

## Inhoudsopgave

<b>DEEL B JAARREKENING 2019</b> .....	<b>4</b>
<b>Balans</b> .....	<b>5</b>
<b>Winst en Verliesrekening</b> .....	<b>8</b>
<b>Kasstroomoverzicht</b> .....	<b>9</b>
<b>Toelichting op de jaarrekening</b> .....	<b>10</b>
<b>Grondslagen voor de waardering van activa en passiva</b> .....	<b>12</b>
G.1. Vastgoedbeleggingen .....	12
G.1.1 en 1.2 DAEB- en niet-DAEB vastgoed in exploitatie .....	12
G.1.3 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie .....	14
G.1.4 Onroerende en roerende zaken ten dienste van exploitatie .....	14
G.2. Financiële vaste activa .....	14
G.2.1 Latente belastingvorderingen .....	14
G.2.2 Andere deelnemingen.....	15
G.3. Vorderingen .....	15
G.4. Liquide middelen .....	15
G.5. Eigen vermogen.....	15
G.5.1 Overige reserve .....	15
G.5.2 Herwaarderingsreserve.....	15
G.6. Voorzieningen .....	15
G.6.1 Voorzieningen latente belastingverplichtingen.....	15
G.7. Langlopende schulden .....	16
G.8. Kortlopende schulden.....	16
<b>Grondslagen voor de bepaling van het resultaat</b> .....	<b>17</b>
G.9. Huuropbrengsten .....	17
G.10. Opbrengsten en lasten servicecontracten .....	17
G.11. Lasten verhuur en beheeractiviteiten .....	17
G.12. Lasten onderhoudsactiviteiten.....	17
G.13. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit .....	17
G.14. Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille .....	18
G.15. Waardeveranderingen vastgoedportefeuille.....	18
G.15.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille .....	18
G.15.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille .....	18
G.16. Overige opbrengsten en (organisatie) kosten.....	18

G.16.1 Opbrengsten en kosten overige activiteiten .....	18
G.16.2 Overige organisatiekosten.....	18
G.18. Leefbaarheid .....	18
G.19. Financiële baten en lasten .....	18
G.20 Belastingen.....	18
Toerekening baten en lasten.....	19
<b>Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht.....</b>	<b>20</b>
<b>Toelichting op de onderscheiden posten van de balans.....</b>	<b>21</b>
T.1. Vastgoedbeleggingen.....	21
T.1.1 en 1.2 DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie .....	21
T.1.3 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie .....	24
T.1.4 Materiële vaste activa ten dienste van de eigen exploitatie .....	25
T.2. Financiële vaste activa.....	26
T.2.1 Latente belastingvorderingen .....	26
T.2.2 Andere deelnemingen.....	26
T.3. Vorderingen.....	27
T.3.1 Huurdebiteuren .....	27
T.4. Liquide middelen.....	27
T.5. Eigen vermogen .....	27
T.5.1 Overige reserve .....	28
T.5.2 Herwaarderingsreserve.....	28
T.6. Voorzieningen.....	28
T.6.1 Latente belastingverplichting.....	28
T.7. Langlopende schulden.....	29
T.7.1 Schulden/leningen kredietinstellingen.....	29
T.8. Kortlopende schulden en overlopende passiva.....	30
T.8.5 Overlopende passiva .....	30
<b>Toelichting op de onderscheiden posten van de Winst-en-Verliesrekening.....</b>	<b>34</b>
T.9. Huuropbrengsten.....	34
T.10. Servicecontracten .....	34
T.10.1 Opbrengsten servicecontracten.....	34
T.10.2 Lasten servicecontracten .....	35
T.11. Lasten verhuur- en beheeractiviteiten.....	35
T.12. Lasten onderhoudsactiviteiten .....	36
T.13. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit.....	37

