verwaarlozen betekenis. Op basis van artikel 2.407 lid 1 BW vindt geen consolidatie plaats.

Overige verbindingen

- Woonservice Den Bosch, vestigingsplaats 's-Hertogenbosch.

Stichting Mooiland is het hoofd van deze groep.

4.9. Verbonden partijen

Als verbonden partij worden alle rechtspersonen aangemerkt waarover overheersende zeggenschap, gezamenlijke zeggenschap of invloed van betekenis kan worden uitgeoefend. Ook rechtspersonen die overwegende zeggenschap kunnen uitoefenen worden aangemerkt als verbonden partij. Ook de statutaire directieleden, andere sleutelfunctionarissen in de directie van Stichting Mooiland en nauwe verwanten zijn verbonden partijen.

Transacties van betekenis met verbonden partijen worden toegelicht voor zover deze niet onder normale marktvoorwaarden zijn aangegaan. Hiervan wordt toegelicht de aard en de omvang van de transactie en andere informatie die nodig is voor het verschaffen van het inzicht.

4.10. Toelichting op het kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode. De liquiditeitspositie in het kasstroomoverzicht bestaat uit de liquide middelen onder aftrek van bankkredieten. In het kasstroomoverzicht wordt onderscheid gemaakt tussen operationele, investerings- en financieringsactiviteiten.

De kasstromen uit hoofde van de financiering zijn gesplitst in kasstromen met betrekking tot mutaties in de hoofdsom (opgenomen onder financieringsactiviteiten) en betaalde interest (opgenomen onder operationele activiteiten). De investeringen in materiële vaste activa worden opgenomen onder aftrek van de onder overige schulden voorkomende verplichtingen.

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

4.11. Gescheiden verantwoording DAEB/ niet-DAEB

Stichting Mooiland heeft de gescheiden verantwoording DAEB/ niet-DAEB opgenomen in de toelichting op de jaarrekening, zie hoofdstuk 10. De niet-DAEB activiteiten van Stichting Mooiland zien toe op:

- Het verhuren van woningen die tot de niet-DAEB tak behoren met als doel de middenklasse te voorzien in hun woonbehoefte.
- Verhuur van bedrijfsmatig onroerend goed dat onlosmakelijk gekoppeld is aan DAEB eenheden.
- Verhuur van bedrijfsmatig onroerend goed waarop Stichting Mooiland een exit strategie heeft geformuleerd zoals verwoord in het volkshuisvestingsverslag.

Om tot een gescheiden balans, winst-en-verliesrekening en kasstroomoverzichten te komen wordt een aantal uitgangspunten gehanteerd. Een aantal direct toe te rekenen posten wordt in overeenstemming met het dd. 12 oktober 2017 goedgekeurde scheidingsvoorstel volledig aan de DAEB- dan wel aan de niet-DAEB activiteiten toegerekend. Voor andere niet direct toe te rekenen posten in de gescheiden balans, winst-en-verliesrekening en kasstroomoverzicht wordt uitgegaan van een aantal veronderstellingen.

De belangrijkste veronderstellingen zijn onderstaand nader uiteengezet:

<i>Grondslag voor scheiding</i>	<i>Posten in gescheiden verantwoording</i>
Directe scheiding op VHE-niveau. De opbrengsten/ kosten en kasstromen van individuele transacties worden direct toegerekend aan de individuele VHE die staat geassocieerd als DAEB dan wel niet-DAEB.	<p><u>Balans:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Vastgoedbeleggingen - Huurdebiteuren - Herwaarderingsreserve - Voorziening onrendabele investeringen - Verplichting uit hoofde van VOV - Waarborgsommen <p><u>Winst-en-verliesrekening:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Huuropbrengsten - Opbrengsten servicecontracten - Verkoopopbrengsten en -lasten - Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling - Niet-gerealiseerde waardeveranderingen
Toerekening op complexniveau en gescheiden naar de DAEB en niet-DAEB activiteiten op basis van de relatieve verdeling van eenheden in het betreffende complex.	<p><u>Winst-en-verliesrekening:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Lasten servicecontracten - Lasten onderhoudsactiviteiten - Overige directe lasten exploitatie bezit - Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling - Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille - Opbrengsten overige activiteiten
Gescheiden op basis van borging van de achterliggende financiering (bijvoorbeeld WSW borging). Geborgde leningen classificeren als DAEB, niet geborgde leningen als niet-DAEB.	<p><u>Balans:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Schulden/leningen kredietinstellingen - Schulden/leningen overheid <p><u>Winst-en-verliesrekening:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Financiële baten en lasten
Gescheiden op basis van omvang activiteiten in de DAEB/ niet-DAEB tak van Stichting Mooiland op basis van diverse splitsingsfactoren gebaseerd op de totaalverdeling van verhuureenheden in DAEB/ niet-DAEB, afhankelijk van het type van de te verdelen waarden.	<p><u>Balans:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Immateriële vaste activa - Materiële vaste activa ten dienste van - Overige voorraden - Vorderingen - Overige voorzieningen - Kortlopende schulden <p><u>Winst-en-verliesrekening:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Lasten verhuur en beheeractiviteiten - Toegerekende organisatiekosten - Overige organisatiekosten

De scheiding van de acute last vennootschapsbelasting in het resultaat wordt bepaald op basis van de verhouding in het fiscale resultaat. Voor de belastinglatenties wordt per latentie de scheiding gemaakt op basis van de onderliggende activa en passiva.

Voor het kasstroomoverzicht vindt scheiding plaats conform de corresponderende winst-en-verliesrekening of balanspost plaats.

5. Grondslagen voor waardering van activa en passiva

Stichting Mooiland heeft de jaarrekening opgesteld in overeenstemming met artikel 35 van de Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, artikel 30 en 31 van Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (BTIV) 2015, RJ 645 van de Richtlijnen voor de jaarverslaggeving (herzien 2019) en de Beleidsregels toepassing Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector ('WNT').

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, de winst-en-verliesrekening en het kasstroomoverzicht zijn referenties opgenomen. Met deze referenties wordt verwezen naar de toelichting. Toelichtingen op posten in de balans, winst-en-verliesrekening en kasstroomoverzicht worden in de jaarrekening genummerd.

5.1. Vergelijking met voorgaand jaar

De gehanteerde grondslagen van waardering en van resultaatbepaling zijn ongewijzigd ten opzichte van het voorgaande jaar met uitzondering van de toegepaste stelselwijzigingen, schattingswijzigingen en presentatiewijzigingen zoals opgenomen in paragraaf 4.4 t/m 4.6.

5.2. Verwerking verplichtingen

Bij de bepaling van voorzieningen wordt uitgegaan van in rechte afdwingbare of feitelijke verplichtingen die op de balansdatum bestaan. Tot de feitelijke verplichtingen worden ook gerekend verplichtingen die kunnen worden gekwalificeerd als "intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd". Hiervan is sprake wanneer uitingen namens de corporatie zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige herstructureringen en toekomstige nieuwbouwprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van de corporatie rondom projectontwikkeling en herstructurering. Van een feitelijke verplichting is sprake na vaststelling van het definitief ontwerp, of eerder indien het zogenaamde point of no return is bereikt.

5.3. Immateriële vaste activa

De immateriële vaste activa worden gewaardeerd tegen de verkrijgingsprijs onder aftrek van afschrijvingen. Er wordt rekening gehouden met bijzondere waardeverminderingen; dit is het geval als de boekwaarde van het actief (of van de kasstroom genererende eenheid waartoe het actief behoort) hoger is dan de realiseerbare waarde ervan.

Afschrijving vindt stelselmatig plaats volgens de lineaire methode in 5 tot 10 jaar op basis van de verwachte economische levensduur. De economische levensduur en afschrijvingsmethode worden aan het einde van ieder boekjaar opnieuw beoordeeld.

5.4. Materiele vaste activa ten dienste van de exploitatie

5.4.1. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs, onder aftrek van lineaire afschrijvingen gedurende de verwachte economische levensduur en bijzondere waardeverminderingen.

De materiële vaste activa worden lineair afgeschreven op basis van de geschatte economische levensduur rekening houdend met de restwaarde. Op terreinen wordt niet afgeschreven.

Jaarlijks wordt beoordeeld of sprake is van bijzondere waardeverminderingen.

Verkrijgings- of vervaardigingsprijs

De verkrijgings- of vervaardigingsprijs wordt bepaald als de som van alle direct toe te rekenen uitgaven. Voor zover verkregen subsidies kwalificeren als investeringssubsidie worden deze in mindering gebracht op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Tevens worden hierbij transactiekosten geactiveerd. Er wordt rekening gehouden met bijzondere waardeverminderingen die op balansdatum worden verwacht.

Indien grond gekocht is met opstallen, met de intentie de opstallen te slopen of teniet te laten gaan en vervolgens op de grond nieuwbouw te realiseren, dan maken de eventuele boekwaarde van de opstallen en de gemaakte sloopkosten deel uit van de verkrijgingsprijs van de grond.

Verwerking van groot onderhoud

Stichting Mooiland verwerkt de kosten van groot onderhoud aan haar materiële vaste activa als onderdeel van de boekwaarde indien wordt voldaan aan de criteria voor activering. De geactiveerde kosten worden als afzonderlijke component behandeld. Voor zover sprake is van vervanging van onderdelen van het actief wordt de nog aanwezige boekwaarde van deze onderdelen gedesinvesteerd. Indien de boekwaarde van deze te desinvesteren onderdelen niet afzonderlijk uit de activaregistratie zijn te herleiden, wordt deze benaderd op basis van de huidige uitgaven, teruggerekend naar de datum van oorspronkelijke investering. Indien van toepassing, rekening houdend met de naar benadering tot het moment van vervanging hierover gepleegde afschrijvingen.

5.5. Vastgoedbeleggingen

Algemene uitgangspunten

Tenzij bij de afzonderlijke waarderingsgrondslagen van de balansposten iets anders wordt vermeld gelden voor alle vastgoedbeleggingen de volgende algemene uitgangspunten.

Verkrijgings- of vervaardigingsprijs

De verkrijgings- of vervaardigingsprijs wordt bepaald als de som van alle direct toe te rekenen uitgaven. Voor zover verkregen subsidies kwalificeren als investeringssubsidie worden deze in mindering gebracht op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Tevens worden hierbij transactiekosten geactiveerd. Er wordt rekening gehouden met bijzondere waardeverminderingen die op balansdatum worden verwacht.

Indien grond gekocht is met opstallen, met de intentie de opstallen te slopen of teniet te laten gaan en vervolgens op de grond nieuwbouw te realiseren, dan maken de eventuele boekwaarde van de opstallen en de gemaakte sloopkosten deel uit van de verkrijgingsprijs van de grond.

5.5.1. DAEB vastgoed in exploitatie & niet-DAEB vastgoed in exploitatie

Typering

DAEB vastgoed omvat woningen, maatschappelijk vastgoed en overig sociaal vastgoed in exploitatie die volgens het op dd. 12 oktober 2017 definitief goedgekeurde scheidingsvoorstel van Stichting Mooiland als DAEB vastgoed classificeerden. Hierbij is rekening gehouden met mutaties in de DAEB portefeuille sinds die datum.

Over het algemeen zijn dit woningen met een huurprijs onder de huurtoeslaggrens, woningen boven de huurtoeslaggrens waarvan Stichting Mooiland voornemens is om deze in de toekomst als DAEB vastgoed te verhuren en maatschappelijk vastgoed. Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerend goed dat is verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijn-, onderwijs en culturele instellingen en dienstverleners.

Niet-DAEB vastgoed omvat woningen en overige objecten welke niet voldoen aan het criterium van DAEB vastgoed.

Kwalificatie

Mooiland richt zich op het realiseren van de volkshuisvestelijke taken. Dit betekent dat beleidskeuzes rondom het vastgoed primair worden gemaakt met in acht neming van haar taak als sociale huisvester. Daarnaast worden investeringsbeslissingen mede genomen op basis van een analyse van het financiële rendement. Een beperkt deel van de portefeuille is gealloceerd

voor verkoop. Basis voor de waardering is het Handboek modelmatig waarden marktwaarde in verhuurde staat.

Waarderingsgrondslag

Vastgoed in exploitatie wordt op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet gewaardeerd tegen de marktwaarde in verhuurde staat. Stichting Mooiland waardeert haar vastgoed in exploitatie bij eerste verwerking tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Daarna vindt waardering plaats tegen de actuele waarde zijnde de marktwaarde in verhuurde staat. De waardering tegen marktwaarde in verhuurde staat vindt plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 bij artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2019').

Marktwaarde in verhuurde staat is het geschatte bedrag waartegen vastgoed tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper na behoorlijke marketing in een zakelijke transactie zou worden overgedragen op de peildatum, waarbij partijen met kennis van zaken, prudent en zonder dwang zouden hebben gehandeld.

Stichting Mooiland past voor het volledige bezit de **full versie** van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde toe.

De berekening van de marktwaarde geschiedt op een modelmatige wijze waarbij slechts bij waardering conform de full versie een externe taxateur wordt ingeschakeld. De nauwkeurigheid van de waardering geacht te liggen binnen een bandbreedte van 10% plus en min de waarde.

Complexindeling

Overeenkomstig het Handboek modelmatig waarden marktwaarde vindt waardering op waarderingscomplexniveau plaats. Elk waarderingscomplex bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden voor wat betreft type eenheid, bouwjaar en locatie. Daarnaast is het gehele waarderingscomplex als eenheid aan een derde partij te verkopen. Alle verhuureenheden van Stichting Mooiland maken deel uit van een waarderingscomplex of vormen een afzonderlijk waarderingscomplex.

Waarderingsmethode

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

- De aannames aangaande de geprognosticeerde kasstromen zijn gebaseerd op de contractuele verplichtingen van de toegelaten instelling die rusten op het vastgoed.
- De overige (na de contractperiode in acht te nemen) aannames en uitgangspunten zijn gebaseerd op gegevens van de markt waarop de toegelaten instelling actief is.
- Feiten en omstandigheden die kunnen worden gekwalificeerd als verplichtingen die niet specifiek aan het vastgoed zijn toe te rekenen (bijvoorbeeld investeringsverplichtingen) zijn niet opgenomen in de waardering van het vastgoed maar maken onderdeel uit van de niet uit de balans blijvende verplichtingen.
- Het rekenmodel maakt gebruik van een Netto Contante Waardeberekening (NCW), ook wel Discounted Cash Flow (DCF) genaamd. Dit betekent dat voor een periode van 15 jaar de inkomsten en uitgaven betrouwbaar worden geschat en dat deze aan de hand van een disconteringsvoet "contant" worden gemaakt naar het heden. Daarnaast wordt een eindwaarde bepaald na afloop van de DCF-periode van 15 jaar (de zogenaamde exit yield).

Het inschatten van kosten en opbrengsten wordt gedaan aan de hand van twee scenario's; doorexploiteren en uitponden. Bij doorexploiteren is de veronderstelling dat het volledige complex in bezit blijft gedurende de volledige DCF-periode. Het inrekenen van de markthuur geschiedt bij mutatie. Bij uitponden is de veronderstelling dat bij mutatie tot verkoop van individuele woningen wordt overgegaan.

Bij beide scenario's wordt ervan uitgegaan dat het object/complex in zijn geheel aan een derde wordt verkocht en dat deze derde de afweging maakt tussen beide scenario's. Per complex wordt uiteindelijk het scenario met de hoogste uitkomst gelijkgesteld aan het begrip "marktwaarde verhuurde staat", zijnde de actuele waarde waartegen de waardering van het vastgoed plaats vindt.



Het inschatten van de kosten en opbrengsten wordt op basis van marktconforme uitgangspunten gedaan. De volgende parameters worden hierbij gehanteerd:

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

Mooiland heeft de in het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2019 voorgeschreven parameters en uitgangspunten toegepast. De belangrijkste uitgangspunten zijn:

Parameters woongelegenheden	2019	2020	2021	2022	2023 e.v.
Prijsinflatie	2,60%	1,30%	1,50%	1,80%	2,00%
Looninflatie	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
Bouwkostenstijging	4,40%	3,50%	2,50%	2,50%	2,50%
Leegwaardestijging	7,20%	4,60%	2,00%	2,00%	2,00%

Instandhoudingsonderhoud per vhe:	2019			2018		
	van	tot	gem.	van	tot	gem.
EGW	549	2.110	1.045	161	1.611	1.116
MGW	437	1.966	760	429	2.357	708

Mutatieonderhoud per vhe:	2019*	2018
EGW	0	883
MGW	0	663
Studenteneenheid	0	199
Zorgenheid (extramuraal)	0	663

* Mutatieonderhoud is vanaf 2019 in de normen voor instandhoudingsonderhoud opgenomen. Hiermee vervalt de afzonderlijke kasstroom mutatieonderhoud.

Beheerkosten per vhe:	2019	2018
EGW	447	436
MGW	439	428
Studenteneenheid	413	403
Zorgenheid (extramuraal)	405	395
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,12%	0,13%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,09%	0,12%
Verhuurderheffing (% van de WOZ)	0,56%	0,56%
Huurderving (% van de huursom)	1%	1%
Mutatiekans taxatie	6,65% (5,00% - 15,00%)	6,69% (5,00% - 15,00%)
Mutatieleegstand DAEB	0 maanden	0 maanden
Mutatieleegstand niet-DAEB	3 maanden	3 maanden
Verkoopkosten bij uitponden (% van de leegwaarde)	1,40%	1,50%
Gemiddelde markthuur	€ 722	€ 679
Gemiddelde leegwaarde	€ 167.628	€ 153.163
Disconteringsvoet	6,74% (4,31%-10,28%)	6,93% (5,40%-10,40%)
Exit Yield	6,07% (2,72%-45,70%)	6,60% (0,00%-23,54%)

Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar	2020	2021	2022	2023 e.v.
Zelfstandige eenheden	1,00%	1,20%	1,30%	0,50%
Onzelfstandige eenheden	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

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

Parameters bedrijfsmatig, maatschappelijk onroerend goed en zorg onroerend goed	2019	2018
Instandhoudingsonderhoud per m2 bvo BOG/MOG	€ 5,60	€ 5,00
Instandhoudingsonderhoud per m2 bvo ZOG	€ 9,00	€ 8,00
Mutatieonderhoud per m2 bvo BOG/MOG/ZOG	BOG € 9,40 MOG/ZOG € 11,40	€ 10,00
Beheerkosten % van de markthuur - BOG	3,00%	3,00%
Beheerkosten % van de markthuur - MOG	2,00%	2,00%
Beheerkosten % van de markthuur - ZOG	2,50%	2,50%
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,26%	0,26%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,13%	0,13%
Disconteringsvoet	8,24%(6,5%-10,25%)	8,62%(6,45%-10,95%)

De belangrijkste wijzingen in het waarderingshandboek 2019 betreffen:

- Per 1 januari 2020 is het gebruik van de aannemelijkheidsverklaring voor de waardering van corporatiewoningen vervallen;
- De normen voor onderhoud van woongelegenheden zijn gedifferentieerd voor het doorverhuur of het verkoopscenario;
- In de nieuwe normen voor instandhoudingsonderhoud van woongelegenheden is het mutatieonderhoud inbegrepen. Dat vervalt daarom als aparte post vanaf handboek 2019;
- De actualisatie van de hoogte van de normen en de parameters naar peildatum 31 december 2019.