T.14. Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille .....	37
T.15. Waardeveranderingen Vastgoedportefeuille .....	37
T.15.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille .....	37
T.15.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille .....	38
T.16 Resultaat overige activiteiten .....	38
T.17 Overige organisatiekosten.....	38
T.18. Leefbaarheid .....	39
T.19. Financiële baten en lasten.....	39
T.19.1 Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten.....	39
T.19.2 Rentelasten en soortgelijke kosten .....	40
T.20. Belastingen .....	40
<b>Toelichting op de onderscheiden posten van het kasstroomoverzicht.....</b>	<b>42</b>
Toelichting op kasstromen .....	42
Samenstelling geldmiddelen .....	42
<b>Gebeurtenissen na balansdatum .....</b>	<b>43</b>
<b>Overige toelichtingen.....</b>	<b>45</b>
Bezoldiging van bestuurders en commissarissen .....	45
<b>Kengetallen per ultimo boekjaar .....</b>	<b>47</b>
<b>Overzicht Planmatig onderhoud en investeringen .....</b>	<b>48</b>
<b>Onderscheid en toelichting cijfers DAEB-tak en Niet-DAEB-tak.....</b>	<b>49</b>
Winst- en Verliesrekening.....	49
Kasstroomoverzicht.....	50
<b>Ondertekening van de jaarrekening.....</b>	<b>51</b>
<b>DEEL C OVERIGE GEGEVENS.....</b>	<b>52</b>

# DEEL B JAARREKENING 2019

Versie 23.03.2020

De jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met de wettelijke bepalingen van Titel 9 van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek (met name art. 2: 391 BW).

Voor de wettelijke vereisten ten aanzien van het jaarverslag/bestuursverslag wordt verwezen naar art. 2:391 BW. Aanvullend zijn de bepalingen van RJ 400 'Jaarverslag' van toepassing. Voor het overige geldt de Woningwet, het BTIV en de daaraan gekoppelde Ministeriële Regeling.

## Balans

Op grond van artikel 15 lid 2 en 4 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 brengt Jutphaas Wonen in de toelichting van de jaarrekening onderscheid aan tussen diensten van algemeen economisch belang (DAEB tak) en de overige diensten (niet-DAEB tak).

Jutphaas Wonen valt als kleine instelling (bedoeld in artikel 49, eerste lid, tweede volzin van de Woningwet) onder het verlichte regime.

### **BALANS per 31 december 2019 (na voorgestelde resultaatbestemming)**

<b>(BEDRAGEN X € 1.000)</b>	<b>Ref.</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b>ACTIVA</b>			
<b>Vaste activa</b>			
<b>Vastgoedbeleggingen</b>	1		
DAEB vastgoed in exploitatie	1.1	290.969	269.418
NIET-DAEB vastgoed in exploitatie	1.2	6.942	6.796
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	1.3	612	612
<b>Totaal vastgoedbeleggingen</b>		298.523	276.826
<b>Materiële vaste activa</b>			
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	1.4	503	544
<b>Financiële vaste activa</b>			
Latente belastingvorderingen	2.1	308	-
Andere deelnemingen	2.2	14	14
<b>Totaal financiële vaste activa</b>		322	14
<b>Som van de vaste activa</b>		299.348	277.384
<b>Vlottende activa</b>			
<b>Vorderingen</b>	3		
Huurdebiteuren	3.1	103	112
Overige vorderingen		57	67
Overlopende activa		20	23
<b>Totaal vorderingen</b>		180	203
<b>Liquide middelen</b>	4	2.111	5.221
<b>Som van de vlottende activa</b>		2.291	5.424
<b>TOTAAL ACTIVA</b>		301.639	282.808

<b>(BEDRAGEN X € 1.000)</b>			
<b>PASSIVA</b>			
<i><b>Eigen vermogen</b></i>	5		
Overige reserve	5.1	62.048	56.432
Herwaarderingsreserve	5.2	176.153	156.549
<b>Totaal eigen vermogen</b>		238.201	212.981
<i><b>Voorzieningen</b></i>	6		
Latente belastingverplichting	6.1	62	59
<i><b>Langlopende schulden</b></i>	7		
Schulden/leningen kredietinstellingen	7.1	55.681	63.698
<i><b>Kortlopende schulden</b></i>	8		
Schulden aan kredietinstellingen		5.617	3.911
Schulden aan leveranciers		423	513
Belastingen en premies sociale verzekeringen		230	167
Schulden ter zake van pensioenen		28	32
Overlopende passiva	8.5	1.397	1.447
<b>Totaal kortlopende schulden</b>		7.694	6.071
<b>TOTAAL PASSIVA</b>		301.639	282.808

## Winst en Verliesrekening

<b>(BEDRAGEN X € 1.000)</b>	<b>Ref.</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Huuropbrengsten	9	13.318	13.209
Opbrengsten servicecontracten	10.1	182	166
Lasten servicecontracten	10.2	-182	-166
Opbrengst overheidsbijdragen		-	-
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	11	-1.012	-992
Lasten onderhoudsactiviteiten	12	-2.757	-2.480
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	13	-2.128	-2.177
<b>Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>		<b>7.421</b>	<b>7.560</b>
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		-4	-0
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		-	-
<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>	<b>14</b>	<b>-4</b>	<b>-0</b>
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	15.5	-5	-1.217
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	15.2	21.315	16.985
<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>		<b>21.310</b>	<b>15.768</b>
Opbrengst overige activiteiten		164	143
Kosten overige activiteiten		-75	-78
<b>Netto resultaat overige activiteiten</b>	<b>16</b>	<b>89</b>	<b>64</b>
<b>Overige organisatiekosten</b>	<b>17</b>	<b>-499</b>	<b>-447</b>
<b>Leefbaarheid</b>	<b>18</b>	<b>-155</b>	<b>-139</b>
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	19.1	0	0
Rentelasten en soortgelijke kosten	19.2	-2.053	-2.181
<b>Saldo financiële baten en lasten</b>		<b>-2.053</b>	<b>-2.181</b>
<b>Resultaat voor belastingen</b>		<b>26.109</b>	<b>20.625</b>
Belastingen	20	887	882
<b>Resultaat na belastingen</b>		<b>25.221</b>	<b>19.742</b>



## Kasstroomoverzicht

Bedragen * €1.000	2019 Totaal	2018 Totaal
<b>Operationele activiteiten</b>		
<b>Ontvangsten:</b>		
Huur zelfstandige huurwoningen DAEB	12.819	12.725
Huur zelfstandige huurwoningen Niet-DAEB	262	260
Huur onzelfstandige wooneenheden DAEB	186	190
Huur maatschappelijk onroerend goed DAEB	23	23
Huur bedrijfsmatig onroerend goed Niet-DAEB	15	15
Huur parkeervoorzieningen Niet-DAEB	17	17
Vergoedingen	227	219
Overheidsontvangsten	123	0
Overige bedrijfsontvangsten	193	157
Vennootschapsbelasting ontvangst	327	
Renteontvangsten	4	7
Saldo ingaande kasstromen	<b>14.195</b>	<b>13.613</b>
<b>Uitgaven:</b>		
Erfpacht		0
Personeelsuitgaven	1.247	1.152
Onderhoudsuitgaven	2.445	2.038
Gemeentelijke belastingen/verzekeringen	503	488
Overige bedrijfsuitgaven	1.060	987
Rente uitgaven	2.099	2.252
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	12	151
Verhuurdersheffing	1.655	1.538
Leefbaarheid externe uitgaven niet investering gebonden	21	56
Vennootschapsbelasting	1.411	1.320
Saldo uitgaande kasstromen	<b>10.453</b>	<b>9.982</b>
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>	<b>3.742</b>	<b>3.631</b>
<b>(Des)investeringsactiviteiten</b>		
<b>MVA ingaande kasstroom</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>MVA uitgaande kasstroom</b>		
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	5	13
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	383	399
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	154	0
Investeringen overig	0	30
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	<b>542</b>	<b>442</b>
<b>Kasstroom uit (des)investeringen</b>	<b>-542</b>	<b>-442</b>
<b>Financieringsactiviteiten</b>		
<b>Ingaand</b>		
Nieuwe door WSW geborgde leningen	1.800	2.500
<b>Uitgaand</b>		
Aflossing door WSW geborgde leningen	8.111	3.869
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	<b>-6.311</b>	<b>-1.369</b>
<b>Mutatie liquide middelen</b>	<b>-3.111</b>	<b>1.820</b>
<b>Liquide middelen per 1-1</b>	<b>5.221</b>	<b>3.401</b>
<b>Liquide middelen per 31-12</b>	<b>2.111</b>	<b>5.221</b>

## Toelichting op de jaarrekening

Deze jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2019 tot en met 31 december 2019. Alle bedragen luiden in euro's en zijn afgerond op € 1.000 tenzij anders vermeld.