Onder toepassing van de full-versie heeft Stichting Mooiland de voor de volgende vrijheidsgraden van het Handboek afwijkende standpunten ingenomen: markthuur, leegwaarde, mutatiekansen, disconteringsvoet en onderhoudskosten. Hierbij wordt rekening houdend met de specifieke omstandigheden van het bezit en/of de omgeving waarbinnen Stichting Mooiland opereert.

De invulling van de vrijheidsgraden is door de externe taxateur getoetst.

Markthuur(stijging)

In de basisversie is de markthuur voor woningen bepaald aan de hand van een modelmatige schatting. Deze schatting houdt geen rekening met specifieke omstandigheden waardoor de markthuur anders is dan uit het model voortvloeit. Mooiland heeft voor de bepaling van de markthuur de vrijheidsgraad toegepast. De taxateur heeft op complexniveau referenties geraadpleegd, teneinde een marktconforme markthuur voor de getaxeerde objecten in de taxaties te kunnen verwerken.

Leegwaarde

De leegwaarde wordt in de basisversie ontleend aan de WOZ-waarde. De taxateur heeft de mogelijkheid om de WOZ-waarde te vervangen door een leegwaarde die beter aansluit bij de markt. Deze vrijheidsgraad is door Mooiland toegepast. De taxateur heeft op complexniveau referenties geraadpleegd, teneinde marktconforme leegwaardes voor de getaxeerde objecten in de taxaties te kunnen verwerken. De leegwaarde stijging is conform waarderingshandboek.

Mutatiekansen

In de basisversie is de hoogte van de mutatiekansen gebaseerd op het gemiddelde aantal mutaties in de afgelopen vijf jaar. Deze mutatiekansen hoeft niet te gelden voor de toekomst. Daarom is door

Mooiland de vrijheidsgraad toegepast. Op basis van historische mutatiegraden en inschatting van de toekomstige mutatiegraden is deze bepaald.

Disconteringsvoet

De hoogte van de disconteringsvoet is modelmatig bepaald in de basisversie. Daarmee wordt niet recht gedaan aan de risico's die voor specifieke objecten en/of specifieke locaties van toepassing zijn. Deze vrijheidsgraad is daarom door Mooiland toegepast. Mooiland is namelijk van mening dat de disconteringsvoet die tot stand komt op grond van de basisversie onvoldoende recht doet aan de afwijkende risicoprofielen van de complexen onderling, en heeft derhalve per complex een inschatting gemaakt van de disconteringsvoet.

Onderhoud

In de basisvariant is voor de verschillende onderhoudscategorieën gewerkt met gemiddelde bedragen voor het onderhoud, die afhankelijk zijn van een beperkt aantal kenmerken van een object. In de praktijk kan de noodzaak voor onderhoud meer variëren dan in de basisvariant is uitgewerkt. Deze vrijheidsgraad is door Mooiland toegepast. Mooiland acht een inschatting van regulier onderhoud op basis van de Vastgoedtaxatiewijzer 2019 beter passend bij de portefeuille van Mooiland.

Erfpacht

Drie van de aangekochte complexen van Woonzorg zijn gelegen op erfpachtgrond. Bij de waardering van deze complexen is rekening gehouden met de erfpachtcanon zoals opgelegd door de gemeente. Daarnaast is het exploitatiescenario gehanteerd bij de waardering van deze drie complexen.

Gehanteerde werkwijze taxaties

Jaarlijks wordt de waardering van 1/3 deel van de portefeuille vastgoed in exploitatie door externe onafhankelijke taxateurs gevalideerd door middel van gevel/zicht taxatie. Tevens vindt een toets op de waardering plaats op basis van beschikbare referentietransacties. Voor het overige 2/3 deel van de portefeuille vastgoed in exploitatie vindt een markttechnische update plaats.

Mutatie marktwaarde in verhuurde staat

Mutaties in de marktwaarde in verhuurde staat van vastgoed in exploitatie worden in de winst-en-verliesrekening verantwoord onder 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed-portefeuille'.

Herwaarderingreserve

Voor een toelichting van de grondslagen zie paragraaf 5.10.

Schattingen

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

Bepaling beleidswaarde (ten behoeve van de toelichting)

In 2018 alsmede recent in 2019 zijn bepalingen van RJ 645 aangepast. Daarmee is de bedrijfswaarde komen te vervallen en doet de beleidswaarde haar intrede. De beleidswaarde is gebaseerd op het beleid van Stichting Mooiland 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 een actief of samenstel van activa (kasstroom genererende eenheden) toe te rekenen toekomstige kasstromen uitgaande van het beleid van Stichting Mooiland. De grondslagen voor de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie (zelfstandige en onzelfstandige wooneenheden) komen overeen met de grondslagen voor de bepaling van de marktwaarde, met uitzondering van:

1. Afslag beschikbaarheid: Voor het gehele bezit is uitgegaan van het scenario 'doorexploiteren' (in plaats van de hoogste waarde van 'doorexploiteren' en 'uitponden'). Hierbij wordt tevens uitgegaan van eeuwigdurende looptijd in de eindwaarde. Ten aanzien van de gehanteerde exit yield wordt direct aangesloten bij de gehanteerde methodiek volgens het Handboek modelmatig waarderen. Deze is daarmee niet langer als vrijheidsgraad toegepast. Het verschil van de uitkomst van deze stap met de marktwaarde in verhuurde staat is de afslag voor beschikbaarheid.

2. Afslag betaalbaarheid: De huurprijs wordt bij mutatie of harmonisatie maximaal verhoogd tot de bestuurlijk vastgestelde streefhuur in plaats van de markthuur. De streefhuur betreft de huur die volgens het beleid van de corporatie bij mutatie in rekening wordt gebracht, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke beklemmingen en prestatieafspraken met gemeenten. Stichting Mooiland hanteert in haar beleid een streefhuur met een plafond van 72% van de maximaal redelijke huur in het kerngebied om hiermee voldoende woningen betaalbaar te hebben voor de doelgroep. In het overige werkgebied hanteert Stichting Mooiland een streefhuur met een plafond van 98% van de maximaal redelijke huur.
3. Afslag kwaliteit: Het eigen onderhoudsbeleid kan afwijken van de in de marktwaarde gehanteerde marktnormen. In deze stap worden de componenten instandhoudingsonderhoud en mutatieonderhoud uit de DCF-berekening vervangen door een nominale (gecorrigeerd voor inflatie) eigen onderhoudsnorm. De definitie van de onderhoudsnorm vanuit het eigen beleid is gelijk aan de definitie gehanteerd in de post 'lasten onderhoudsactiviteiten' in de functionele winst en verliesrekening in de rubriek 'Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille'.
De eigen onderhoudsnorm is bepaald door uit te gaan van een 15-jarig gemiddelde per OGE, waardoor de norm ook een langjarige onderhoudsniveau representeert (de periode van 15 jaar sluit aan bij de DCF-methodiek en wordt impliciet genoemd in de Q&A beleidswaarde van het Aw). De toerekening van de onderhoudsnorm per OGE is gebaseerd op een kostenfactor per vastgoedtype. Conform het handboek modelmatig waarden vervalt voor de beleidswaarde de verouderingsopslag van 100% op het instandhoudingsonderhoud in de eindwaarde.
4. Afslag beheer: Het exploiteren van de sociale woningvoorraad zorgt naast de reguliere beheerkosten voor extra uitgaven ten behoeve van exploitatie en (vastgoed gerelateerde) leefbaarheid. Deze stap vervangt de volgende componenten uit de DCF-berekening met een beheernorm die aansluit met de jaarlijkse werkelijke uitgaven voor beheer en leefbaarheid in de 15-jaars DCF periode:
 - Beheerkosten
 - Belastingen
 - Verzekeringen
 - Overige zakelijke lasten

De definitie van de beheernorm vanuit het eigen beleid is gelijk met de definitie gehanteerd als het totaal van de posten 'Lasten verhuur en beheeractiviteiten' en 'Overige directe operationele lasten exploitatiebezit' in de functionele winst en verliesrekening aan het 'Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille' minus de verhuurderheffing en erfpachtcanon. De verhuurderheffing en erfpachtcanon zijn al in het doorexploiteerscenario ingerekend en zouden anders dubbel worden ingerekend.

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

Voor de bepaling van de beleidswaarde ultimo 2019 zijn de voornaamste uitgangspunten (gemiddeld per woning teruggerekend) als volgt:

Parameter	2019	2018
Disconteringsvoet	6,76%	6,97%
Streefhuur per maand	€ 568,56	€ 556,41
Onderhoudslasten per jaar *	€ 2.014,50	€ 1.725,00
Beheerlasten per jaar	€ 1.066,84	€ 1.140,69

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).

Stichting Mooiland heeft hierbij uitgangspunten bepaald die mede van invloed zijn op de beleidswaarde. Wijzigingen van deze uitgangspunten zijn derhalve van invloed op deze waarde.

* Zie ook de stelselwijziging in hoofdstuk 4.4.

5.5.2. Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Stichting Mooiland verkoopt woningen onder voorwaarden waarbij de koper een contractueel bepaalde korting op de reële marktwaarde krijgt. De verwerking van dergelijke transacties hangt af van de contractuele voorwaarden. Stichting Mooiland onderscheidt hierbij gerealiseerde verkopen en verkopen welke kwalificeren als een financieringstransactie.

Als gerealiseerde verkoop kwalificeren verkopen waarbij Stichting Mooiland een plicht tot terugkoop heeft tegen (verwachte) reële waarde na het verstrijken van een aanzienlijk deel van de geschatte levensduur.

Van deze verkopen wordt het verschil tussen de netto verkoopopbrengst en de boekwaarde op het moment van verkoop als resultaat verantwoord onder de post 'netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille'.

Als financieringstransactie kwalificeren:

- Verkopen waarbij Stichting Mooiland het recht op terugkoop heeft tegen een bedrag dat significant lager ligt dan de verwachte reële waarde op terugkoopmoment;
- Verkopen waarbij Stichting Mooiland een plicht tot terugkoop heeft tegen reële waarde na het verstrijken van een beperkt deel van de geschatte levensduur;
- Verkopen waarbij Stichting Mooiland een plicht tot terugkoop heeft tegen een vaste prijs, gebaseerd op de verwachte reële waarde op terugkoopmoment.

De als financieringstransactie gekwalificeerde verkopen onder voorwaarden worden als volgt verwerkt:

- De betreffende onroerende zaken worden direct voorafgaand aan de verkoop gewaardeerd tegen actuele waarde, zijnde de met de koper overeengekomen contractprijs; het verschil met de boekwaarde op dat moment wordt verwerkt:
 - Bij een waardedaling: als een negatieve herwaardering indien en voor zover er voor de betreffende woning(en) op dat moment nog sprake is van een ongerealiseerde waardestijging, en voor het overige als een bijzonder waardeverminderverslies;
 - Bij een waardestijging: als een herwaardering indien en voor zover de actuele waarde hoger is dan de boekwaarde op dat moment zou zijn geweest bij toepassing van waardering tegen historische kostprijs, en voor een eventueel resterende overige waardestijging als terugname van een bijzonder waardeverminderverslies;
- De woning wordt voor de overeengekomen contractprijs opgenomen onder de Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden; de (nog te) ontvangen contractprijs wordt opgenomen als Verplichtingen uit hoofde van Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden (eerste waardering);
- De woning wordt jaarlijks per balansdatum gewaardeerd tegen de verwachte leegwaarde op basis van de geldende contractvoorwaarden van de verkoop onder voorwaarden; eventuele waardemutaties worden verwerkt als 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille'.

De terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd op het bedrag dat de toegelaten instelling verschuldigd zou zijn indien op balansmoment het actief tegen de overeengekomen contractvoorwaarden terugggekocht zou moeten worden. Eventuele mutaties in deze verplichtingen worden in het resultaat verwerkt als 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille'.

Indien de verwachting bestaat dat de terugkoop binnen één jaar zal plaatsvinden, wordt de verplichting onder de kortlopende schulden verantwoord.

Indien de terugkoop gerealiseerd is vindt verwerking afhankelijk van de beleidsdoelstelling plaats:

- Bij gelijkblijvende bestemming blijft classificatie onder verkopen onder voorwaarden van toepassing. Waardering vindt plaats tegen de waarde waartegen terugkoop heeft plaatsgevonden;
- Indien de woning een "verhuur-bestemming" krijgt wordt deze woning opgenomen onder het vastgoed in exploitatie. Waardering vindt plaats op basis van de marktwaarde in verhuurde staat volgens het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde;

- Indien het beleidsvoornemen bestaat om de woning te verkopen zal verantwoording plaatsvinden onder de voorraden. Waardering vindt plaats tegen de verkrijgingsprijs.

5.5.3. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Typering

Dit betreffen complexen in aanbouw die zijn bestemd om te worden ingezet als vastgoed in exploitatie.

Waarderingsgrondslag

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie wordt bij eerste verwerking gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs, rekening houdend met transactiekosten (zoals overdrachtsbelasting, notariskosten en andere transactiekosten). Na eerste verwerking is de waardering tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs of lagere marktwaarde. De marktwaarde wordt bepaald met behulp van geprognosticeerde kasstromen op basis van aannames zoals beschreven in paragraaf 5.5.1.

Indien gerede 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 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.

5.6. Financiële vaste activa

5.6.1. Deelnemingen

Deelnemingen waarin invloed van betekenis kan worden uitgeoefend, worden gewaardeerd volgens de vermogensmutatiemethode (nettovermogenswaarde). Invloed van betekenis wordt in ieder geval verondersteld aanwezig te zijn bij een aandeelhoudersbelang van meer dan 20%.

De nettovermogenswaarde wordt berekend volgens de grondslagen die gelden voor Stichting Mooiland. Voor deelnemingen waarvan onvoldoende gegevens beschikbaar zijn voor aanpassing aan deze grondslagen, wordt uitgegaan van de waarderingsgrondslagen van de betreffende deelneming.

Indien de waarde van een deelneming volgens de nettovermogenswaarde negatief is, wordt deze op nihil gewaardeerd. Indien en voor zover Stichting Mooiland 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. In de winst-en-verliesrekening wordt het aandeel van Stichting Mooiland in het resultaat van de deelnemingen opgenomen.

Deelnemingen waar geen invloed van betekenis kan worden uitgeoefend, worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs. Indien sprake is van een bijzondere waardevermindering vindt waardering plaats tegen de realiseerbare waarde; afwaardering vindt plaats ten laste van de winst-en-verliesrekening.

5.6.2. Vorderingen en schulden op maatschappijen waarin wordt deelgenomen

Vorderingen en schulden op groepsmaatschappijen worden initieel gewaardeerd tegen de reële waarde, gewoonlijk de nominale waarde. Vervolgens vindt waardering plaats tegen geamortiseerde kostprijs waarbij rekening wordt gehouden met een eventuele bijzondere waardevermindering.



5.6.3. Latente belastingvordering

Latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden opgenomen voor verrekenbare fiscale verliezen en voor tijdelijke verschillen tussen de waarde van de activa en passiva volgens fiscale voorschriften enerzijds en de in deze jaarrekening gevolgde waarderingsgrondslagen anderzijds. 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.

De berekening van de latente belastingvorderingen en -verplichtingen geschiedt tegen de belastingtarieven die op het einde van het verslagjaar gelden, of tegen de tarieven die in de komende jaren gelden, voor zover deze al bij wet zijn vastgesteld.

Latente belastingvorderingen zijn opgenomen onder de financiële vaste activa, latente belastingverplichtingen zijn opgenomen onder de voorzieningen.

Belastinglatenties worden gewaardeerd op basis van contante waarde.

5.6.4. Overige vorderingen

Vorderingen worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de reële waarde van de tegenprestatie, gewoonlijk de nominale waarde, en na eerste verwerking tegen de geamortiseerde kostprijs. Voorzieningen wegens oninbaarheid worden in mindering gebracht op de boekwaarde van de vordering.

Collaterals

Dit betreft een onderpand als zekerheidsstelling voor Stichting Mooiland of de bank inzake afgesloten derivaten contracten. In het geval van een rentedaling na het afsluiten van contracten kan de marktwaarde negatief worden. Het tegenovergestelde gebeurt in het geval van een rentestijging. Indien er sprake is van een negatieve marktwaarde kan de tegenpartij een zogenaamde "collateral" storting opeisen. De afloop van de vordering is afhankelijk van de toekomstige renteontwikkelingen. Bij een rentestijging zal het collateral worden teruggestort, waarbij de omvang van de terug stortingen afhankelijk zal zijn van de rentestanden op dat moment.

Herstructurering Swap

Dit heeft betrekking op een aantal swaps welke zijn geherfinancierd middels vastrentende leningen. Deze worden lineair geamortiseerd.

5.6.5 Bijzondere waardeverminderingen van financiële vaste activa

Ook voor financiële vaste activa, waaronder financiële instrumenten, beoordeelt Stichting Mooiland op iedere balansdatum of er objectieve aanwijzingen zijn voor bijzondere waardeverminderingen van een financieel actief of een groep van financiële activa. Bij aanwezigheid van objectieve aanwijzingen voor bijzondere waardeverminderingen bepaalt Stichting Mooiland de omvang van het verlies uit hoofde van de bijzondere waardeverminderingen en verwerkt dit direct in de winst-en-verliesrekening.

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

Een eventueel bijzonder waardeverminderverslies wordt teruggenomen indien de afname van de waardevermindering verband houdt met een objectieve gebeurtenis na afboeking. De terugname wordt beperkt tot maximaal het bedrag dat nodig is om het actief te waarderen op de geamortiseerde kostprijs op het moment van de terugname, als geen sprake geweest zou zijn van een bijzondere waardevermindering. Het teruggenomen verlies wordt in de winst-en-verliesrekening verwerkt.



5.7. Voorraden

5.7.1. Vastgoed bestemd voor de verkoop

Dit betreft teruggekochte woningen uit hoofde van een terugkoopplicht en grondposities, bestemd voor verkoop. De waardering van de grondposities is tegen vervaardigingsprijs en daaraan toegerekende directe kosten dan wel lagere opbrengstwaarde. De waardering van de teruggekochte woningen met een terugkoopplicht is op moment van verkrijging tegen de marktwaarde na aftrek van de contractuele korting, hetgeen tevens de verkrijgingsprijs is voor de waardering als voorraad, en na eerste verwerking rekening houdend met de lagere opbrengstwaarde.

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

5.7.2. Overige voorraden

De voorraad materialen wordt gewaardeerd op verkrijgingsprijzen onder toepassing van de FIFO-methode (first in, first out) of lagere opbrengstwaarde.

5.8. Vorderingen

Vorderingen worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de reële waarde van de tegenprestatie. Vorderingen worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, veelal gelijk aan de nominale waarde.

Een voorziening voor oninbaarheid gebaseerd op een statische beoordeling per balansdatum wordt in mindering gebracht op de boekwaarde van de vordering.

5.9. Liquide middelen

Liquide middelen bestaan uit kas, banktegoeden en direct opeisbare deposito's met een looptijd korter dan twaalf maanden. Rekening-courantschulden bij banken zijn opgenomen onder schulden aan kredietinstellingen onder kortlopende schulden. Liquide middelen worden gewaardeerd tegen de nominale waarde.