### Activiteiten

De activiteiten van Jutphaas Wonen, statutair en feitelijk gevestigd en kantoor houdende aan Montageweg 1 te Nieuwegein, zijn erop gericht mensen te huisvesten in vitale wijken in Nieuwegein. Het KvK-nummer van Woningcorporatie Jutphaas Wonen is 30040468.

### Algemene grondslagen voor de opstelling van de jaarrekening

De jaarrekening van Jutphaas Wonen is opgesteld volgens de bepalingen van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (BTIV). In dit besluit wordt voorgeschreven Titel 9 Boek 2 BW toe te passen, behoudens enkele uitzonderingen van specifieke aard.

Tevens is deze jaarrekening opgesteld volgens de door de Raad voor de Jaarverslaggeving uitgegeven Richtlijn 645 Toegelaten instellingen volkshuisvesting. Baten en lasten worden toegerekend aan het jaar waarop zij betrekking hebben. Winsten worden slechts opgenomen voor zover zij op balansdatum zijn gerealiseerd. Verplichtingen en mogelijke verliezen die hun oorsprong vinden voor het einde van het verslagjaar, worden in acht genomen indien zij voor het opmaken van de jaarrekening bekend zijn geworden.

Voor de algemene grondslagen voor de opstelling van de jaarrekening, de grondslagen voor de waardering van activa en passiva en de bepaling van het resultaat, evenals voor de toelichting op de onderscheiden activa en passiva en de resultaten wordt verwezen naar de toelichting op de jaarrekening, voor zover hierna niet anders wordt vermeld.

### Schattingen

Bij het opstellen van de jaarrekening maakt het bestuur diverse schattingen. Dit is inherent aan het toepassen van de geldende verslaggevingsstandaarden. In het bijzonder is dit van toepassing op de bepaling van de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie. De waardebepaling van het vastgoed (terug te vinden in de marktwaarde en de beleidswaarde), is geen exacte wetenschap en tevens betreft dit de grootste schattingspost waar het bestuur een inschatting over moet maken voor de jaarrekening.

In december 2019 is een handreiking gepubliceerd door AEDES welke tot stand is gekomen in overleg tussen corporaties, externe toezichthouders en accountants. In deze handreiking wordt een nadere uiteenzetting gegeven omtrent de interpretatie van de verslaggevingsrichtlijnen voor belastinglatenties. Gelet op deze interpretatie van wet- en regelgeving, dient de berekeningsperiode voor de waardering van de tijdelijke verschillen tussen de commerciële en fiscale waardering in het vastgoed in exploitatie naar oneindig te worden aangepast. Jutphaas Wonen heeft deze interpretatie reeds toegepast in eerdere verslagjaren. Deze wijziging heeft derhalve geen consequenties voor het resultaat van Jutphaas Wonen.

Met ingang van boekjaar 2019 wordt niet meer afgeschreven op het kantoorpand van Jutphaas Wonen. De restwaarde van het kantoorpand wordt geschat op € 350.000. Deze waarde is onderdeel van de balanspost Onroerende en roerende zaken ten dienste van exploitatie.

### Vereniging van Eigenaren – geen consolidatie

Jutphaas Wonen neemt deel in 33 verenigingen van eigenaren (VVE's). In 3 VVE's bezit Jutphaas Wonen de meerderheid van het stemrecht in de algemene vergadering van eigenaren. De totale omvang van het belang van Jutphaas in deze verenigingen is op de omvang van Jutphaas Wonen als geheel van een te verwaarlozen betekenis. Jutphaas past daarom de mogelijkheid toe om consolidatie achterwege te laten op basis van artikel 407 lid 1a BW2, titel 9). Jutphaas verwerkt haar jaarlijkse bijdragen in de VVE's op basis van de handreiking toepassing functionele indeling winst- en verliesrekening als last in het jaar waarin de bijdrage wordt verricht.