5.10. Herwaarderingsreserve

Een herwaarderingsreserve wordt gevormd voor het positieve verschil tussen de marktwaarde van activa en de boekwaarde op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs.

In de herwaarderingsreserve worden de ongerealiseerde waardevermeerderingen van de onroerende zaken in exploitatie opgenomen. Er is sprake van een ongerealiseerde waardevermeerdering indien de marktwaarde van een waarderingscomplex op balansdatum hoger is dan de boekwaarde op basis van de verkrijgingsprijs- of vervaardigingsprijs (exclusief afschrijvingen/waardeverminderingen). Indien op een waarderingscomplex in het verleden een waardevermindering is verantwoord, dan wordt pas een herwaarderingsreserve gevormd voor het betreffende complex voor zover de marktwaarde hoger is dan de boekwaarde op basis van verkrijgings- of vervaardigingsprijs.

Het gerealiseerde deel van de herwaarderingsreserve van de op marktwaarde gewaardeerde onroerende zaken in exploitatie wordt rechtstreeks ten gunste van de overige reserves verantwoord. Aangezien de waardevermeerdering van de onroerende zaken in exploitatie reeds ten gunste van de winst-en-verliesrekening is gebracht – en in verband hiermee een herwaarderingsreserve is gevormd – is verwerking van de daaropvolgende realisatie ten gunste van de winst-en-verliesrekening niet toegestaan.



5.11. 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.

Wanneer de verwachting is dat een derde de verplichtingen vergoedt en wanneer het waarschijnlijk is dat deze vergoeding zal worden ontvangen bij de afwikkeling van de verplichting, dan wordt deze vergoeding als een actief in de balans opgenomen.

5.11.1. Voorziening onrendabele investeringen

Bij de bepaling van voorzieningen wordt uitgegaan van in rechte afdwingbare of feitelijke verplichtingen die op de balansdatum bestaan. Tot de feitelijke verplichtingen worden ook gerekend verplichtingen die kunnen worden gekwalificeerd als "intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd". Hiervan is sprake wanneer uitingen namens de corporatie zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige herstructureringen en toekomstige nieuwbouwprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van de corporatie rondom projectontwikkeling en herstructurering. Van een feitelijke verplichting is sprake indien de formalisering van de definitief ontwerp fase en afgeleid het aanvragen van de bouwvergunning heeft plaatsgevonden. De voorziening heeft zowel op nieuwbouw als op renovatieprojecten betrekking.

Verwachte verliezen als gevolg van onrendabele investeringen worden als bijzondere waardeverandering in mindering gebracht op de boekwaarde van het complex waartoe de investeringen gaan behoren. Indien en voor zover de verwachte verliezen de boekwaarde van het betreffende complex overtreffen, wordt voor dit meerdere een voorziening gevormd. Onder verwachte verliezen wordt in dit verband verstaan de netto contante waarde van alle investeringsuitgaven minus aan deze investering toe te rekenen ontvangsten. De afwaardering van de bestede kosten en de vorming van de voorziening wordt in het resultaat verantwoord onder de post Overige waardeveranderingen.

5.11.2. Voorziening loopbaanontwikkelingsbudget

Medewerkers hebben recht op een individueel loopbaanontwikkelingsbudget. Dit budget bedraagt € 900 per jaar met een maximum van € 4.500 en kan worden aangewend voor de eigen loopbaanontwikkeling. Het budget kan ineens of in delen aangewend worden. Gebruik van het budget geschiedt op basis van intern geformaliseerd beleid.

5.11.3. Voorziening pensioenen

Pensioenregeling van het bedrijfstakpensioenfonds voor de Woningcorporaties.

Stichting Mooiland heeft voor bijna al haar werknemers een toegezegde pensioenregeling. Hiervoor in aanmerking komende werknemers bouwen jaarlijks een pensioenrecht op over het loon van dat jaar (middelloonregeling).

De verplichtingen, welke voortvloeien uit deze rechten van haar personeel, zijn ondergebracht bij de Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW). Stichting Mooiland betaalt hiervoor premies waarvan de werkgever 69% en de werknemer 31% betaalt.

De belangrijkste kenmerken van deze pensioenregeling zijn:

- Er is sprake van een ouderdoms- en nabestaandenpensioen.
- De pensioenleeftijd is afhankelijk van de AOW pensioenleeftijd.
- De regeling kent zowel een levenslang als een tijdelijk partner- en wezenpensioen, waarbij het partner- en wezenpensioen is verzekerd op risicobasis.
- Voor het ouderdomspensioen, partnerpensioen en wezenpensioen is door het bestuur van het pensioenfonds een premie vastgesteld van 25% van de ouderdoms-pensioengrondslag.

- Als de middelen van het pensioenfonds het toelaten, zal het bestuur van het pensioenfonds de ingegane pensioenen en de premievrije aanspraken van gewezen deelnemers aanpassen overeenkomstig de consumentenprijsindex voor alle huishoudens. De toeslagverlening is voorwaardelijk. Er is geen recht op toeslagverlening en het is voor de langere termijn niet zeker of en in hoeverre toeslagverlening zal plaatsvinden. Het bestuur van het pensioenfonds beslist evenwel jaarlijks in hoeverre pensioenuitkeringen en pensioenaanspraken worden aangepast.

De belangrijkste kenmerken van de uitvoeringsovereenkomst zijn:

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

De pensioenrechten worden jaarlijks geïndexeerd, indien en voor zover de dekkingsgraad van het pensioenfonds (de verhouding tussen het vermogen van het pensioenfonds en haar financiële verplichtingen) dit toelaat. Deze dekkingsgraad bedraagt ultimo 2019 110,7% (2018 115,9%). Met deze dekkingsgraad voldoet het pensioenfonds aan de minimaal vereiste 104,1% die is voorgeschreven door De Nederlandse Bank (DNB). Er is daarom geen sprake van een dekkingstekort. Stichting Mooiland heeft geen verplichting tot het voldoen van aanvullende bijdragen in geval van een tekort bij SPW, anders dan het effect van hogere toekomstige premies.

Op de Nederlandse pensioenregelingen zijn de bepalingen van de Nederlandse Pensioenwet van toepassing. De premies worden op verplichte, contractuele of vrijwillige basis aan pensioenfondsen en verzekeringsmaatschappijen betaald. De premies worden verantwoord als personeelskosten zodra deze verschuldigd zijn. Vooruitbetaalde premies worden opgenomen als overlopende activa indien dit tot een terugstorting leidt of tot een vermindering van toekomstige betalingen. Nog niet betaalde premies worden als verplichting op de balans opgenomen.

5.11.4. Voorziening reorganisatiekosten

Dit betreft een voorziening voor te verwachten kosten van reorganisatie waarvoor reeds in het verslagjaar planvorming en interne communicatie met betrokkenen heeft plaatsgevonden.

5.11.5. Voorziening jubileumuitkering

Deze voorziening wordt opgenomen tegen de contante waarde (disconteringsvoet is 3,69%) van de verwachte uitkeringen gedurende het dienstverband. Bij de berekening van de voorziening wordt onder meer rekening gehouden met verwachte salaristijgingen en de blijfkans.

5.12. Schulden

Schulden worden bij de eerste verwerking gewaardeerd tegen reële waarde. Transactiekosten die direct zijn toe te rekenen aan de verwerving van de schulden worden in de waardering bij eerste verwerking opgenomen. Schulden worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs, zijnde het ontvangen bedrag rekening houdend met agio of disagio en onder aftrek van transactiekosten.

Het verschil tussen de bepaalde boekwaarde en de uiteindelijke aflossingswaarde wordt op basis van de effectieve rente gedurende de geschatte looptijd van de schulden in de winst-en-verliesrekening als interestlast verwerkt. Voor extendable/tijdvakleningen wordt de effectieve rente bepaald op basis van de gemiddelde contractuele rente over de volledige looptijd van de lening.

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

In leningen besloten derivaten worden afgesplitst en separaat verantwoord indien er geen nauw verband bestaat tussen de economische kenmerken en risico's van het in het contract besloten derivaat en de economische kenmerken en risico's van het basiscontract. Voor de waardering en resultaatbepaling van deze embedded derivaten wordt verwezen naar paragraaf 5.14.

5.13. Geamortiseerde kostprijs

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

5.14. Afgeleide financiële instrumenten (derivaten)

Stichting Mooiland maakt gebruik van rentederivaten en heeft embedded derivaten welke zijn afgescheiden van het basiscontract.

Stichting Mooiland past waar mogelijk kostprijshedge-accounting toe. Op het moment van aangaan van een hedgerelatie, wordt dit door Stichting Mooiland gedocumenteerd. Stichting Mooiland stelt middels een test periodiek de effectiviteit van de hedgerelatie vast. Dit gebeurt door het vergelijken van de kritische kenmerken van het hedge-instrument met die van de afgedekte positie, of door het vergelijken van de verandering in reële waarde van het hedge-instrument en de afgedekte positie indien de kritische kenmerken van het hedge-instrument en die van de afgedekte positie niet aan elkaar gelijk zijn.

Daarnaast wordt de financieringsbehoefte van Stichting Mooiland op de lange termijn beoordeeld. Er dient een financieringsbehoefte te blijven bestaan van de (aan te trekken) leningen onder de swaps om effectiviteit van de swaps te waarborgen. Deze financieringsbehoefte dient periodiek kwalitatief en kwantitatief te worden beoordeeld. Dit gaat gepaard met een aantal onzekerheden waaronder omvang toekomstige (des)investeringen, verhouding swap portefeuille in relatie tot totale leningportefeuille en wetgeving en politieke ontwikkelingen.

Bij het toepassen van kostprijshedge-accounting is de eerste waardering en de grondslag van verwerking in de balans en de resultaatbepaling van het hedge-instrument afhankelijk van de afgedekte post. Dit betekent dat Stichting Mooiland derivaten tegen kostprijs waardeert omdat de afgedekte leningen ook tegen kostprijs in de balans worden verwerkt. Het ineffectieve deel van de hedgerelatie wordt direct in de winst-en-verliesrekening verwerkt indien het hedge-instrument een negatieve reële waarde heeft.

De embedded derivaten van Stichting Mooiland betreffen *extendible leningen*, waarvan contractueel is overeengekomen dat de geldgever op een vooraf vastgesteld moment het recht heeft de leningen te verlengen tegen een vooraf overeengekomen rentepercentage. Dit type embedded derivaat is afgescheiden van het basiscontract (de huidige, vastrentende, geldlening), aangezien de kenmerken van de optie voldoen aan de definitie van een financieel instrument. De reële waarde van de embedded derivaten is verwerkt in de balans en eventuele waardemutaties worden direct in de winst-en-verliesrekening verwerkt.

5.15. Leasing

De beoordeling of een overeenkomst een lease bevat, vindt plaats op grond van de economische realiteit op het tijdstip van het aangaan van het contract. Het contract wordt aangemerkt als een leaseovereenkomst als de nakoming van de overeenkomst afhankelijk is van het gebruik van een specifiek actief of de overeenkomst het recht van het gebruik van een specifiek actief omvat.

Leasecontracten waarbij een groot deel van de voor- en nadelen verbonden aan de eigendom niet bij Stichting Mooiland ligt, worden verantwoord als operationele leasing. Verplichtingen uit hoofde van operationele leasing worden, rekening houdend met ontvangen vergoedingen van de lessor, op lineaire basis verwerkt in de winst-en-verliesrekening over de looptijd van het contract.



6. Grondslagen voor bepaling van het resultaat

6.1. Algemeen

Het resultaat wordt bepaald als verschil tussen de opbrengstwaarde van de geleverde prestaties en de kosten en andere lasten over het jaar. De resultaten op transacties worden verantwoord in het jaar waarin zij zijn gerealiseerd; verliezen reeds zodra zij voorzienbaar zijn.

Het resultaat wordt tevens bepaald met inachtneming van de verwerking van ongerealiseerde waardeveranderingen van op actuele waarde gewaardeerde vaste activa en afgeleide financiële instrumenten.

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

In de functionele winst-en-verliesrekening zijn alle opbrengsten direct toe te rekenen aan de activiteiten van Stichting Mooiland. Bij de kosten is er een onderscheid tussen de direct toerekenbare kosten en de indirecte kosten. De direct toerekenbare kosten worden bij het betreffende onderdeel verantwoord. De toerekening van de indirecte kosten aan de onderscheiden onderdelen van de functionele winst-en-verliesrekening gebeurt op basis van verdeelsleutels.

6.1.1. Opbrengstverantwoording algemeen

Opbrengsten uit de levering van goederen worden verwerkt zodra alle belangrijke rechten en risico's met betrekking tot de eigendom van de goederen zijn overgedragen aan de koper. Opbrengsten uit de levering van diensten geschieden naar rato van de geleverde prestaties, gebaseerd op de verrichte diensten tot aan de balansdatum in verhouding tot de in totaal te verrichten diensten.

6.1.2. Lastenverantwoording algemeen

Lasten worden verantwoord in het jaar waarop ze betrekking hebben. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen direct en indirect toe te rekenen kosten. Hierbij worden de volgende verdeelsleutels voor de toerekening van indirecte kosten gehanteerd:

	2019	2018
Lasten verhuur en beheer activiteiten	50%	55%
Lasten onderhoudsactiviteiten	30%	24%
Toegerekende organisatiekosten verkoop vastgoedportefeuille	2%	3%
Overige organisatiekosten	10%	10%
Leefbaarheid	7%	8%
Overige activiteiten	1%	0%
	100%	100%

6.2. 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 Stichting Mooiland, 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.

6.3. Opbrengsten en lasten servicecontracten

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

6.4. Lasten verhuur en beheeractiviteiten

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

6.5. Lasten onderhoudsactiviteiten

De werkelijke onderhoudskosten voor dagelijks- en mutatieonderhoud en planmatig onderhoud worden ten laste van de exploitatie gebracht. Het dagelijks- en mutatieonderhoud wordt onderscheiden in de kosten van derden en eigen dienst, alsmede de kosten van het materiaalverbruik. 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 aangegane verplichtingen waarvan de werkzaamheden nog niet zijn uitgevoerd op balansdatum worden verwerkt onder de niet in de balans opgenomen verplichtingen.

6.6. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Hieronder worden verantwoord de verhuurderheffing, 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. Stichting Mooiland verwerkt de overheidsheffingen zoals onroerendezaakbelasting en verhuurderheffing in de periode waarop de overheidsheffing betrekking heeft.

6.7. Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling

Dit betreffen de opbrengsten en de lasten van het verkochte vastgoed in ontwikkeling inclusief de toegerekende organisatiekosten vanuit de kostenverdeelstaat.

6.8. 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.

Onder de verkoopopbrengsten wordt opgenomen:

- Gerealiseerde verkopen van vastgoed in exploitatie;
- Verkoopopbrengst bij levering van Vastgoed bestemd voor de verkoop.

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

De kosten die toe te rekenen zijn aan de verkoop van de vastgoedportefeuille worden verantwoord onder de toegerekende organisatiekosten.

6.9. Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Dit betreffen waardeverminderingen, en eventuele terugname hiervan, die gedurende het verslagjaar zijn ontstaan vanuit nieuw aangegane juridische en feitelijke verplichtingen met betrekking tot investeringen in nieuwbouw, woningverbetering en herstructurering. Ook waardeveranderingen als gevolg van projecten die geen doorgang vinden worden onder deze categorie verantwoord.

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

De niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille hebben betrekking op waarde mutaties van op actuele waarde geactiveerde activa.

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkopen onder voorwaarden

Dit betreft de jaarlijkse mutatie van de actuele waarde van de woningen verkocht onder voorwaarden. Dit betreft zowel de waardeverandering van de post "onroerende zaken verkocht onder voorwaarden" als de post "verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden".

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop

Dit betreffen waardeveranderingen die ontstaan door een wijziging in de waarde van de vastgoedportefeuille bestemd voor de verkoop in het lopende verslagjaar.

6.10. Netto resultaat overige activiteiten

Hieraan zijn de opbrengsten van beheer voor derden als ook opbrengsten zendmasten en erfpachtopbrengsten toegerekend.

6.11. 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 directie en de raad van commissarissen.

6.12. Leefbaarheid

Onder deze post zijn leefbaarheidsuitgaven inzake sociale activiteiten en fysieke activiteiten opgenomen in de omgeving van woongelegenheden van Stichting Mooiland, die de leefbaarheid in buurten en wijken ten goede moeten komen.

6.13. 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.

6.14. 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.

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

6.15. Belastingen

Vanaf 1 januari 2008 is Stichting Mooiland integraal belastingplichtig geworden voor de vennootschapsbelasting. Corporaties zijn sindsdien verplicht over hun integrale activiteiten vennootschapsbelasting te betalen. Een en ander is vastgelegd in een vaststellingsovereenkomst (VSO). In deze VSO zijn specifieke bepalingen opgenomen met betrekking tot de waardering van posten op de fiscale openingsbalans en de wijze van resultaatneming.

De belasting over het resultaat wordt berekend op basis van het in de winst-en-verliesrekening verantwoorde resultaat, rekening houdend met fiscaal vrijgestelde posten en geheel of gedeeltelijk niet-afrekbare kosten. Tevens wordt rekening gehouden met wijzigingen die optreden in de latente belastingvorderingen en latente belastingschulden uit hoofde van wijzigingen in het te hanteren belastingtarief.

6.16. Resultaat deelnemingen

Het resultaat is het bedrag waarmee de boekwaarde van de deelneming sinds de voorafgaande jaarrekening is gewijzigd als gevolg van het door de deelneming behaalde resultaat voor zover dit aan Stichting Mooiland wordt toegerekend.

7. Financiële instrumenten

In het treasurystatuut wordt het gebruik van niet complexe derivaten onder voorwaarden toegestaan. Binnen het treasurybeleid van Stichting Mooiland dient het gebruik van afgeleide financiële instrumenten ('derivaten') ter beperking van inherente financiële risico's. Op grond van het vigerende interne treasurystatuut is het gebruik van derivaten slechts toegestaan voor zover er een materieel verband met de financieringspositie of het belegde vermogen kan worden gelegd. Derivaten mogen niet worden gebruikt voor het innemen van een speculatieve positie.

Voor derivaten aangegaan na 1 oktober 2012 geldt dat Stichting Mooiland zich volgens haar treasurystatuut onverkort houdt aan de vigerende wet- en regelgeving, waaronder de Woningwet en bijbehorende Regelingen.

Marktrisico

Stichting Mooiland loopt risico's ten aanzien van de waardering van effecten, opgenomen onder de financiële vaste activa. Stichting Mooiland beheerst het marktrisico door stratificatie aan te brengen in de portefeuille en limieten te stellen.

Valutarisico

Stichting Mooiland is alleen werkzaam in Nederland, zowel inkomsten als uitgaven voltrekken zich in Euro's. Daarnaast heeft Stichting Mooiland geen leningen in andere valuta's dan in Euro's. Stichting Mooiland loopt dus geen direct valutarisico.

Renterisico

Stichting Mooiland loopt renterisico over de rentedragende vorderingen en rentedragende langlopende en kortlopende schulden. Stichting Mooiland loopt in het bijzonder een renterisico voor schulden met een variabele rente en toekomstige herfinancieringen van bestaande schulden. Het renterisico uit toekomstige herfinancieringen wordt gemanaged door het over de tijd spreiden van eindaflossingen. Het renterisico op schulden met een variabele rente heeft Stichting Mooiland sterk beperkt door het afsluiten van renteswaps voor een groot deel van de portefeuille. De impact van het renterisico voortvloeiende uit de swapportefeuille wordt doorlopend in kaart gebracht middels de 1% en 2% stresstest.

Kredietrisico

Stichting Mooiland heeft een groot aantal debiteuren met beperkte concentraties van kredietrisico. Met betrekking tot derivaten en beleggingen maakt Stichting Mooiland gebruik van verschillende tegenpartijen om het kredietrisico te spreiden. Naast de spreiding over meerdere partijen beoordeelt Stichting Mooiland haar tegenpartijen op basis van ratings. In het treasurystatuut staat vermeld dat de tegenpartij over minimaal een A/A2 rating dient te beschikken bij minstens twee van de drie ratingbureaus indien de beleggingen worden uitgezet voor een periode van minder dan 3 maanden. Bij langere uitzettingen dient de tegenpartij over minimaal een AA-/Aa3 rating te beschikken bij minstens twee van de drie ratingbureaus. Voor derivaten geldt dat indien de tegenpartij bij geen van de ratingbureaus over een AA-rating beschikt, er een Credit Support Annex (CSA) dient te worden afgesloten. Zie voor een nadere toelichting op de derivaten paragraaf 8.10.

Beschikbaarheidsrisico

Voor de beschikbaarheid van financiering ten aanzien van DAEB-activiteiten is Stichting Mooiland sterk afhankelijk van het blijven functioneren van het borgingsstelsel van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). Ten aanzien van nieuwe niet-DAEB-activiteiten is Stichting Mooiland met de inwerkingtreding van de Woningwet aangewezen op commerciële financieringsbronnen.

Liquiditeitsrisico

Stichting Mooiland maakt gebruik van meerdere banken om over toegang tot kredieten te kunnen beschikken. Voor zover noodzakelijk, worden nadere zekerheden verstrekt aan de bank voor beschikbare kredietfaciliteiten. Stichting Mooiland beschikt over een kredietfaciliteit van € 15 miljoen bij de BNG Bank. De BNG Bank is een Nederlandse bank onder toezicht van De Nederlandsche Bank, Stichting Mooiland voldoet hiermee dan ook aan de (wettelijke) vereisten zoals beschreven in het treasurystatuut. Het liquiditeitsrisico heeft echter vooral betrekking op de beschikbaarheid van kredietfaciliteiten, feitelijke investeringsverplichtingen, kortlopende aflossingsverplichtingen, zekerheidsstellingen, collateralstortingen en nieuwe leningen.

Reële waarde van financiële instrumenten

De reële waarde is het bedrag waarvoor een actief kan worden verhandeld of een passief kan worden afgewikkeld tussen ter zake goed geïnformeerde partijen, die tot een transactie bereid en onafhankelijk van elkaar zijn. Indien niet direct een betrouwbare reële waarde is aan te wijzen, wordt de reële waarde benaderd door deze af te leiden uit de reële waarde van bestanddelen of van een soortgelijk financieel instrument, of met behulp van waarderingmodellen en waarderingstechnieken. Hierbij wordt gebruikgemaakt van recente, gelijksoortige 'at arm's length'-transacties, en van 'netto contante waarde'-methodes waarbij rekening wordt gehouden met specifieke omstandigheden.

8. Toelichting op de balans

(x € 1.000)

8.1. Immateriële vaste activa

Het verloop van de post is als volgt:

	Software
1 januari 2019	
Verkrijgings- of vervaardigingsprijs	4.814
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	<u>-1.814</u>
Boekwaarde	<u>3.000</u>
Mutaties	
Investerings	285
Desinvesterings	-442
Afschrijvingen	-656
Afschrijvingen desinvesterings	<u>437</u>
	-376
31 december 2019	
Verkrijgings- of vervaardigingsprijs	4.657
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	<u>-2.033</u>
Boekwaarde	<u>2.624</u>
Afschrijvingspercentage	10-20%

De software heeft voornamelijk betrekking op de ontwikkeling en implementatie van vastgoedmanagement systeem Reasult en het primair systeem (Dynamics Empire).

8.2. Materiële vaste activa

Het verloop van de post is als volgt:

	Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie
1 januari 2019	
Verkrijgings- of vervaardigingsprijs	13.495
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	<u>-6.659</u>
Boekwaarde	<u>6.836</u>
Mutaties	
Investerings	501
Desinvesterings	-1.916
Afschrijvingen	-827
Afschrijvingen desinvesterings	<u>1.911</u>
	-1.130
31 december 2019	
Verkrijgings- of vervaardigingsprijs	12.080
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	<u>-5.575</u>
Boekwaarde	<u>6.505</u>

Afschrijvingspercentages:

Grond:	0%
Gebouw:	3-10%
Inventaris:	7-20%
Automatisering:	10-50%
Vervoermiddelen:	13-20%

De post onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie wordt lineair afgeschreven. Dit geschiedt op componentenniveau indien van toepassing. Er zijn geen beperkingen op het eigendom.

8.3. Vastgoedbeleggingen

8.3.1. Vastgoedbeleggingen in exploitatie

De mutaties zijn in het navolgende schema samengevat:

	DAEB vastgoed in exploitatie	Niet-DAEB vastgoed in exploitatie
1 januari 2019		
Boekwaarden	2.970.369	122.929
Mutaties		
Mutatie DAEB/niet-DAEB	14.624	-14.624
Investerings	111.683	4.441
Desinvestering	-164.524	-18.360
Overige waardeveranderingen	-54.788	-567
Waardemutaties	254.747	7.699
Oplevering nieuwbouw	12.618	0
	<u>174.360</u>	<u>-21.411</u>
31 december 2019		
Boekwaarden	<u>3.144.729</u>	<u>101.518</u>
Inbegrepen ongerealiseerde herwaardering	<u>1.651.250</u>	<u>39.809</u>

Mutatie DAEB/niet-DAEB

De mutatie van niet-DAEB naar DAEB betreft voornamelijk woningen welke na mutatie een huur hebben beneden de liberalisatiegrens. Dit heeft geen invloed op het vermogen en resultaat.

WOZ-informatie

In de posten DAEB vastgoed in exploitatie en niet-DAEB vastgoed in exploitatie zijn 24.551 DAEB eenheden en 1.182 niet-DAEB eenheden opgenomen. De waarde gebaseerd op de meest recente WOZ beschikkingen van deze eenheden bedraagt € 3.771,7 miljoen (ultimo 2018: € 3.594,2 miljoen).

Woningruil

Stichting Mooiland heeft in 2019 overeenstemming bereikt met Stichting Woonzorg Nederland (hierna: Woonzorg) voor een ruiltransactie. Woonzorg koopt de verhuureenheden van Stichting Mooiland in Pijnacker en één complex in Amersfoort (405 verhuureenheden). Stichting Mooiland koopt van Woonzorg een aantal complexen in Den Bosch en Oss (683 verhuureenheden). De economische levering heeft plaatsgevonden op 31-12-2019 en de juridische levering op 08-04-2020. Woonzorg en Stichting Mooiland hebben ten behoeve van de exploitatie van elkaars complexen een beheerovereenkomst gesloten tot de periode van juridische overdracht. Voor het complex in Pijnacker zal deze naar verwachting tot eind 2020 door lopen.

De aankoop en verkoop zijn op basis van de economische levering verwerkt in de vastgoedbeleggingen. De aankoop betreft € 61 miljoen van het totaal aan investeringen van € 116 miljoen. De verkoop betreft € 66 miljoen van het totaal aan desinvesteringen van € 184 miljoen.

Mutatie marktwaarde

De mutaties zijn in het navolgende schema samengevat:

	DAEB en Niet-DAEB vastgoed in exploitatie
1 januari 2019	<u>3.093.298</u>
Voorraadmutaties	- 110.519
<i>Objectgegevens</i>	
Leegwaarde	123.660
Contractuur	38.927
WWS-punten	2.638
Markthuur	47.828
Mutatiegraad	110
Disconteringsvoet	112.400
VEX-normen	- 69.649
Exploitatielasten	829
<i>Overige</i>	
Eindwaarde	- 777
Autonome waardemutatie	- 57.849
Overige Brongegevens	769
Overige rekenverschillen	64.582
31 december 2019	<u><u>3.246.247</u></u>

Gevoeligheidsanalyse marktwaarde

Om aan te geven wat het effect is van veranderingen in de belangrijkste parameters van de marktwaarde berekening is een gevoeligheidsanalyse uitgevoerd.

De effecten zijn in onderstaande tabel opgenomen:

Parameter	Gehanteerd in markt- waarde 2019	Effect wijziging parameter	Effect marktwaarde
Mutatiekans	6,65%	+1,0% - 1,0%	+ € 52 miljoen - € 63 miljoen
Disconteringsvoet	6,74%	+ 0,1% - 0,1%	- € 36 miljoen + € 39 miljoen
Gemiddelde markthuur	€ 722	+ 10,0% - 10,0%	+ € 54 miljoen - € 28 miljoen

Beleidswaarde

De beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie bedraagt ultimo 2019 € 1.470,7 miljoen (ultimo 2018: € 1.515,9 miljoen).

Gevoeligheidsanalyse beleidswaarde

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

Parameter	Effect wijziging parameter	Effect beleidswaarde
Disconteringsvoet	+ 0,5%	- € 124 miljoen
Streefhuur per maand	+ € 25	+ € 93 miljoen
Onderhoudslasten per jaar	+ € 100	- € 70 miljoen
Beheerlasten per jaar	+ € 100	- € 70 miljoen

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

	2019	2018
Marktwaarde per 31 december	3.246.247	3.093.298
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	-358.695	-557.692
Betaalbaarheid (huren)	-821.394	-549.914
Kwaliteit (onderhoud)	-360.578	-232.098
Beheer (beheerkosten)	-234.912	-237.702
Beleidswaarde per 31 december	1.470.666	1.515.892

De beleidswaarde bedraagt ultimo 2019 € 1,47 miljard (2018: € 1,52 miljard). De verhouding beleidswaarde ten opzichte van de marktwaarde is gedaald van 49% naar 45%. De grootste impact heeft de afslag voor betaalbaarheid. Deze is 25% van de marktwaarde 2019 ten opzicht van 18% van de marktwaarde in 2018, de afslag beschikbaarheid neemt af van 18% van de marktwaarde in 2018 tot 11% van marktwaarde in 2019. Dit wordt grotendeels verklaard doordat de markthuren zijn gestegen, deze zijn sterker toegenomen dan de ontwikkeling van de streefhuren, waardoor de afslag betaalbaarheid ook toeneemt. Door een hogere markthuur hebben ook meer eenheden een hoogste marktwaarde op door-exploiteren waardoor de afslag beschikbaarheid lager wordt.

De impact van de SBR notitie onderhoud op de beleidswaarde is beperkt. De afslag kwaliteit is met circa 3 procentpunt gestegen ten opzichte van voorgaand jaar.

Verwachte opbrengstwaarde verkopen

Terzake van het Daeb en niet-daeb vastgoed in exploitatie (gerubriceerd onder Vastgoed-beleggingen) heeft Stichting Mooiland een verkoopplan opgesteld waarbij de komende tien jaar 7.653 eenheden worden verkocht. Voor de verwachte verkopen binnen één jaar wordt hierna een toelichting gegeven op de boekwaarde en de verwachte opbrengstwaarde gesplitst in reguliere verkopen en complexmatige verkopen. De verwachte opbrengstwaarde en boekwaarde is gebaseerd op de meerjarenbegroting 2020-2029.

	Aantal	Boekwaarde 31-12-2019	Opbrengst- waarde
Regulier	24	3.530	4.340
Complexmatig	1.737	188.035	166.753
	<u>1.761</u>	<u>191.565</u>	<u>171.093</u>

8.3.2. Overige vastgoedbeleggingen

Het verloop van de post is als volgt:

	Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie
1 januari 2019		
Verkrijgingsprijzen	5.282	11.605
Cumulatieve waardeveranderingen	-1.673	-15.016
Verantwoord onder voorzieningen	0	8.468
Boekwaarden	<u>3.609</u>	<u>5.057</u>
Mutaties		
Overboekingen van voorraad	0	-79
Investerings	0	15.325
Desinvestering	-316	-580
Mutatie voorziening ORT	0	-30
Waardeverminderingen	0	-6.274
Terugname van waardeverminderingen	0	2.341
Waardemutaties	140	0
Mutatie kortlopende schulden	0	1.035
Oplevering nieuwbouw	0	-12.618
	<u>-176</u>	<u>-880</u>
31 december 2019		
Verkrijgingsprijzen	4.966	11.655
Cumulatieve waardeveranderingen	-1.533	-15.916
Verantwoord onder voorzieningen	0	8.438
Boekwaarden	<u>3.433</u>	<u>4.177</u>

In de post Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden zijn in totaal 17 verhuureenheden opgenomen. Hiervan zijn 17 verhuureenheden verkocht met een terugkoopplicht en 0 met een terugkooprecht. Gebruik wordt gemaakt van contractvormen die de goedkeuring van de Minister hebben.

Verstreckte zekerheden

Het onroerend goed is in zijn geheel gefinancierd met kapitaalmarktleningen onder WSW-garantie of leningen waar gemeenten directe garantstellingen voor hebben verstrekt. 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).

8.4. Financiële vaste activa

Het verloop van de post is als volgt:

	Deelnemingen	Collaterals	Herstructurering Swap	Totaal
1 januari 2019	<u>3.795</u>	<u>15.337</u>	<u>49.369</u>	<u>68.501</u>
Mutaties				
Investerings	0	0	25.405	25.405
Resultaat deelnemingen	-131	0	0	-131
Verrekening/vermindering	0	0	-198	-198
Naar kortlopend	0	0	-1.813	-1.813
31 december 2019	<u>3.664</u>	<u>15.337</u>	<u>72.763</u>	<u>91.764</u>

Er is geen sprake van cumulatieve waardeverminderingen.

8.4.1. Deelnemingen

De deelnemingen betreffen:

	Aandeel	Resultaat boekjaar	Eigen vermogen per 31-12-2019
Mooiland Holding B.V.	100 %	-131	3.646
Mooiland Maasland B.V.	100 %	0	18
			<u>3.664</u>

8.4.2. Collaterals

	31-12-2019	31-12-2018
Rabobank	4	4
Deutsche Bank	15.333	15.333
	<u>15.337</u>	<u>15.337</u>

De collaterals zijn verdeeld over twee verschillende banken waar Stichting Mooiland een CSA mee heeft afgesloten. De collaterals dienen als onderpand voor de negatieve marktwaardes van de derivatenportefeuille. In 2019 zijn Rabobank en Deutsche Bank, ondanks de gedaalde rente, niet overgegaan tot het opeisen van meer collateral. BNG maakt geen gebruik van het recht collateral te eisen. Stichting Mooiland verwacht de derivaten tot einde looptijd aan te houden, naar verloop van tijd verwacht Stichting Mooiland om die reden de collateralstortingen terug te ontvangen. De verwachte looptijd is langer dan 1 jaar.

Mooiland heeft in het verleden renteproducten afgesproken met ABN AMRO N.V. Deze zijn na enige tijd overgedragen aan Deutsche Bank N.V. In 2018 en 2019 heeft Mooiland hierover overleg gevoerd met Deutsche Bank A.G. om de producten (intern) over te dragen van Amsterdam naar Frankfurt. Bij het opstellen van de jaarrekening heeft deze overdracht nog niet plaatsgevonden. De voorgenomen overdracht heeft geen effect op de in de jaarrekening gepresenteerde cijfers.

8.4.3. Herstructurering Swap

In 2019 is een tweetal breakclausules in de swapportefeuille uitgevoerd voor een bedrag van € 25,4 miljoen. Eén breakclausule had betrekking op een zogenaamde overlay swap. De andere breakclausule had betrekking op een "Interest Rate Swap". De marktwaarde van de overlay swap is vanuit hedgeaccounting overwegingen niet geherfinancierd.

Het totaal uitgesteld hedgeresultaat ultimo 2019 bedraagt € 74,6 miljoen. Hiervan heeft € 1,8 miljoen een looptijd korter dan een jaar. De resterende looptijd varieert van 38 tot 41 jaar.

8.5. Voorraden

	31-12-2019	31-12-2018
Vastgoed bestemd voor de verkoop	2.509	4.485
Overige voorraden	553	555
	<u>3.062</u>	<u>5.040</u>

De afname wordt voornamelijk veroorzaakt door de verkoop van diverse grondposities in 2019.

8.5.1. Vastgoed bestemd voor de verkoop

	Aantal	Boekwaarde 31-12-2019	Verwachte opbrengst- waarde
Woningen	2	371	448
Grondposities	6	2.138	3.935
Totaal	8	2.509	4.383
Waarvan verwachte verkoop binnen 1 jaar	7	656	1.163

8.6. Vorderingen

	31-12-2019	31-12-2018
Huurdebiteuren	1.233	1.235
Overheid	301	328
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	0	27
Belastingen en premies sociale verzekeringen	0	10.160
Overige vorderingen	538	1.219
Overlopende activa	39.397	37.557
	<u>41.469</u>	<u>50.526</u>

Alle vorderingen, met uitzondering van de onder de overlopende activa toegelichte bedragen, hebben een resterende looptijd korter dan een jaar. De reële waarde van de vorderingen benadert de boekwaarde, gegeven het kortlopende karakter ervan en het feit dat waar nodig voorzieningen voor oninbaarheid zijn gevormd.

8.6.1. Huurdebiteuren

	31-12-2019	31-12-2018
Huurdebiteuren	1.812	1.892
Voorziening wegens oninbaarheid	-579	-657
	<u>1.233</u>	<u>1.235</u>

De debiteuren hebben betrekking op vorderingen op (vertrokken) huurders.

Voorziening dubieuze debiteuren

	2019	2018
1 januari	657	774
Dotatie	516	639
Onttrekking	-594	-756
31 december	<u>579</u>	<u>657</u>

8.6.2. Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen

Dit betreft een vordering op Mooiland Vastgoed B.V. Hierover wordt geen rente berekend en deze heeft een looptijd korter dan 1 jaar.

8.6.3. Belastingen en premies sociale verzekeringen

	31-12-2019	31-12-2018
Vennootschapsbelasting	0	10.160
	<u>0</u>	<u>10.160</u>

Ultimo 2019 is er per saldo Vennootschapsbelasting te betalen. Dit komt voornamelijk door opgelegde aanslagen over voorgaande jaren door de fiscus.