## **Vergelijkende cijfers**

Met betrekking tot boekjaar 2019 is een handleiding verschenen van SBR-wonen betreffende toepassen functionele indeling winst- en verliesrekening corporaties. Jutphaas Wonen volgde deze handleiding in 2018 op hoofdlijnen en heeft dit beschreven in een Position Paper. In 2019 is een aantal restpunten uit deze handleiding geïmplementeerd. Consequentie is dat bepaalde indirecte lasten zijn toegerekend aan onderhoudsactiviteiten, overige organisatiekosten en leefbaarheid. In het kader van vergelijkbaarheid van cijfers zijn, waar van toepassing, de vergelijkende cijfers 2018 op dezelfde wijze aangepast.

## **Continuïteit van de activiteiten**

De jaarrekening is opgesteld op basis van de continuïteitsveronderstelling.

## **Financiële instrumenten**

Onder financiële instrumenten worden zowel primaire financiële instrumenten (zoals vorderingen en schulden), als afgeleide financiële instrumenten (derivaten) verstaan. Op grond van het vigerende interne treasurystatuut is het gebruik van afgeleide financiële instrumenten niet toegestaan zonder voorafgaande instemming van de Raad van Commissarissen.

## **Primaire financiële instrumenten**

Voor de grondslagen van primaire financiële instrumenten wordt verwezen naar de behandeling per balanspost van de 'Grondslagen voor de waardering van activa en passiva'.

## **Waardering op marktwaarde**

Jutphaas hanteert de basisvariant voor het waarderen van het vastgoed van corporaties. De uitgangspunten voor de berekening van de marktwaarde zijn:

- In 2019 is één woning aangekocht. Er is geen bezit verkocht.
- De contracturen per 31-12-2019 zijn ingelezen. In 2019 was sprake van een reguliere huurverhoging van 1,6% en een inkomensafhankelijke huurverhoging van 4%.
- WOZ-waarden met waarde peildatum 01-01-2018 zijn ingelezen en conform regionale stijgingsfactoren hoger dan vorig jaar.

## *Beleidswaarde*

De beleidswaarde sluit aan op het beleid van Jutphaas Wonen en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed in exploitatie, uitgaande van dit beleid. De grondslagen voor de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie komen overeen met de grondslagen voor de bepaling van de marktwaarde, met uitzondering van:

1. Enkel uitgaan van het doorexploteer-scenario, daarom geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie.
2. Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie.
3. Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald in overeenstemming met het (onderhouds)beleid van Jutphaas Wonen en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjaren programma voor het vastgoedbezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt.
4. Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerlasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten van Jutphaas Wonen en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd "lasten verhuur en beheeractiviteiten" in de resultatenrekening.

Voor zover afwijkend van de 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 verhuur & beheer) en geënt op de wettelijke voorschriften opgenomen in RTiV artikel 15.

Jutphaas Wonen heeft hierbij uitgangspunten bepaald die mede van invloed zijn op de beleidswaarde. Wijzigingen van deze uitgangspunten zijn daarom van invloed op deze waarde.

# Grondslagen voor de waardering van activa en passiva

## G.1. Vastgoedbeleggingen

### G.1.1 en 1.2 DAEB- en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

#### *DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie*

Onroerende zaken in exploitatie worden op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet na de eerste verwerking gewaardeerd tegen actuele waarde. Op grond van artikel 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering plaats tegen de marktwaarde, die overeenkomstig artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 plaatsvindt conform de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarderen marktwaarde').

In geval van basisversie: Woningcorporatie Jutphaas hanteert voor haar onroerende zaken in exploitatie de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. In de basisversie wordt de waardering van het vastgoed op portefeuilleniveau en de daaraan gerelateerde herwaarderingsreserve modelmatig bepaald. Bij deze waardering is geen taxateur betrokken en er worden dus geen vrijheidsgraden toegepast. Als gevolg hiervan bestaat het risico dat de modelmatig bepaalde actuele waarde van het vastgoed afwijkt van de actuele waarde die met betrokkenheid van een taxateur tot stand zou zijn gekomen.

Binnen het vastgoed in exploitatie worden de volgende typen vastgoed onderscheiden:

- Woongelegenheden (eengezinswoningen, meergezinswoningen, studenteneenheden en extramurale zorgeenheden).
- Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed.
- Parkeergelegenheden (parkeerplaatsen en garages).
- Intramuraal zorgvastgoed.

Het vastgoed in exploitatie worden op objectniveau geclassificeerd naar DAEB en niet-DAEB vastgoed, rekening houdend met de criteria van de Beschikking van de Europese Commissie d.d.

15 december 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen. DAEB vastgoed betreft conform deze criteria de woningen met een huurprijs per contractdatum tot aan de huurliberalisatiegrens en het maatschappelijk vastgoed. Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerend goed dat wordt verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijn-, onderwijs- en culturele instellingen en dienstverleners en tevens is vermeld op de bijlage zoals deze is opgenomen in de EC-beschikking d.d. 15 december 2009. Niet-DAEB vastgoed omvat overeenkomstig de eerder genoemde criteria de woningen met een huurprijs per contractdatum boven de huurliberalisatiegrens en het bedrijfsmatig vastgoed (niet zijnde maatschappelijk vastgoed).

Woningcorporatie Jutphaas hanteert voor haar onroerende zaken in exploitatie de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. In de basisversie wordt de waardering van het vastgoed op portefeuilleniveau en de daaraan gerelateerde herwaarderingsreserve modelmatig bepaald.

Het handboek waarderen marktwaarde wordt jaarlijks achteraf gevalideerd. Bij deze validatie wordt de basisversie vergeleken met de full versie waarbij wordt getoetst of de basisversie binnen een bandbreedte van +/- 10% van de full versie zit. In afgelopen jaren bleek dat bij de reguliere woningen gemiddeld 75% in 2016, 87% in 2017, 85% in 2018 binnen deze bandbreedte bleef, terwijl de norm 90% was. Op regioniveau of corporatieniveau waren er soms nog grotere afwijkingen.

Bij deze waardering is geen taxateur betrokken en er worden dus geen vrijheidsgraden toegepast. Als gevolg hiervan bestaat het risico dat de modelmatig bepaalde actuele waarde van het vastgoed afwijkt van de actuele waarde die met betrokkenheid van een taxateur tot stand zou zijn gekomen.

#### – *Waardering bij eerste verwerking*

Bij de eerste verwerking wordt het vastgoed in exploitatie gewaardeerd tegen de kostprijs. De kostprijs omvat de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, inclusief transactiekosten. De verkrijgings- of vervaardigingsprijs wordt bepaald als de som van de bestede externe kosten en de direct hieraan toerekenbare kosten. De in de

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

– *Waardering na eerste verwerking*

Na eerste verwerking wordt het vastgoed in exploitatie gewaardeerd tegen de marktwaarde. De marktwaarde wordt bepaald conform de uitgangspunten van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. De waardevermindering of – vermeerdering die voortvloeit uit de eerste waardering tegen marktwaarde wordt bepaald op complexniveau. De waardevermindering of - vermeerdering wordt in het resultaat verantwoord als 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille'.

– *Complexindeling*

Om de marktwaardewaardering van het onroerend goed in exploitatie te bepalen, zijn alle verhuureenheden opgedeeld in waarderingscomplexen. Een waarderingscomplex is een samenstel van verhuureenheden dat in principe bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden voor wat betreft type vastgoed, bouwperiode en locatie, en dat als één geheel in verhuurde staat aan een derde partij kan worden verkocht. Alle verhuureenheden maken deel uit van een waarderingscomplex of zijn een afzonderlijk waarderingscomplex.

Ultimo 2019 kent Jutphaas Wonen circa 37 waarderingscomplexen met gemiddeld 50 woningen per complex. Primaire indelingsgrond voor de complexen is locatie. Verhuureenheden binnen een complex zijn in dezelfde buurt/wijk gesitueerd. Secundaire indelingsgrond is de bouwperiode. Zo zijn de kantoorconversies die Jutphaas Wonen in de afgelopen jaren uitgevoerd heeft ieder een eigen waarderingscomplex. Andere indelingsgronden zijn: type bestemming (Gemeenschappelijk wonen is een apart complex) en zelfstandig/onzelfstandig wonen.