8.6.4. Overige vorderingen

	31-12-2019	31-12-2018
Door te berekenen bedragen	143	557
Overige vorderingen	395	662
	538	1.219

8.6.5. Overlopende activa

	31-12-2019	31-12-2018
Ontvangen facturen met betrekking tot volgende verslagjaren	1.392	2.009
Vooruitbetaalde rente en aflossing (valutatatum 01-01)	1.813	1.289
Te vorderen rente	0	20
Nog te ontvangen subsidies	251	1.257
Overige overlopende activa	35.941	32.982
	39.397	37.557

Ontvangen facturen met betrekking tot volgende verslagjaren

Van dit bedrag heeft € 0,8 miljoen (2018: € 1,2 miljoen) een looptijd langer dan een jaar. Dit heeft betrekking op vooruitbetaalde ICT kosten.

Overige overlopende activa

Dit betreft voornamelijk complexmatige verkopen eind 2019 waarvan het transport in 2019 heeft plaatsgevonden en de opbrengst begin 2020 is ontvangen. Ultimo 2018 betrof dit verkopen eind 2018, waarvan de opbrengst begin 2019 is ontvangen.

8.7. Liquide middelen

	31-12-2019	31-12-2018
Rabobank	11.563	11.756
Bank Nederlandse Gemeenten	62.400	11.252
ING Bank	3.160	3.117
ABN AMRO bank	20.096	20.085
Nederlandse Waterschapsbank	4	4
Kas	1	2
	97.224	46.216

De liquide middelen worden gewaardeerd tegen nominale waarde.

8.8. Eigen vermogen

8.8.1. Herwaarderingsreserve

Het verloop is als volgt:

	2019	2018
1 januari	1.628.388	1.318.904
Realisatie door verkoop	-84.166	-29.138
Realisatie door sloop	0	-2.058
Ongerealiseerde herwaardering boekjaar	146.837	340.680
31 december	<u>1.691.059</u>	<u>1.628.388</u>

De verdeling per soort vastgoed is als volgt:

	31-12-2019	31-12-2018
DAEB vastgoed in exploitatie	1.651.250	1.581.890
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	39.809	46.498
	<u>1.691.059</u>	<u>1.628.388</u>

Per 31 december 2019 is in totaal € 1.691 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingsreserves in het eigen vermogen begrepen (2018: € 1.628 miljoen), zijnde het positieve verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie en de kostprijs. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarden bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

Uitgaande van waardering tegen beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is een bedrag van € 1.776 miljoen in het eigen vermogen begrepen dat op basis van het beleid van de corporatie niet kan worden gerealiseerd. De realisatie van het verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Stichting Mooiland.

8.8.2. Overige reserves

Het verloop van de overige reserves is als volgt:

	2019	2018
1 januari	616.564	694.232
Uit resultaatbestemming	140.749	323.655
Mutatie herwaarderingsreserve	-62.671	-401.323
31 december	<u>694.642</u>	<u>616.564</u>

Overeenkomstig de statuten van Stichting Mooiland dient het gehele vermogen binnen de kaders van de Woningwet te worden besteed.

De resultaatbestemming is vooruitlopend op en onder voorbehoud van de goedkeuring reeds in de jaarrekening verwerkt. Het gehele resultaat is toegevoegd aan de overige reserves.

8.9. Voorzieningen

Het verloop van de voorzieningen is als volgt:

	Stand per 1 januari 2019	Dotaties/ vrijval	Onttrek- kingen	Stand per 31 december 2019
Voorziening onrendabele investeringen	26.041	44.934	-21.177	49.798
Voorziening latente belastingverplichtingen	7.775	-2.223	0	5.552
Voorziening loopbaanontwikkelingsbudget	625	105	-100	630
Voorziening reorganisatiekosten	502	159	-12	649
Voorziening jubileumuitkering	215	31	-10	236
	<u>35.158</u>	<u>43.006</u>	<u>-21.299</u>	<u>56.865</u>

De voorzieningen hebben voor een bedrag van € 2,8 miljoen een looptijd langer dan een jaar.

8.9.1. Voorziening onrendabele investeringen

De voorziening onrendabele investeringen bestaat uit:

	31-12-2019	31-12-2018
Nieuwbouw	8.438	8.468
Renovatie	41.360	17.573
	<u>49.798</u>	<u>26.041</u>

Dit betreft het per saldo verlieslatende deel van contracten afgesloten ten behoeve van de ontwikkeling van nieuwbouw en renovatiewoningen waarvoor nog onvoldoende kosten zijn gemaakt om het bedrag daarop in mindering te brengen. Een bedrag van € 1,2 miljoen (2018: € 131.479) heeft betrekking op nog te ontvangen facturen van opgeleverde projecten en zijn derhalve onder de overige schulden gepresenteerd.

8.9.2. Voorziening latente belastingverplichtingen

	31-12-2019	31-12-2018
Voorziening loopbaanontwikkeling	-157	-156
Voorziening jubileumuitkering	-59	-54
Voorziening reorganisatiekosten	-162	-126
Langlopende verplichting derivaten	-10.112	-5.862
Afschrijvingen activa in exploitatie	-7.215	0
Verkopen	23.257	13.973
	<u>5.552</u>	<u>7.775</u>

De latenties zijn gewaardeerd tegen contante waarde. De op contante waarde gewaardeerde latenties zijn berekend tegen 2,76% tot 2,89% (2018: 2,90% tot 3,07%). De latentie is berekend tegen het geldende belastingtarief (21,7% - 25%).

	Verschil fiscale- commerciële waarde 31-12- 2019	Nominale waarde latentie	Contante waarde latentie
Voorziening loopbaanontwikkeling	-630	-157	-157
Voorziening jubileumuitkering	-236	-59	-59
Voorziening reorganisatiekosten	-649	-162	-162
Langlopende verplichting derivaten	-93.202	-20.249	-10.112
Afschrijving activa in exploitatie	-55.413	-12.071	-7.215
Verkopen	108.603	24.879	23.257
	<u>41.527</u>	<u>7.819</u>	<u>5.552</u>

Compensabele verliezen

Sinds 2017 zijn er, rekening houdend met de door de Belastingdienst opgelegde aanslagen ter behoud van rechten over 2012 tot en met 2015, geen compensabele verliezen meer beschikbaar.

Langlopende verplichting derivaten

In de jaarrekening is een latentie gevormd voor het verschil tussen de fiscale grondslagen en de waardering als toegepast in de jaarrekening. De latentie loopt af over de resterende looptijd van de derivaten en is tegen contante waarde verantwoord.

Afschrijving activa in exploitatie

In de jaarrekening is ultimo 2019 een latentie gevormd voor MVA in exploitatie voor het verschil tussen de fiscale waardering ultimo 2019 en de voor dat jaar geldende WOZ-waarden. De latentie loopt af over de nog niet verstreken economische levensduur en is tegen contante waarde verantwoord.

In voorgaande jaren is deze latentie niet gevormd omdat er onvoldoende zekerheid was ten aanzien van de realiseerbaarheid. Op basis van de huidige fiscale planning en de meerjarenbegroting is er voldoende zekerheid over de realiseerbaarheid en is derhalve een latentie gevormd.

Het woningbezit van Stichting Mooiland bestaat voor een deel uit woningen waarvan de fiscale boekwaarde ultimo 2019 hoger is dan 100% van de WOZ 2019 (de fiscale bodemwaarde). Over deze woningen kan mogelijk de komende 10 jaar fiscaal worden afgeschreven. Op basis van de regelgeving wordt ervan uit gegaan dat voor de berekende fiscale afschrijvingsruimte een actieve belastinglatentie moet worden gevormd, ingeval de fiscale boekwaarde hoger ligt dan de marktwaarde. Naar aanleiding van de handreiking die Aedes op 20 december jl. heeft gepubliceerd in combinatie met hernieuwde inzichten heeft Mooiland de actieve latentie ten aanzien van het fiscaal afschrijvingspotentieel bepaald op € 7.215K. Deze is als bate opgevoerd in de winst-en-verliesrekening.

Verkopen

Voor de complexmatige verkopen voor de komende 10 jaar is ultimo 2019 een latentie opgenomen. Voor reguliere verkopen wordt ultimo 2019 gedeeltelijk een latentie gevormd. Voor eenheden waarbij een fiscale verkoopwinsten is begroot, wordt gebruik gemaakt van de fiscale faciliteit van de herinvesteringsreserve, hierdoor vindt er geen fiscale afwikkeling plaats en wordt er geen latentie gevormd. Voor eenheden waar sprake is van een verlies kan er geen gebruik gemaakt worden van de herinvesteringsreserve en wordt er wel een latentie gevormd.

Voor de overige verschillen binnen MVA in exploitatie komen deze naar verwachting pas dermate laat tot uiting, dat waarschijnlijkheid van toekomstige realisatie, onvoldoende zeker is, derhalve is hiervoor geen latentie opgenomen. De fiscale waarde van het volledige vastgoed per balansdatum is afgerond € 46,9 miljoen lager dan de commerciële waarde.

8.9.3. Voorziening loopbaanontwikkelingsbudget

Met ingang van 1 januari 2010 hebben medewerkers recht op een individueel loopbaanontwikkelingsbudget. Dit budget bedraagt € 900 per jaar met een maximum van € 4.500 en kan worden aangewend voor de eigen loopbaanontwikkeling. Het budget kan ineens of in delen aangewend worden. Dotatie aan de voorziening geschiedt op basis van intern geformaliseerd beleid.

8.9.4. Voorziening reorganisatiekosten

Als onderdeel van de ondernemings- en portefeuillestrategie zullen de komende jaren complexmatige verkopen plaatsvinden. Hierdoor zullen verschillende medewerkers welke in deze regio's werken boventallig worden.

8.9.5. Voorziening jubileumuitkering

Vanuit de cao heeft een werknemer recht op een jubileumuitkering bij een van tevoren vastgesteld aantal jaren dienstverband. De opgenomen post heeft betrekking op de toekomstige verwachte uitkering op basis van het huidige personeelsbestand.

8.10. Langlopende schulden

	31-12-2019	31-12-2018
Leningen overheid	873	1.013
Leningen kredietinstellingen	872.726	890.480
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	4.860	5.090
Langlopende verplichting derivaten	93.202	59.229
Overige schulden	247	255
	971.908	956.067

8.10.1. Kredietinstellingen/overheid

De mutaties kunnen als volgt worden toegelicht:

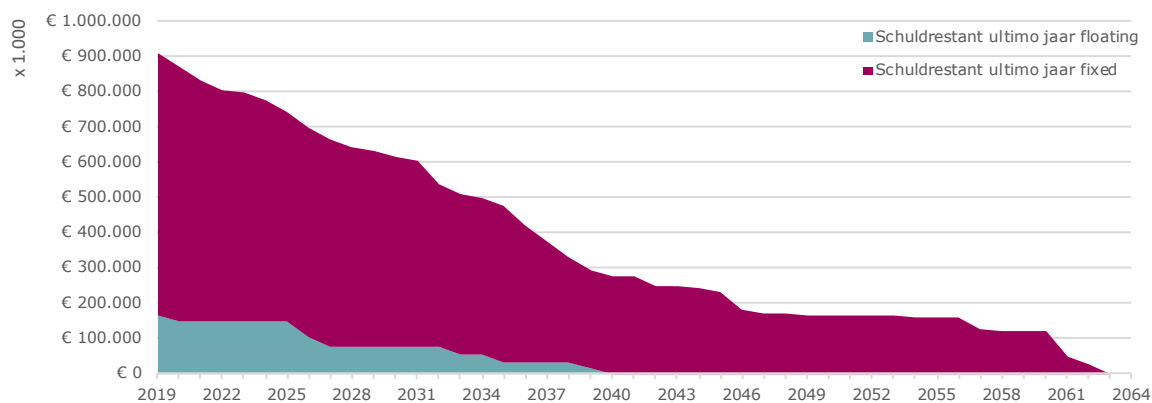
	2019	2018
Stand per 1 januari (lang- en kortlopend)	900.161	920.692
Bij: nieuwe leningen	71.000	21.500
Af: aflossingen	-54.828	-42.031
Stand per 31 december (lang- en kortlopend)	916.333	900.161
Waarvan aflossingsverplichting < 1 jaar	42.734	8.668
Waarvan aflossingsverplichting > 1 jaar	873.599	891.493

Contractuele aflossingsverplichtingen binnen twaalf maanden na afloop van het jaar zijn opgenomen onder de kortlopende schulden. De marktwaarde van de totale leningenportefeuille bedraagt per 31 december 2019 - € 1.241,6 miljoen (2018: - € 1.107,6 miljoen). De toename van de negatieve waarde is grotendeels toe te schrijven aan de daling van de rentecurve in 2019. De marktwaarde is gebaseerd op de discounted cashflow methode. Hierbij is een opslag gehanteerd van 31,15 basispunten op de rentecurve. Deze opslag sluit aan bij de gemiddelde duration van de leningenportefeuille van ca. 18 jaar.

De vervalkalender van de langlopende schulden de aankomende vijf jaar is als volgt:

	Kredietinstellingen	Overheid	Totaal
2020	42.595	139	42.734
2021	43.510	146	43.656
2022	24.868	152	25.020
2023	7.868	76	7.944
2024	22.869	78	22.947
> 5 jaar	773.611	421	774.032
	915.321	1.012	916.333

Vervalkalender ultimo 2019-2063:



De financieringslasten hebben betrekking op de toegerekende rentekosten over het boekjaar. Het gemiddelde gewogen rentepercentage voor 2019 bedraagt 3,69% tegen 3,87% in 2018.

In de leningenportefeuille bevinden zich voor een nominaal bedrag van € 108 miljoen aan zogenaamde basisrenteleningen. Op deze leningen wordt een vaste basisrente betaald van gemiddeld 4,4%. De 'credit spread' op deze leningen wordt periodiek herzien. Voor de huidige leningen is de credit spread gemiddeld +/- 4,8 basispunten. De 'credit spread' herzieningen vallen in de periode 2034 – 2039, zoals zichtbaar in onderstaande tabel. Als er ten tijde van een 'credit spread' herziening geen akkoord met de tegenpartij wordt bereikt over de hoogte van deze spread, dan is de lening opeisbaar. In dit geval dienen er kosten te worden betaald gelijk aan de contante waarde van dat moment.

Financier	Spreadherziening	Einde looptijd	Hoofdsom (x € 1.000)
NWB	2-5-2038	2-5-2046	50.000
NWB	1-10-2039	1-10-2063	30.000
BNG	1-8-2034	1-8-2036	28.000

Naast de basisrenteleningen beschikt Stichting Mooiland over een viertal 'extendable' leningen in haar portefeuille. De hoogte van de rente is ingedeeld in bepaalde tijdvakken en de rentes in toekomstige tijdvakken zijn afhankelijk van de financiële markten ten tijde van de aanvang van het nieuwe tijdvak. Daarnaast dient het laatste tijdvak te worden beschouwd als een geschreven receiver swaption. Dit zorgt ervoor dat de waardering hiervan middels het 'Normal' optiewaarderingsmodel dient te gebeuren. De receiver swaptions zijn gewaardeerd zonder kredietopslag op de vaste dan wel variabele rente, omdat deze nog is vast te stellen bij aanvang van het laatste tijdvak.

De totale hoofdsom van dit type leningen bedraagt € 30 miljoen. De marktwaarde van deze leningen bedraagt per jaareinde 2019 – € 56,5 miljoen (2018: - € 56,6 miljoen). Deze marktwaarde bestaat voor een deel uit de waardering van de lening volgens de reguliere DCF-methode. Het swaption gedeelte is, zoals eerder aangegeven, middels het 'Normal' optiewaarderingsmodel gewaardeerd. De marktwaarde van de swaptions in deze leningen bedraagt per jaareinde 2019 - € 26,6 miljoen (2018: - € 16,9 miljoen). Er hebben gedurende 2018 geen mutaties plaatsgevonden.

Er geldt de verplichting om de negatieve marktwaarde in het vermogen te verwerken. De verwerking van de negatieve marktwaarde zou leiden tot een afname van het vermogen van € 26,1 miljoen. Dit dient echter te worden gecorrigeerd voor de 'ontvangen' premie voor het schrijven van de optie. De premie zit verwerkt in een korting op de jaarlijkse coupon gedurende tijdvak 1. De premie die Mooiland op de transactiedata heeft ontvangen bedraagt in totaal € 2,4 miljoen. De premie wordt lineair afgeschreven over de periode tussen de transactiedatum en de einddatum van tijdvak 1. Na afschrijving resteert er nog een bedrag van € 0,93 miljoen van de ontvangen premie. De te verwerken afname in het vermogen bedraagt hiermee in totaal € 25,2 miljoen.

Het WSW heeft per jaareinde 2019 voor een bedrag van € 987,7 miljoen (2018: € 1.003,0 miljoen) aan garantstellingen afgegeven. Het verschil tussen dit bedrag en het schuldrestant per jaareinde van 2019 wordt verklaard door leningen waarvan de hoofdsom niet volledig is opgenomen (€ 72,5 miljoen), en niet WSW geborgde leningen in de portefeuille van Stichting Mooiland (-/- € 1,1 miljoen).

8.10.2. Financiële instrumenten en risicomanagement

Leningen

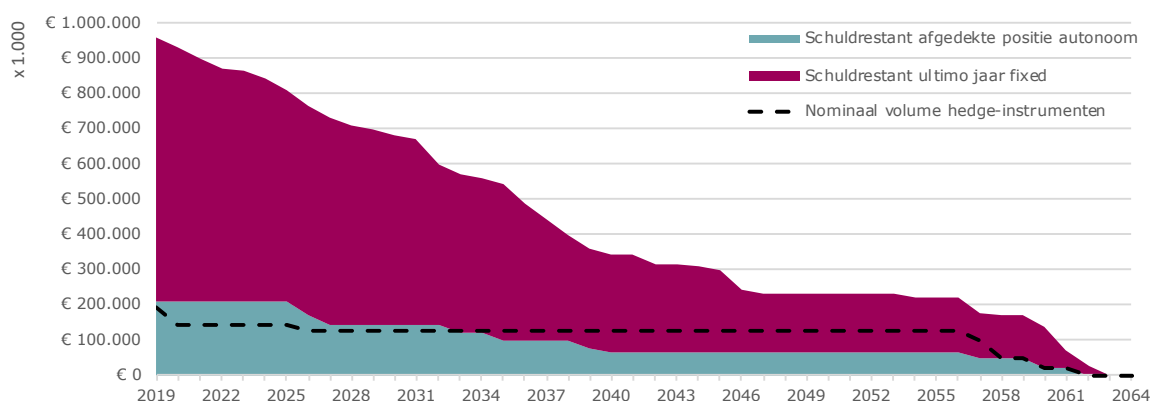
Per 31 december 2019 bedroeg de pro resto hoofdsom van de totale leningenportefeuille van Stichting Mooiland € 916,0 miljoen (2018: € 900,2 miljoen). De leningenportefeuille is opgebouwd uit vastrentende financiering middels annuïtaire, lineaire en fixe leningen met een totale hoofdsom van € 745 miljoen (2018: € 702,4 miljoen). Daarnaast is een gedeelte van de leningenportefeuille opgebouwd uit zogenaamde Roll-Over leningen met een variabele rente, de totale hoofdsom van dit gedeelte bedraagt € 171 miljoen (2018: € 197,8 miljoen). De gemiddelde rente van de leningen met een vaste rente bedroeg 3,50% per jaareinde 2019 voor de geborgde leningenportefeuille en 3,86% voor het ongeborgde deel van de leningenportefeuille. Voor de leningen met een variabele rente bedroeg de gemiddelde rente - 0,31% (exclusief rente op derivaten).

Renteswaps

Om het renterisico op de variabele leningen af te dekken, werkt Stichting Mooiland, binnen de randvoorwaarden van haar treasurystatuut, met rentederivaten. Het merendeel van de afgesloten rentederivaten bestaat uit zogenaamde "Interest Rate Swaps". Middels deze swaps worden de kortlopende, variabele rentes omgewisseld voor vaste rentes met lange looptijden.

Het totaal van de nominale waarde van de lopende swaps bedraagt per eind 2019 € 126,5 miljoen (2018: € 171,5 miljoen). De renteontwikkelingen op de financiële markten hebben een grote invloed op de marktwaarde van de swaps. Bij een dalende marktrente wordt het gat tussen de huidige rente en de vaste rente die Stichting Mooiland betaalt voor haar swaps groter waardoor de marktwaarde omlaag zal gaan. Het omgekeerde is het geval bij een stijgende rente. Per jaareinde 2019 bedraagt de marktwaarde van de totale swapportefeuille - € 126,9 miljoen (2018: - € 96,3 miljoen). De daling van de marktwaarde is toe te schrijven aan het feit dat de rentemarkt over de gehele looptijd in 2019 sterk is gedaald ten opzichte van het voorgaande jaar.

Stichting Mooiland past voor de renteswaps kostprijs hedge-accounting toe. De hedgerelatie kent beperkte ineffectiviteiten vanuit de kritische kenmerken van de swaps en onderliggende leningen. Hiervoor houdt Mooiland een voorziening aan op de balans. De hedgerelatie is op de lange termijn effectief, er zal een financieringsbehoefte blijven bestaan vanuit investeringen gezien het structureel ontwikkelende karakter van Stichting Mooiland. Daarnaast zal Stichting Mooiland de opbrengsten van desinvesteringen aanwenden voor investeringen in bestaand bezit, uitbreiding van bezit in de kernregio of, bij gebrek aan doelmatige interne investeringsmogelijkheden, voor volkshuisvestingsinvesteringen buiten het werkgebied van Stichting Mooiland. Het gedeelte van betreffende leningen waar kostprijs hedge-accounting op wordt toegepast heeft een beperkte omvang in verhouding tot de gehele leningenportefeuille. Vervroegde aflossingen van leningen met een kortere looptijd genieten daarbij de voorkeur indien een situatie van structurele overliquiditeit zich zou voordoen.



Overlay swaps

In 2010 heeft Stichting Mooiland naast de renteswaps ook overlay swaps afgesloten. De overlay swaps hebben als doel het verlagen van de renteverplichtingen op de renteswaps. Om dit doel te bereiken, zijn deze swaps gelinkt aan een rente-index. De basis van deze index wordt gevormd door de verwachting dat toekomstige korte rentes die zichtbaar worden in de huidige rentecurve, gemiddeld op een hoger niveau liggen dan daadwerkelijk op termijn wordt gerealiseerd. De index is er conceptueel dus op gericht om toekomstige rentetarieven op hoge niveaus vast te leggen en deze op een later tijdstip tegen een lager niveau weer te verkopen. Het resultaat van deze transacties wordt tot uitdrukking gebracht in de index. Het renterisico van deze overlays is echter op een bepaald niveau afgedekt middels een rentecap; zijnde een maximaal te betalen rente.

De renteswap waar de overlays aan gekoppeld zijn, zorgen voor een effectieve kasstroomafdekking op de variabel rentende huidige en toekomstige financiering. Deze effectieve kasstroomafdekking wordt deels in stand gehouden door de rentecap in de overlay structuur. Gedurende de periode 2010 – 2027 kan echter sprake zijn van ineffectiviteit door onzekerheden in de kasstromen naar aanleiding van de wijzigingen in de index. Vanwege deze potentiële ineffectiviteit kiest Stichting Mooiland ervoor geen hedge-accounting toe te passen op de overlay swaps. De verplichting die Stichting Mooiland treft, zal gelijk zijn aan de negatieve marktwaarde van deze structuur. De marktwaarde van de overlay swaps bedraagt per eind 2019 – € 1,2 miljoen

en dit is een verbetering ten opzichte van eind 2018 waar de marktwaarde nog – € 1,9 miljoen bedroeg. Dit is het gevolg van het afwikkelen van een van de drie overlay swaps.

Swaptions

Naast de renteswaps en overlay swaps heeft Stichting Mooiland ook geschreven receiver swaptions in haar derivatenportefeuille. Deze swaptions zullen naar verwachting door de tegenpartij uitgeoefend worden indien de marktrente op de expiratedatum onder het vastgestelde renteniveau ligt. In dat geval worden de swapcontracten 'verlengd', zoals ook zichtbaar is in bovenstaande grafiek. De nominale waarde van de lopende swaptions bedraagt ultimo 2019 € 109,5 miljoen. Op deze swaptions kan geen hedge-accounting worden toegepast, er moet voor de negatieve marktwaarde dus een verplichting worden gevormd. In lijn met de waardering van de embedded swaptions wordt ook hier de marktwaarde minus de ontvangen premie opgenomen. De ontvangen premie wordt lineair afgeschreven over de periode tussen de transactie en de expiratedatum van de swaption. De marktwaarde wordt bepaald door verschillende variabelen waaronder de resterende looptijd, de volatiliteit en hoogte van de rente. Per jaareinde 2019 heeft de swaption portefeuille van Stichting Mooiland een marktwaarde van - € 68,6 miljoen (2018: - € 43,5 miljoen). Van deze marktwaarde wordt, na aftrek van de ontvangen premies, een bedrag van € 66,4 miljoen opgenomen als verplichting.

Collateralstortingen, breaks

Met diverse partijen zijn zogenaamde ISDA of OFD-overeenkomsten getekend. Deze contracten zijn nodig om transacties op de derivatenmarkt te kunnen verrichten. Met een drietal partijen (Deutsche Bank, Rabobank en BNG) is een Credit Support Annex (CSA) afgesloten. In deze CSA staat per bank omschreven wat de verrekening afspraken zijn tussen Stichting Mooiland enerzijds en de betreffende bank anderzijds als gevolg van tussentijdse marktwaarde-schommelingen. Het totale gestorte bedrag per jaareinde 2019 bedroeg € 15,3 miljoen bij twee banken.

Naast contracten met een CSA beschikt Stichting Mooiland over een aantal contracten waarop een breakclausule van toepassing is. Per jaareinde 2019 beschikt Stichting Mooiland over contracten met een breakclausules met een nominale hoofdsom van in totaal € 110 miljoen. Dit betreffen in alle gevallen Mutual Break Clauses. Een Mutual Break Clause is een clausule waarbij Stichting Mooiland of de bank het contract tussentijds kan 'openbreken' om daarmee de ongerealiseerde waarde te verrekenen. Het eerstvolgende breakmoment valt op 1 juli 2021. Naast dit breakmoment volgen er nog twee in de periode 2023 - 2028. De marktwaardes van de derivaten met een breakclausule staan in de volgende tabel weergegeven (x € 1.000,-).

	Marktwaarde 2019	Marktwaarde 2018
2021	- € 44.133.946	- € 32.526.537
2023	- € 29.421.689	- € 21.685.641
2028	- € 14.342.304	- € 10.322.299

Stresstest

Een rentedaling kan in het geval van contracten met een CSA een bijstortverplichting tot gevolg hebben. Om eventuele bijstortingen ten gevolge van een rentedaling te kunnen opvangen dient Stichting Mooiland doorlopend stresstesten uit te voeren. In deze stresstest wordt een situatie gesimuleerd van een rentedaling van 1% en een rentedaling van 2% ten opzichte van de huidige rentestand. Vervolgens wordt zichtbaar welke bedrag Stichting Mooiland in deze twee scenario's zou moeten gaan bijstorten. Met deze informatie kan Stichting Mooiland inspelen op een mogelijke rentedaling en is het zichtbaar over welk bedrag Stichting Mooiland snel zou moeten kunnen beschikken ten behoeve van een storting.

In de stresstest per 31-12-2019 wordt 2% stresstest doorstaan. Stichting Mooiland zal bij een rentedaling van 2% € 158,4 miljoen moeten bijstorten. Stichting Mooiland had per einde 2019 een bedrag van € 237,4 miljoen aan beschikbare middelen om aan de bijstortverplichting te voldoen. Gedurende het jaar voldeed Stichting Mooiland tijdelijk niet aan de stresstest vereisten vanwege de sterk gedaalde kapitaalmarktrentes. Stichting Mooiland heeft dit bij de Autoriteit woningcorporaties gemeld. Er is een herstelplan opgesteld en per eind 2019 voldeed Mooiland weer aan de stresstest, mede dankzij extra aangetrokken buffers.

Ineffectiviteit

De langjarige derivatenportefeuille van Mooiland is effectief. Ook binnen het jaar is geen sprake van ineffectiviteit.

8.10.3. Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Het verloop van de post is als volgt:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
1 januari		
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	4.884	4.884
Vermeerderingen na overdracht	206	161
Schuld per 1 januari	<u>5.090</u>	<u>5.045</u>
Mutaties		
Teruggekochte onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	-316	0
Waardemutaties	86	45
31 december		
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	4.568	4.884
Verminderings/ vermeerderingen na overdracht	292	206
	<u>4.860</u>	<u>5.090</u>

8.10.4. Langlopende verplichting derivaten

Het verloop van de post is als volgt:

	<u>Overlay Swaps</u>	<u>Swaptions</u>	<u>Extendable leningen</u>	<u>Ineffectiviteit</u>	<u>Totaal</u>
1 januari 2019	1.858	41.163	15.885	323	59.229
Mutaties	-651	25.216	9.731	-323	33.973
31 december 2019	<u>1.207</u>	<u>66.379</u>	<u>25.616</u>	<u>0</u>	<u>93.202</u>

De hierboven genoemde bedragen hebben allen een looptijd langer dan 5 jaar.

Van de totale derivatenportefeuille van € 286 miljoen heeft € 236 miljoen een looptijd langer dan 1 jaar. De omvang van de derivaten met een looptijd langer dan 5 jaar bedraagt in totaal € 236 miljoen.

8.10.5. Overige schulden

Het verloop van de post is als volgt:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
1 januari		
Ontvangen waarborgsommen	255	236
Mutaties		
Toegevoegde waarborgsommen	33	30
Uitbetaalde & nog te betalen waarborgsommen	-41	-11
31 december		
Ontvangen waarborgsommen	<u>247</u>	<u>255</u>

De waarborgsommen worden uit hoofde van huurovereenkomsten met BOG-huurders ontvangen en dienden als eerste zekerheid voor de voldoening van eventueel verschuldigde achterstallige huur en mutatiekosten.

8.11. Kortlopende schulden

	31-12-2019	31-12-2018
Aflossingsverplichting langlopende schulden	42.734	8.668
Schulden aan leveranciers	9.524	10.422
Belastingen en premies sociale verzekeringen	2.816	2.815
Schulden ter zake van pensioenen	244	470
Schulden aan verbonden partijen	68	0
Overige schulden	8.168	5.747
Overlopende passiva	18.477	17.784
	<u>82.031</u>	<u>45.906</u>

Alle kortlopende schulden hebben een resterende looptijd van korter dan een jaar. De reële waarde van de kortlopende schulden benadert de boekwaarde vanwege het kortlopende karakter van de schulden.

Voor het in deze post opgenomen kortlopende deel van langlopende schulden verwijzen wij naar de toelichting op de langlopende schulden.

8.11.1. Belastingen en premies sociale verzekeringen

	31-12-2019	31-12-2018
Vennootschapsbelasting	475	0
Omzetbelasting	1.102	1.702
Loonheffing	1.239	1.113
	<u>2.816</u>	<u>2.815</u>

De daling van de omzetbelasting betreft voornamelijk afwikkeling van naheffingsaanslagen vanuit het boekenonderzoek van de Belastingdienst.

8.11.2. Overige schulden

	31-12-2019	31-12-2018
Nog te ontvangen facturen onderhoud	3.544	3.183
Af te rekenen stook- en servicekosten	680	1.354
Nog te ontvangen facturen projecten	3.891	1.172
Rekening Courant VvE	53	38
	<u>8.168</u>	<u>5.747</u>

Af te rekenen stook- en servicekosten

De af te rekenen stook- en servicekosten hebben betrekking op het verschil tussen de verantwoorde vergoedingen en kosten voor de levering van goederen en diensten. Hierbij rekening houdend met gedeelde vergoeding als gevolg van leegstand en niet verrekenende opbrengstcategorieën.

Nog te ontvangen facturen projecten

Dit bestaat uit nog te ontvangen facturen voor lopende en afgewikkelde projecten. De toename wordt voornamelijk veroorzaakt door meer te ontvangen facturen voor lopende projecten.

8.11.3. Overlopende passiva

	31-12-2019	31-12-2018
Nog te betalen rente langlopende schulden	15.636	15.287
Niet opgenomen vakantiedagen	611	594
Vooruit ontvangen huren	1.473	1.170
Overige overlopende passiva	757	733
	18.477	17.784

De overlopende passiva hebben een looptijd korter dan een jaar.

Niet opgenomen vakantiedagen

Dit betreffen de nog niet opgenomen vakantiedagen per ultimo boekjaar, berekend tegen het gemiddelde uurloon, inclusief sociale lasten.

Vooruit ontvangen huren

Dit betreffen huurvoorstanden; de creditsaldi van de openstaande postenlijst huurdebiteuren per ultimo boekjaar.

8.12. Niet uit de balans blijvende rechten en verplichtingen

8.12.1. Investeringsverplichting vastgoed

Stichting Mooiland heeft met gemeenten prestatiecontracten afgesloten waarin afspraken zijn gemaakt over onder andere nieuwbouw, herstructureringen en verkoop. Deze prestatieafspraken vervolgens concreet vertaald in nieuwbouw en renovatieprojecten. De projecten bevatten grotendeels sociale huurwoningen, maar ook wordt uitwerking gegeven aan maatschappelijk vastgoed en bedrijfsonroerend goed. De aangegane verplichting per ultimo boekjaar voor Stichting Mooiland bedraagt circa € 43,3 miljoen.

8.12.2. Verkopen woningen

Op balansdatum zijn voor 113 complexmatig verkochte woningen in Staphorst en Doetinchem de dient het notarieel transport nog plaats te vinden. De overdracht heeft begin 2020 plaatsgevonden.

8.12.3. Huurverplichtingen

Ultimo boekjaar zijn de huurverplichtingen als volgt te specificeren:

Te betalen:	2019	2018
Binnen één jaar	274	268
Tussen een jaar en vijf jaar	168	429
Meer dan vijf jaar	0	0
	442	697

8.12.4. Operationele leases

Ultimo boekjaar zijn de verplichtingen uit hoofde van operationele leases van auto's en printers als volgt te specificeren:

Te betalen:	2019	2018
Binnen één jaar	442	384
Tussen een jaar en vijf jaar	613	491
Meer dan vijf jaar	0	0
	1.055	875

Gedurende het verslagjaar is € 0,5 miljoen aan leasekosten in de winst-en-verliesrekening verwerkt.

8.12.5. Investeringsverplichtingen ICT

Er zijn niet in de balans opgenomen verplichtingen voor ICT van € 0,2 miljoen (ultimo 2018: € 0,3 miljoen). Deze verplichtingen komen naar verwachting tot afwikkeling in een periode van 1 tot en met 5 jaar ná balansdatum.

8.12.6. Heffing saneringsfonds

Stichting Mooiland zal de komende 5 jaren naar verwachting in totaal € 7,5 miljoen moeten afdragen aan door het WSW opgelegde saneringsheffingen. Deze middelen worden ingezet om noodlijdende corporaties financieel er weer bovenop te helpen.

8.12.7. WSW Obligo

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 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 2019 heeft Stichting Mooiland een aangegane obligoverplichting van € 36,3 miljoen (2018: € 36,3 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.

Ten tijde van het opstellen van de jaarrekening is een wijziging van het innen van obligo onderhanden. Hierover zijn nog geen concrete afspraken gemaakt.

8.12.8. Volmacht WSW

Stichting Mooiland heeft het WSW gevolmachtigd om, in voorkomende gevallen, een hypotheek te vestigen op het gehele bezit. Van deze volmacht heeft het WSW gedurende het verslagjaar geen gebruik gemaakt.

8.12.9. Aankoopverplichting serviceflats Hoog Heelsum

In 2006 is de verplichting aangegaan over het op termijn kopen van de appartementen in serviceflat Hoog Heelsum tegen een overeengekomen prijs. Ultimo 2019 bedraagt het aantal te kopen appartementen 3, met een verwachte aanschafwaarde van € 118K (ultimo 2018: 3 appartementen met een verwachte aanschafwaarde van € 116K).

8.12.10. Variokoop-/ koophuurregeling Stichting Mooiland

In het kader van de Variokoopregeling heeft Stichting Mooiland een terugkoopplicht van de verkochte delen. Contractueel is vastgelegd dat deze terugkoop plaatsvindt tegen marktwaarde. Ultimo 2019 heeft Stichting Mooiland nog terugkoopverplichtingen inzake drie koophuurwoningen. Voor drie variokoopwoningen is het onderhoud door de vereniging van eigenaren van de betreffende woningen afgekocht, waardoor voor Stichting Mooiland een onderhoudsverplichting voor deze woningen bestaat. De contante waarde van de onderhoudsverplichting wordt door Stichting Mooiland ingeschat op circa € 100K.

8.12.11. *Rechtszaken*

Stichting Mooiland is van tijd tot tijd betrokken bij rechtszaken en overige geschillen met opdrachtgevers en overige partijen. De directie is, mede op basis van ingewonnen deskundig advies, van mening dat hieruit geen grote verplichtingen zullen voortvloeien.

8.12.12. *Aansprakelijkheid werkmaatschappijen*

Stichting Mooiland vormt een fiscale eenheid met haar 100% dochtermaatschappijen voor de vennootschapsbelasting en omzetbelasting. Op grond van de standaardvoorwaarden zijn de Stichting en de met haar gevoegde dochteronderneming ieder hoofdelijk aansprakelijk voor ter zake door de combinatie verschuldigde belastingen.

8.12.13. *Erfpachtverplichtingen*

Ten aanzien van vastgoed in exploitatie zijn er erfpachtverplichtingen aangegaan voor een bedrag van € 305K per jaar tot het jaar 2023. Dan zal herziening van het canon plaatsvinden op basis van indexering. De erfpacht is voortdurend.

9. Toelichting op de winst-en-verliesrekening

(x €1.000)

9.1. Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille

9.1.1. Huuropbrengsten

	2019	2018
Te ontvangen netto huur	169.930	172.823
Huur BTW belast	284	810
	<u>170.214</u>	<u>173.633</u>
Huurderving wegens oninbaarheid	-393	-564
Huurderving wegens leegstand	-3.804	-2.390
	<u>166.017</u>	<u>170.679</u>

De afname van de huuropbrengsten wordt met name veroorzaakt door complexmatige verkopen. Daarnaast is er een stijging door de algemene huurverhoging van 1 juli en het in exploitatie nemen van nieuwe verhuureenheden. Daarentegen zijn de huuropbrengsten lager door verkopen. De opbrengsten zijn ten opzichte van 2018 met 2,8% gedaald.