– *Doorexploiteer- en uitpondscenario*

De marktwaarde wordt bepaald op basis van de contante waarde van de toekomstige kasstromen (DCF-methode). Voor woon- en parkeergelegenheden met uitzondering van onzelfstandige studenteneenheden wordt de marktwaarde bepaald op basis van het doorexploiteerscenario en het uitpondscenario. De marktwaarde in verhuurde staat is de hoogste van het de marktwaarde volgens het doorexploiteer- of uitpondscenario. Voor bedrijfsmatig en maatschappelijk vastgoed alsmede voor intramuraal zorgvastgoed wordt de marktwaarde bepaald volgens het doorexploiteerscenario.

– *Afschrijvingen*

Op het vastgoed in exploitatie gewaardeerd op marktwaarde wordt niet afgeschreven.

– *Buitengebruikstelling als gevolg van sloop*

Indien op het waarderingscomplex, of een deel daarvan op de waardepeildatum 31 december 2019 een ook voor een derde onherroepelijk verplichting tot sloop van toepassing is, wordt hier bij de waardering rekening mee gehouden. Dit is bij Jutphaas Wonen niet van toepassing.

– *Grondslagen voor de bepaling van de beleidswaarde*

In de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving heeft Richtlijn 645 betrekking op de jaarverslaggeving van Toegelaten Instellingen (hierna 'woningcorporaties'). Vanaf het boekjaar 2018 is de bedrijfswaarde vervangen door de beleidswaarde.

De beleidswaarde sluit aan op het beleid van Jutphaas Wonen 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 Corporatie Jutphaas. De grondslagen voor de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie (zelfstandige- en onzelfstandige woonegelegenheden) komen overeen met de grondslagen voor de bepaling van de marktwaarde, met uitzondering van:

- Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie. De streefhuur betreft de huur die volgens het beleid van de corporatie bij mutatie in rekening wordt gebracht, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke beklemmingen en prestatieafspraken met gemeenten. Corporatie Juthaas hanteert in haar beleid een streefhuur van 78% van de maximaal redelijke huur.
- Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van de corporatie en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjaren onderhoudsprogramma voor het

vastgoedbezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt. Corporatie Jutphaas hanteert hierbij de volgende uitgangspunten ten opzichte van de marktwaarde (zijn beschreven in separate Position Paper):

- a. Basis is Meerjaren Onderhoudsplanning komende 5 jaar
  - b. Gemiddelde bedrag per jaar is basis beleidswaarde
  - c. Gemiddelde bedrag per jaar gedeeld door aantal verhuureenheden is in te rekenen bedrag in beleidswaarde
- Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerslasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten van de corporatie en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' in de resultatenrekening. Corporatie Jutphaas hanteert hierbij de volgende uitgangspunten ten opzichte van de marktwaarde:
- a. Lasten Verhuur- en beheeractiviteiten + Overige directe operationele lasten
  - b. Verminderd met Verhuurdersheffing
  - c. Gedeeld door aantal verhuureenheden is in te rekenen bedrag in beleidswaarde

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

Corporatie Jutphaas heeft de volgende uitgangspunten gehanteerd in de beleidswaarde:

	Ultimo 2019
Streefhuur van XX % van de maximaal redelijke huur.	78% (gemiddelde bedrag € 606)
Onderhoudsnorm	€ 1.255
Beheerlasten	€ 797
Verhuurderheffing	Conform Handboek (startjaar 0,562% van WOZ-waarde)
Discontovoet	6,34%

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

### G.1.3 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie betreft complexen in aanbouw ten behoeve van toekomstige verhuurexploitatie. De complexen in aanbouw worden gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs dan wel de lagere marktwaarde.

### G.1.4 Onroerende en roerende zaken ten dienste van exploitatie

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd op basis van de verkrijgingsprijs, verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en indien van toepassing met bijzondere waardeverminderingen. De afschrijvingen worden gebaseerd op de geschatte economische levensduur en worden berekend op basis van een vast percentage van de verkrijgingsprijs. Er wordt afgeschreven vanaf het moment van ingebruikneming. Op terreinen wordt niet afgeschreven.