De verantwoorde huurderving heeft vooral betrekking op leegstand als gevolg van huurdersmutaties, nieuwbouw & herstructurering, onderhoud en renovatie.

9.1.2. Opbrengsten servicecontracten

	2019	2018
Te ontvangen opbrengsten servicecontracten	10.224	10.991
Vergoedingsderving wegens leegstand	-208	-153
	<u>10.016</u>	<u>10.838</u>
Af te rekenen/afgerekend met huurders	-492	-1.635
	<u>9.524</u>	<u>9.203</u>

De opbrengsten uit servicecontracten hebben betrekking op de in rekening gebrachte voorschotten aan huurders en bewoners. Deze opbrengsten dienen ter dekking van de gemaakte servicekosten. De servicekosten worden gepresenteerd bij de overige bedrijfslasten. In deze opbrengst is reeds rekening gehouden met de af te rekenen bedragen met de huurders en bewoners.

9.1.3. Lasten servicecontracten

	2019	2018
Energie en water	5.200	5.151
Schoonmaak	2.014	2.011
Tuinonderhoud	514	526
Serviceabonnement CV	86	89
Serviceabonnement liften	35	36
Huur boilers en geisers	278	330
Oproepsystemen	55	69
Overige bijkomende kosten	714	749
Kosten huismeester	581	771
Rioolontstopping	293	301
Warmte/ koude	0	1
Glas	225	270
	<u>9.995</u>	<u>10.304</u>

9.1.4. Lasten verhuur en beheer activiteiten

	2019	2018
Toegerekende loonkosten	9.332	10.067
Toegerekende afschrijvingen	740	844
Toegerekende overige bedrijfskosten	4.919	6.025
Overige lasten	411	498
	<u>15.402</u>	<u>17.434</u>

De toegerekende organisatiekosten aan verhuur en beheeractiviteiten zijn gebaseerd op de gehanteerde verdeelsleutels zoals deze in paragraaf 6.1.2 zijn opgenomen. Deze kosten bestaan onder meer uit lonen en salarissen voor personeel dat primair bezig is met de exploitatie van het vastgoed.

9.1.5. Lasten onderhoudsactiviteiten

Deze zijn te verdelen in:

	2019	2018
Planmatig onderhoud	24.405	20.807
Contractonderhoud	9.722	6.073
Klachtenonderhoud	7.047	5.882
Mutatieonderhoud	7.133	5.127
Planmatig onderhoud onvoorzien	6.044	4.995
Dekking uren onderhoudsdienst	-1.261	-1.211
Doorberekend aan huurders	-433	-380
Toegerekende loonkosten	5.682	4.376
Toegerekende afschrijvingen	447	367
Toegerekende overige bedrijfskosten	2.744	2.433
Totaal	<u>61.530</u>	<u>48.469</u>

De hierboven gepresenteerde bestedingen hebben betrekking op de verantwoorde kosten en toegerekende kosten. In totaal is in 2019 een bedrag geactiveerd aan na-investeringen in bestaand bezit van € 54,1 miljoen (2018: € 19,4 miljoen). Deze na-investeringen maken deel uit van de overige waardeveranderingen als gevolg van het niet rendabel zijn van deze investeringen.

De toegerekende kosten zijn gebaseerd op de gehanteerde verdeelsleutels zoals deze in paragraaf 6.1.2 zijn opgenomen.

De onderhoudskosten in 2019 zijn gecorrigeerd voor - € 2,5 miljoen door een foutieve verantwoording in 2018. In 2018 is bij één project dit bedrag als onderhoud in plaats van als investering verantwoord. Het effect op het resultaat van 2018 is beperkt omdat dit renovatieproject nagenoeg geheel onrendabel is en via de overige waardeveranderingen tot een last in de winst-en-verliesrekening had geleid. Per saldo gaat het om een verschuiving van € 2,5 miljoen van onderhoudskosten naar overige waardeveranderingen.

9.1.6. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

	2019	2018
Gemeentelijke heffingen	8.286	8.328
Bijdrage saneringsheffing	0	1.782
Verzekeringskosten	787	778
Verhuurderheffing	18.981	17.541
Overige	111	325
	<u>28.165</u>	<u>28.754</u>

9.2. Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

9.2.1. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

	2019	2018
Voormalig vastgoed in exploitatie	174.675	74.482
Voormalige koopwoningen	0	215
Grondposities	3.154	3.356
	<u>177.829</u>	<u>78.053</u>
Verkoopkosten	-1.040	-1.315
	<u>176.789</u>	<u>76.738</u>

De verkoopopbrengst heeft betrekking op 1.595 verhuureenheden, waarvan 1.564 complexmatig (2018: 987 verhuureenheden).

9.2.2. Toegerekende organisatiekosten

	2019	2018
Toegerekende loonkosten	308	460
Toegerekende afschrijvingen	25	39
Toegerekende overige bedrijfskosten	147	255
	<u>480</u>	<u>754</u>

De toegerekende kosten zijn gebaseerd op de gehanteerde verdeelsleutels zoals deze in paragraaf 6.1.2 zijn opgenomen.

9.2.3. Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille

	2019	2018
Voormalig vastgoed in exploitatie	182.885	77.521
Voormalige koopwoningen	0	215
Grondposities	2.172	1.483
	<u>185.057</u>	<u>79.219</u>

9.3. Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

9.3.1. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2019	2018
Afwaardering vastgoed in ontwikkeling	-6.274	-10.613
Terugname afwaardering vastgoed in ontwikkeling	2.341	1.786
Waardemutatie nagekomen baten en lasten afgewikkelde projecten	-242	1.028
Afwaardering vastgoed bij aankoop	-1.238	-1.202
Geactiveerde productie	0	32
Afwaardering vastgoed in exploitatie	-77.926	-24.440
	<u>-83.339</u>	<u>-33.409</u>

Afwaardering vastgoed in exploitatie bestaat uit onrendabele na-investeringen (€ 54,1 miljoen) en mutatie voorziening onrendabele investeringen van renovatieprojecten (€ 23,8 miljoen).

9.3.2. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2019	2018
DAEB vastgoed in exploitatie	254.747	350.487
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	7.699	11.641
	<u>262.446</u>	<u>362.128</u>

Voor een toelichting van de waardeveranderingen wordt verwezen naar de toelichting onder de materiële vaste activa in exploitatie.

9.3.3. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

	2019	2018
Waardeveranderingen onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	140	56
Waardeveranderingen verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	-86	-45
	<u>54</u>	<u>11</u>

9.4. Netto resultaat overige activiteiten

Opbrengsten overige activiteiten

	2019	2018
Aan huurders doorberekende administratiekosten	323	376
Vergoeding GSM-antennes	169	189
Overige opbrengsten	132	132
	<u>624</u>	<u>697</u>

9.5. Overige organisatiekosten

	2019	2018
Toegerekende loonkosten	1.790	1.730
Toegerekende afschrijvingen	142	145
Toegerekende overige bedrijfskosten	1.092	966
Overige organisatiekosten	227	667
	<u>3.251</u>	<u>3.508</u>

De toegerekende kosten zijn gebaseerd op de gehanteerde verdeelsleutels zoals deze in paragraaf 6.1.2 zijn opgenomen.

9.6. Leefbaarheid

	2019	2018
Leefbaarheid sociaal	318	291
Leefbaarheid fysiek	561	436
Toegerekende loonkosten	733	959
Toegerekende afschrijvingen	98	128
Toegerekende overige bedrijfskosten	596	845
	<u>2.306</u>	<u>2.659</u>

De toegerekende kosten zijn gebaseerd op de gehanteerde verdeelsleutels zoals deze in paragraaf 6.1.2 zijn opgenomen.

9.7. Saldo financiële baten en lasten

9.7.1. Waardeveranderingen van financiële vaste activa en effecten

	2019	2018
Mutatie verplichting derivaten	-33.973	-5.523
	<u>-33.973</u>	<u>-5.523</u>

9.7.2. Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten

	2019	2018
Rente roll-over leningen	566	485
Overige rentebaten	17	34
	<u>583</u>	<u>519</u>

9.7.3. Rentelasten en soortgelijke kosten

	2019	2018
Rente leningen kredietinstellingen en overheid	25.356	25.906
Rente rekening-courant banken	1.100	320
Rentelast IRS transacties	8.684	9.800
Borgstellingsvergoeding	199	201
Overige rentelasten	124	0
	<u>35.464</u>	<u>36.227</u>

De rentelast van de IRS transacties betreft het gesaldeerde bedrag tussen de ontvangen variabele rente in de SWAP en de uitgaande vaste rente in de SWAP.

9.8. Belastingen

De belastingen kunnen als volgt worden gespecificeerd:

	2019	2018
Belastingen boekjaar	7.125	4.275
Belastingkorting	-126	-77
Belastingen voorgaand boekjaar	10.999	545
Mutatie latente belastingen	-2.223	25.247
	<u>15.775</u>	<u>29.990</u>

Zie voor een toelichting op de mutatie latente belastingen paragraaf 8.9.2.

De belastingen voorgaand boekjaar hebben betrekking op 2017 (€ 10,4 miljoen) en 2018 (€ 0,6 miljoen). De wijziging van de verschuldigde vennootschapsbelasting over 2017 wordt veroorzaakt door een correctie van de eerder vastgestelde verliesverrekening bij aangifte, als gevolg van een door de Belastingdienst opgelegde aanslag over voorgaande jaren.

De doorgevoerde wijziging van de verschuldigde vennootschapsbelasting over 2018 ziet hoofdzakelijk op een aanpassing van het bedrag aan terugname van de eerder genomen afwaardering van bestaand bezit naar lagere WOZ-waarde op basis van een hernieuwde inschatting van de huidige en toekomstige waardeontwikkelingen van het vastgoed.

Belastingen boekjaar

De acute belastinglast is als volgt bepaald:

	2019	
Resultaat voor belastingen volgens de jaarrekening		156.655
Opwaardering o.b.v. WOZ-waarde	7.712	
Activering rente projecten	150	
Mutatie voorzieningen	173	
Overige waardeveranderingen	83.339	
Gemengde kosten	55	
Mutatie derivaten	33.973	
Afschrijvingen activa in exploitatie	-4.466	
Resultaat verkopen	5.773	
Dotatie herinvesteringsreserve reguliere verkopen	-490	
Niet gerealiseerde waardeveranderingen	-262.500	
Fiscaal onderhoud i.p.v. investering	-15.047	
Energie-investeringsaftrek	-31	
Correctie rentelasten door ATAD	23.254	
Totaal correcties		-128.105
Belastbaar bedrag		28.550
Te betalen vennootschapsbelasting		7.125

Generieke renteaftrekbeperking (ATAD)

Per 1 januari 2019 is rente niet langer aftrekbaar voor zover het saldo van verschuldigde en ontvangen (groeps- en derden) rente meer bedraagt dan maximaal 30% van de gecorrigeerde fiscale winst. De gecorrigeerde fiscale winst betreft het fiscale resultaat vóór rente, belastingen, afwaarderingen, terugnamen van eerdere afwaardering en afschrijvingen. Is in een jaar rente van aftrek uitgesloten, dan betekent dit niet dat het saldo definitief van aftrek is uitgesloten. Voor Stichting Mooiland bedraagt de impact van deze maatregel in 2019 € 23.254K. In een volgend jaar moet opnieuw worden beoordeeld of deze niet aftrekbare rente mogelijk alsnog in aftrek kan komen.

Het gemiddelde wettelijke belastingtarief bedraagt 25%. De effectieve belastingdruk bedraagt 10,1% (2018: 9,3%). Dit wordt voornamelijk veroorzaakt door een verschil in waardering van het vastgoed in exploitatie. Daarnaast is er een verschil in de verwerking van de resultaten op derivaten en nieuwbouw- en renovatieprojecten.

De effectieve druk is hoger dan vorig jaar door een stijging van de niet gerealiseerde waardeveranderingen, waardoor het commercieel resultaat hoger is.

9.9. Afschrijvingen (im)materiële vaste activa

	2019	2018
Afschrijving overige immateriële vaste activa	656	559
Afschrijving onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	827	968
	<u>1.483</u>	<u>1.527</u>

9.10. Lonen en salarissen

	2019	2018
Lonen en salarissen	13.439	13.067
Sociale lasten	2.473	2.444
Pensioenlasten	2.196	2.082
	<u>18.108</u>	<u>17.593</u>

Lonen en salarissen

	2019	2018
Lonen	14.023	13.698
Ontvangen ziekengelduitkeringen	-69	-59
Doorberekende loonkosten huismeester	-515	-572
	<u>13.439</u>	<u>13.067</u>

Overige informatie

9.11. Werknemers

Gedurende het jaar 2019 had de corporatie gemiddeld 269 werknemers in dienst (gemiddeld over 2018: 265). Dit aantal is gebaseerd op het aantal fulltime equivalenten. Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam (2018: 0).

Op basis van de huidige organisatie indeling kan dit als volgt worden gespecificeerd:

	2019	2018
Bestuur	17	15
Bedrijfsvoering	72	70
Vastgoed	44	43
Wonen	136	137
	<u>269</u>	<u>265</u>

9.12. Accountants honoraria

In het boekjaar zijn de volgende bedragen aan accountants honoraria ten laste van het resultaat gebracht:

	2019			
	Pricewater- house- Coopers Accountants N.V.	Overig PWC	Overige accountants- organisaties	Totaal
Controle van de jaarrekening	220	0	0	220
Controlewerkzaamheden voorgaand boekjaar	11	0	-183	-172
	<u>231</u>	<u>0</u>	<u>-183</u>	<u>48</u>

	2018			
	Pricewater- house- Coopers Accountants N.V.	Overig PWC	Overige accountants- organisaties	Totaal
Controle van de jaarrekening	232	0	0	232
	<u>232</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>232</u>

Bovenstaande honoraria betreffen de werkzaamheden die bij Stichting Mooiland zijn uitgevoerd door accountantsorganisaties en onafhankelijke accountants zoals bedoeld in art. 1, lid 1 Wta (Wet toezicht accountantsorganisaties) en de in rekening gebrachte honoraria van het gehele netwerk waartoe de accountantsorganisatie behoort.

9.13. Gebeurtenissen na balansdatum

Complexmatige verkopen

Na balansdatum heeft Mooiland overeenkomsten gesloten voor de volgende complexmatige verkopen, waarvan de overdracht in 2020 zal plaatsvinden:

- 698 eenheden in Noord-Holland Noord
- 16 eenheden in Brummen
- 260 eenheden in Enschede en Oost-Gelre
- 24 eenheden in Bathmen en Deventer
- 30 eenheden in Rijssen-Holten

Covid-19

De uitbraak van het COVID-19 virus kwalificeert als gebeurtenis na balansdatum. De impact op onze bedrijfsvoering hebben wij toegelicht in paragraaf 4.2 van de toelichting bij de jaarrekening.

10. Gescheiden verantwoording DAEB/Niet-DAEB

10.1. Balans DAEB

(na voorgestelde resultaatbestemming) (x € 1.000)

	31-12-2019	31-12-2018
VASTE ACTIVA		
<i>Immateriële vaste activa</i>		
Software	2.538	2.906
<i>Materiële vaste activa</i>		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	6.295	6.621
<i>Vastgoedbeleggingen</i>		
DAEB vastgoed in exploitatie	3.144.729	2.970.369
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	0	0
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	1.290	1.353
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	3.867	4.595
	<u>3.149.886</u>	<u>2.976.317</u>
<i>Financiële vaste activa</i>		
Interne lening	39.199	42.466
Netto vermogenswaarde niet-DAEB	129.038	108.505
Deelnemingen	0	0
Overige vorderingen	88.100	64.706
	<u>256.337</u>	<u>215.677</u>
VLOTTENDE ACTIVA		
<i>Voorraden</i>		
Vastgoed bestemd voor de verkoop	158	0
Overige voorraden	534	537
	<u>692</u>	<u>537</u>
<i>Vorderingen</i>		
Huurdebiteuren	1.107	1.160
Overheid	301	308
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	0	0
Belastingen en premies sociale verzekeringen	0	10.160
Overige vorderingen	520	1.180
Overlopende activa	35.928	37.426
	<u>37.856</u>	<u>50.234</u>
<i>Liquide middelen</i>	38.442	23.838
TOTAAL ACTIVA	<u>3.492.046</u>	<u>3.276.130</u>

	31-12-2019	31-12-2018
EIGEN VERMOGEN		
Herwaarderingsreserve	1.651.797	1.581.890
Overige reserves	733.903	663.062
	<u>2.385.700</u>	<u>2.244.952</u>
VOORZIENINGEN		
Voorziening onrendabele investeringen	49.435	25.719
Voorziening latente belastingverplichtingen	5.937	6.794
Voorziening loopbaanontwikkelingsbudget	609	605
Voorziening reorganisatiekosten	627	486
Voorziening jubileumuitkering	229	208
	<u>56.837</u>	<u>33.812</u>
LANGLOPENDE SCHULDEN		
Leningen overheid	1.012	1.013
Leningen kredietinstellingen	872.587	890.480
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	1.280	1.369
Langlopende verplichting derivaten	93.202	59.229
Overige schulden	49	31
Interne lening	0	0
	<u>968.130</u>	<u>952.122</u>
KORTLOPENDE SCHULDEN		
Aflossingsverplichting langlopende schulden	42.734	8.668
Schulden aan leveranciers	9.210	10.094
Belastingen en premies sociale verzekeringen	2.818	2.815
Schulden ter zake van pensioenen	244	470
Overige schulden	8.027	5.592
Overlopende passiva	18.346	17.605
	<u>81.379</u>	<u>45.244</u>
TOTAAL PASSIVA	<u>3.492.046</u>	<u>3.276.130</u>

10.2. Winst-en-verliesrekening DAEB

(x € 1.000)

	31-12-2019	31-12-2018
Huuropbrengsten	159.659	163.009
Opbrengsten servicecontracten	9.408	9.036
Lasten servicecontracten	-9.833	-9.959
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-14.863	-16.789
Lasten onderhoudsactiviteiten	-59.220	-47.083
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-27.814	-28.313
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	57.337	69.901
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	144.748	71.218
Toegerekende organisatiekosten	-464	-728
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-164.523	-75.455
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	-20.239	-4.965
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-83.009	-33.222
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	251.026	350.487
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	32	15
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor de verkoop	0	0
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	168.049	317.280
Opbrengsten overige activiteiten	599	666
Kosten overige activiteiten	-408	0
Netto resultaat overige activiteiten	191	666
Overige organisatiekosten	-3.152	-3.383
Leefbaarheid	-2.306	-2.659
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en effecten	-33.972	-5.523
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	0	0
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	2.643	2.736
Rentelasten en soortgelijke kosten	-35.464	-36.227
Saldo financiële baten en lasten	-66.793	-39.014
Resultaat voor belastingen	133.087	337.826
Belastingen	-12.869	-27.661
Resultaat deelnemingen	20.531	13.490
Resultaat na belastingen	140.749	323.655

10.3. Kasstroomoverzicht DAEB

(x € 1.000)

	<u>31-12-2019</u>	<u>31-12-2018</u>
Kasstroom uit operationele activiteiten		
Huren	160.253	163.510
Vergoedingen	8.365	8.511
Overige bedrijfsontvangsten	166	494
Renteontvangsten	<u>2.074</u>	<u>2.238</u>
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	170.858	174.753
Personeelsuitgaven	-19.221	-18.084
Onderhoudsuitgaven	-50.425	-39.995
Overige bedrijfsuitgaven	-25.696	-27.756
Rente uitgaven	-32.897	-34.971
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-262	-1.886
Verhuurdersheffing	-18.981	-17.541
Leefbaarheid externe uitgave niet investering gebonden	-799	-698
Vennootschapsbelasting	<u>-7.362</u>	<u>-14.903</u>
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	-155.643	-155.834
Kasstroom uit operationele activiteiten	15.215	18.919
(Des)Investeringsactiviteiten		
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	88.122	42.983
Verkoopontvangsten grond	<u>0</u>	<u>192</u>
<i>Tussentelling ingaande kasstromen MVA</i>	88.122	43.175
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	-13.861	-11.461
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	-49.385	-18.186
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	-15.101	-38.766
Aankoop woongelegenheden (VOV)	-213	0
Sloopuitgaven, woon- en niet woongelegenheden	-778	-214
Aankoop grond	-1.663	-945
Investerings overig	-868	-957
Externe kosten bij verkoop	<u>-845</u>	<u>-1.105</u>
<i>Tussentelling uitgaande kasstromen MVA</i>	-82.714	-71.634
<i>Saldo in- en uitgaande kasstromen MVA</i>	5.408	-28.459
Ontvangsten verbindingen	0	686
Ontvangen aflossing interne lening	3.267	3.267
Uitgaven overig	-25.405	0
<i>Saldo in-en uitgaande kasstromen FVA</i>	-22.138	3.953
Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten	-16.730	-24.506
Financieringsactiviteiten		
Nieuwe door WSW geborgde leningen	<u>71.000</u>	<u>21.500</u>
<i>Tussentelling inkomende kasstromen</i>	71.000	21.500
Aflossing door WSW geborgde leningen	-54.827	-42.051
Aflossing interne lening	<u>0</u>	<u>0</u>
<i>Tussentelling uitgaande kasstromen</i>	-54.827	-42.051
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	16.173	-20.551
Mutatie geldmiddelen in boekjaar	<u>14.658</u>	<u>-26.138</u>

De mutatie van de geldmiddelen in boekjaar is als volgt te specificeren:
(€ x 1.000)

	2019	2018
Liquide middelen per 1-1	23.838	49.976
Mutatie geldmiddelen in het boekjaar	14.658	-26.138
Liquide middelen per 31-12	38.496	23.838

10.4. Balans Niet-DAEB

(na voorgestelde resultaatbestemming) (x € 1.000)

	<u>31-12-2019</u>	<u>31-12-2018</u>
VASTE ACTIVA		
<i>Immateriële vaste activa</i>	86	94
Software		
<i>Materiële vaste activa</i>		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	211	215
<i>Vastgoedbeleggingen</i>		
DAEB vastgoed in exploitatie	0	0
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	101.518	122.929
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	2.143	2.256
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	310	462
	<hr/> 103.971	<hr/> 125.647
<i>Financiële vaste activa</i>		
Interne lening	0	0
Netto vermogenswaarde niet-DAEB	0	0
Deelnemingen	3.664	3.795
Latente belastingvorderingen	385	0
Overige vorderingen	0	0
	<hr/> 4.049	<hr/> 3.795
VLOTTENDE ACTIVA		
<i>Vorraden</i>		
Vastgoed bestemd voor de verkoop	2.351	4.485
Overige voorraden	19	18
	<hr/> 2.370	<hr/> 4.503
<i>Vorderingen</i>		
Huurdebiteuren	125	75
Overheid	0	20
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	0	27
Belastingen en premies sociale verzekeringen	0	0
Overige vorderingen	18	39
Overlopende activa	3.469	131
	<hr/> 3.612	<hr/> 292
<i>Liquide middelen</i>	58.782	22.378
TOTAAL ACTIVA	<hr/> 173.081	<hr/> 156.924

	31-12-2019	31-12-2018
EIGEN VERMOGEN		
Herwaarderingsreserve	39.809	46.498
Overige reserves	89.229	62.007
	<u>129.038</u>	<u>108.505</u>
VOORZIENINGEN		
Voorziening onrendabele investeringen	363	322
Voorziening latente belastingverplichtingen	0	981
Voorziening loopbaanontwikkelingsbudget	21	20
Voorziening reorganisatiekosten	21	16
Voorziening jubileumuitkering	8	7
	<u>413</u>	<u>1.346</u>
LANGLOPENDE SCHULDEN		
Leningen overheid	0	0
Leningen kredietinstellingen	0	0
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	3.580	3.721
Langlopende verplichting derivaten	0	0
Overige schulden	198	224
Interne lening	39.199	42.466
	<u>42.977</u>	<u>46.411</u>
KORTLOPENDE SCHULDEN		
Aflossingsverplichting langlopende schulden	0	0
Schulden aan leveranciers	313	328
Belastingen en premies sociale verzekeringen	0	0
Schulden ter zake van pensioenen	68	0
Overige schulden	141	155
Overlopende passiva	131	179
	<u>653</u>	<u>662</u>
TOTAAL PASSIVA	<u>173.081</u>	<u>156.924</u>

10.5. Winst-en-verliesrekening Niet-DAEB

(x € 1.000)

	31-12-2019	31-12-2018
Huuropbrengsten	6.358	7.670
Opbrengsten servicecontracten	116	167
Lasten servicecontracten	-162	-346
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-539	-645
Lasten onderhoudsactiviteiten	-2.311	-1.386
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-351	-440
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	3.111	5.020
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	35.890	5.520
Toegerekende organisatiekosten	-16	-26
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-20.533	-3.764
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	15.341	1.730
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-330	-187
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	7.570	11.641
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	22	-4
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor de verkoop	0	-90
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	7.262	11.360
Opbrengsten overige activiteiten	24	31
Kosten overige activiteiten	-13	0
Netto resultaat overige activiteiten	11	31
Overige organisatiekosten	-98	-125
Leefbaarheid	0	0
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en effecten	0	0
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	0	20
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	0	1
Rentelasten en soortgelijke kosten	-2.060	-2.218
Saldo financiële baten en lasten	-2.060	-2.197
Resultaat voor belastingen	23.567	15.819
Belastingen	-2.905	-2.329
Resultaat deelnemingen	-131	0
Resultaat na belastingen	20.531	13.490

10.6. Kasstroomoverzicht Niet-DAEB

(x € 1.000)

	31-12-2019	31-12-2018
Kasstroom uit operationele activiteiten		
Huren	6.264	7.732
Vergoedingen	266	303
Overige bedrijfsontvangsten	7	23
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	6.537	8.058
Personeelsuitgaven	-615	-666
Onderhoudsuitgaven	-2.068	-1.177
Overige bedrijfsuitgaven	-822	-1.073
Rente uitgaven	-2.060	-2.218
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-3	-61
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	-5.568	-5.195
Kasstroom uit operationele activiteiten	969	2.863
(Des)Investeringsactiviteiten		
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	37.425	10.858
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV)	0	215
Verkoopontvangsten grond	4.039	3.429
<i>Tussentelling ingaande kasstromen MVA</i>	41.464	14.502
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	-2.014	-845
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	-478	-1.921
Aankoop woongelegenheden (VOV)	-158	0
Investerings overig	-28	-35
Externe kosten bij verkoop	-215	-58
<i>Tussentelling uitgaande kasstromen MVA</i>	-2.893	-2.859
<i>Saldo in- en uitgaande kasstromen MVA</i>	38.571	11.643
Ontvangsten verbindingen	77	0
Ontvangen aflossing interne lening	0	0
<i>Saldo in-en uitgaande kasstromen FVA</i>	77	0
Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten	38.648	11.643
Financieringsactiviteiten		
Nieuwe door WSW geborgde leningen	0	0
<i>Tussentelling inkomende kasstromen</i>	0	0
Aflossing interne lening	-3.267	-3.267
<i>Tussentelling uitgaande kasstromen</i>	-3.267	-3.267
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-3.267	-3.267
Mutatie geldmiddelen in boekjaar	36.350	11.239

De mutatie van de geldmiddelen in boekjaar is als volgt te specificeren:

(€ x 1.000)

	2019	2018
Liquide middelen per 1-1	22.378	11.139
Mutatie geldmiddelen in het boekjaar	36.350	11.239
Liquide middelen per 31-12	58.728	22.378

11. Verantwoording Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT)

Per 1 januari 2013 is de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) ingegaan. Deze verantwoording is opgesteld op basis van de op Stichting Mooiland van toepassing zijnde regelgeving voor toegelaten instellingen.

De WNT is van toepassing op Stichting Mooiland. Het voor Stichting Mooiland toepasselijke bezoldigingsmaximum in 2019 is € 194.000. Dit geldt naar rato van de duur en/of omvang van het dienstverband.

De bezoldiging van de topfunctionarissen die over 2019 in het kader van de WNT verantwoord worden, is als volgt:

Leidinggevende topfunctionarissen met dienstbetrekking

Gegevens 2019:

bedragen x € 1	A. Wilbers	W.J. van Lokven	E. Pansier
Functiegegevens	Bestuurder	Directeur	Directeur
Aanvang en einde functievervulling in 2019	01/01 – 31/12	01/01 – 31/12	01/01 – 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0	1,0	1,0
Dienstbetrekking?	Ja	Ja	Ja
Bezoldiging			
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	170.527	152.362	126.290
Beloningen betaalbaar op termijn	23.473	22.341	21.072
<i>Subtotaal</i>	<i>194.000</i>	<i>174.703</i>	<i>147.362</i>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	194.000	194.000	194.000
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Totale bezoldiging	194.000	174.703	147.362
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	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.

Gegevens 2018:

bedragen x € 1	A. Wilbers	W.J. van Lokven	E. Pansier
Functiegegevens	Bestuurder	Directeur	Directeur
Aanvang en einde functievervulling in 2018	01/01 – 31/12	01/01 – 31/12	01/01 – 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0	1,0	1,0
Dienstbetrekking?	Ja	Ja	Ja
Bezoldiging			
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	166.521	148.669	111.921
Beloningen betaalbaar op termijn	22.593	21.647	19.949
<i>Subtotaal</i>	<i>189.114</i>	<i>170.316</i>	<i>131.870</i>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	189.000	189.000	189.000
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Totale bezoldiging	189.114	170.316	131.870
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	*1	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.

*1 De overschrijding betreft de FLOW-premie met betrekking tot 2017. Deze behoort niet tot de WNT. Omdat dit in 2018 is geconstateerd, kon de correctie niet meer in 2017 worden doorgevoerd. Derhalve heeft in 2018 een nabetaling van € 114 plaatsgevonden.

Gegevens 2019:

bedragen x € 1	B. Kivits	M. Boswinkel
Functiegegevens	Directeur	N.v.t.
Aanvang en einde functievervulling in 2019	25/02 – 31/12	
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0	
Dienstbetrekking?	Ja	
Bezoldiging		
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	105.474	
Beloningen betaalbaar op termijn	18.102	
<i>Subtotaal</i>	<i>123.576</i>	
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	164.767	
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	
Totale bezoldiging	123.576	
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	

Gegevens 2018:

bedragen x € 1	B. Kivits	M. Boswinkel
Functiegegevens	N.v.t.	Directeur
Aanvang en einde functievervulling in 2018		01/01 – 30/09
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)		1,0
Dienstbetrekking?		Ja
Bezoldiging		
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen		94.694
Beloningen betaalbaar op termijn		15.671
<i>Subtotaal</i>		<i>110.365</i>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum		141.362
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag		N.v.t.
Totale bezoldiging		110.365
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan		N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling		N.v.t.

Toezichthoudende topfunctionarissen

Gegevens 2019:

bedragen x € 1	C. Meijer	H. Drenth	B. Douw
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2019	01/01 – 31/8	24/04 – 31/12 *2	01/01 – 31/12
Bezoldiging			
Totale bezoldiging	15.533	10.703	15.600
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	19.373	13.394	19.400
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	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.

Gegevens 2018:

bedragen x € 1	C. Meijer	H. Drenth	B. Douw
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2018	01/01 – 31/12	01/01 – 1/12 *2	01/01 – 31/12
Bezoldiging			
Totale bezoldiging	22.450	15.000	15.000
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	28.350	17.295	18.900

*2 Dhr. Drenth is in de periode 1-12-2018 tot 24-4-2019 geen commissaris geweest.

Gegevens 2019:

bedragen x € 1	B. Jeene	A. Cuijpers	K. van Esch
Functiegegevens	Voorzitter vanaf 1/9	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2019	01/01 – 31/12	01/01 – 31/12	01/09 – 31/12
Bezoldiging			
Totale bezoldiging	18.167	15.600	5.200
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	22.642	19.400	6.484
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	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.

Gegevens 2018:

bedragen x € 1	B. Jeene	A. Cuijpers	K. van Esch
Functiegegevens	Lid	Lid	N.v.t.
Aanvang en einde functievervulling in 2018	01/01 – 31/12	01/01 – 1/12	
Bezoldiging			
Totale bezoldiging	15.000	15.000	
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	18.900	18.900	

Gegevens 2019:

bedragen x € 1	T. van Dinteren
Functiegegevens	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2019	01/09 – 31/12
Bezoldiging	
Totale bezoldiging	5.200
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	6.484
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.

Gegevens 2018:

bedragen x € 1	T. van Dinteren
Functiegegevens	N.v.t.
Aanvang en einde functievervulling in 2018	
Bezoldiging	
Totale bezoldiging	
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	

Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

Er zijn geen functionarissen met een dienstbetrekking die in 2019 een bezoldiging boven het individueel toepasselijke drempelbedrag hebben ontvangen.

Ondertekening van de jaarrekening

Ede, 23 april 2020
Stichting Mooiland

Bestuur,

A. Wilbers
Bestuurder

De leden van de Raad van Commissarissen:

B. Jeene
Voorzitter

B. Douw

A. Cuijpers

K. van Esch

T. van Dinteren

12. Overige gegevens

13. Statutaire resultaatbestemming

In de statuten van Stichting Mooiland is geen artikel met betrekking tot resultaatbestemming opgenomen.

14. Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

De controleverklaring van de onafhankelijke accountant bij de jaarrekening is op de volgende pagina's opgenomen.



Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: het bestuur en de raad van commissarissen van Stichting Mooiland

Verklaring over de jaarrekening 2019

Ons oordeel

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening van Stichting Mooiland ('de toegelaten instelling') een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van de toegelaten instelling op 31 december 2019 en van het resultaat over 2019 in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet normering topinkomens (WNT).

Wat we hebben gecontroleerd

Wij hebben de in dit jaarverslag opgenomen jaarrekening 2019 van Stichting Mooiland te Ede gecontroleerd.

De jaarrekening bestaat uit:

- de balans per 31 december 2019;
- de winst-en-verliesrekening over 2019; en
- de toelichting met de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en overige toelichtingen.

Het stelsel voor financiële verslaggeving dat is gebruikt voor het opmaken van de jaarrekening is artikel 35 lid 1 en 2 van de Woningwet, artikel 30 en 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, artikel 14 en 15 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, RJ 645 en de bepalingen bij en krachtens de WNT.

De basis voor ons oordeel

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

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

UVQW4VQA4DJU-586849495-59

PricewaterhouseCoopers Accountants N.V., Thomas R. Malthusstraat 5, 1066 JR Amsterdam, Postbus 90357, 1006 BJ Amsterdam

T: 088 792 00 20, F: 088 792 96 40, www.pwc.nl

'PwC' is het merk waaronder PricewaterhouseCoopers Accountants N.V. (KvK 34180285), PricewaterhouseCoopers Belastingadviseurs N.V. (KvK 34180284), PricewaterhouseCoopers Advisory N.V. (KvK 34180287), PricewaterhouseCoopers Compliance Services B.V. (KvK 51414406), PricewaterhouseCoopers Pensions, Actuarial & Insurance Services B.V. (KvK 54226368), PricewaterhouseCoopers B.V. (KvK 34180289) en andere vennootschappen handelen en diensten verlenen. Op deze diensten zijn algemene voorwaarden van toepassing, waarin onder meer aansprakelijkheidsvoorwaarden zijn opgenomen. Op leveringen aan deze vennootschappen zijn algemene inkoopvoorwaarden van toepassing. Op www.pwc.nl treft u meer informatie over deze vennootschappen, waaronder deze algemene (inkoop)voorwaarden die ook zijn gedeponeerd bij de Kamer van Koophandel te Amsterdam.

Onafhankelijkheid

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

Benadrukking van de onzekerheid in verband met de effecten van het coronavirus (Covid-19)

Wij wijzen op de toelichting in paragraaf 4.2 van de jaarrekening waarin het bestuur de mogelijke invloed en gevolgen van het coronavirus (Covid-19) op de toegelaten instelling en op de omgeving waarin de toegelaten instelling opereert alsmede de genomen en geplande maatregelen om met deze gebeurtenissen en omstandigheden om te gaan heeft beschreven. In deze toelichting is ook beschreven dat er nog steeds onzekerheden bestaan en dat het daarom op dit moment redelijkerwijs niet goed mogelijk is om de toekomstige effecten in te schatten. Ons oordeel is niet aangepast met betrekking tot de aangelegenheid.

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

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

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

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

- Het Bestuursverslag (pagina 2 tot en met 43);
- De overige gegevens (pagina 121 en 122).

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

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

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

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

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

Verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening en de accountantscontrole

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

Het bestuur is verantwoordelijk voor:

- het opmaken en het getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de WNT; en voor
- een zodanige interne beheersing die het bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude.

Bij het opmaken van de jaarrekening moet het bestuur afwegen of de toegelaten instelling in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van genoemde verslaggevingsstelsels moet het bestuur de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuur het voornemen heeft om de toegelaten instelling te liquideren of de bedrijfsactiviteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is. Het bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar bedrijfsactiviteiten kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

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

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

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

Onze doelstellingen zijn een redelijke mate van zekerheid te verkrijgen over de vraag of de jaarrekening als geheel geen afwijking van materieel belang bevat als gevolg van fraude of van fouten en een controleverklaring uit te brengen waarin ons oordeel is opgenomen. Een redelijke mate van zekerheid is een hoge mate maar geen absolute mate van zekerheid waardoor het mogelijk is dat wij tijdens onze controle niet alle afwijkingen van materieel belang ontdekken.

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



Een meer gedetailleerde beschrijving van onze verantwoordelijkheden is opgenomen in de bijlage bij onze controleverklaring.

Amsterdam, 23 april 2020
PricewaterhouseCoopers Accountants N.V.

Origineel is getekend door drs. H.C. Wüst RA

Bijlage bij onze controleverklaring over de jaarrekening 2019 van Stichting Mooiland

In aanvulling op wat is vermeld in onze controleverklaring hebben wij in deze bijlage onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening nader uiteengezet en toegelicht wat een controle inhoudt.

De verantwoordelijkheden van de accountant voor de controle van de jaarrekening

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

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

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