## G.2. Financiële vaste activa

### G.2.1 Latente belastingvorderingen

De latente belastingvorderingen worden opgenomen onder de financiële vaste activa.

De waardering van latente belastingvorderingen wordt gebaseerd op de fiscale gevolgen van de per balansdatum voorgenomen wijze van realisatie of afwikkeling van activa.

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 kunnen worden aangewend. Hierbij wordt uitgegaan van het geldende belastingtarief. De latente belastingvorderingen worden gewaardeerd tegen contante waarde.

## G.2.2 Andere deelnemingen

Deelnemingen waarin geen invloed van betekenis op het zakelijke en financiële beleid wordt uitgeoefend, worden gewaardeerd op verkrijgingsprijs en indien van toepassing onder aftrek van bijzondere waardeverminderingen.

## G.3. Vorderingen

De vorderingen worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs. De reële waarde en geamortiseerde kostprijs zijn gelijk aan de nominale waarde. Noodzakelijk geachte voorzieningen voor mogelijke verliezen als gevolg van oninbaarheid worden in mindering gebracht. Deze voorzieningen worden bepaald op basis van individuele beoordeling van de vorderingen. De vorderingen hebben een looptijd korter dan 1 jaar.

## G.4. Liquide middelen

De liquide middelen bestaan uit banktegoeden met een looptijd korter dan twaalf maanden en zijn gewaardeerd tegen de nominale waarde. Indien middelen niet ter vrije beschikking staan, dan wordt hiermee bij de waardering rekening gehouden.

## G.5. Eigen vermogen

### G.5.1 Overige reserve

Aan deze reserve worden de resultaten over de boekjaren toegevoegd.

### G.5.2 Herwaarderingsreserve

Jutphaas Wonen vormt een herwaarderingsreserve voor:

- waardevermeerderingen van activa, niet zijnde financiële instrumenten die rechtstreeks zijn opgenomen in het eigen vermogen;
- waardevermeerderingen van activa waarvan waardeveranderingen in de winst-en-verliesrekening worden opgenomen en waarvoor geen frequente marktnoteringen bestaan.

Bij bepaling van de herwaarderingsreserve is conform artikel 390BW de latentie niet in mindering gebracht.

## G.6. Voorzieningen

### Pensioenen

Jutphaas heeft een uitvoeringsovereenkomst met SPW, het bedrijfstakpensioenfonds voor woningcorporaties. Jutphaas dient een voorziening op te nemen indien op basis van de uitvoeringsovereenkomst per balansdatum een verplichting bestaat en het waarschijnlijk is dat de aanwending van een maatregelenpakket, dat nodig is voor het herstel van de per balansdatum bestaande dekkingsgraad, zal leiden tot een uitstroom van middelen en de omvang betrouwbaar kan worden geschat. Deze verplichting bestaat ultimo 2019 niet. Daarom is ultimo 2019 geen voorziening gevormd.

In december 2019 bedroeg de afgeronde dekkingsgraad van SPW 113,1% (2018: 115,9%). De pensioenregeling met SPW is een middelloonregeling. Het langlevensrisico als het beleggersrisico ligt bij de pensioenuitvoerder, SPW.

### G.6.1 Voorzieningen latente belastingverplichtingen

Voor in de toekomst te betalen belastingbedragen uit hoofde van verschillen tussen commerciële en fiscale balanswaarderingen wordt een voorziening getroffen ter grootte van de som van deze verschillen vermenigvuldigd met het geldende belastingtarief. Op deze voorziening worden de in de toekomst te verrekenen belastingbedragen uit hoofde van beschikbare voorwaartse verliescompensatie in mindering gebracht, voor zover het waarschijnlijk is dat de toekomstige fiscale winsten beschikbaar zullen zijn voor verrekening.

De belastinglatentie heeft betrekking op tijdelijke verschillen tussen waardering in de jaarrekening en de fiscale waardering. De latentie is gewaardeerd tegen contante waarde waarbij discontering plaatsvindt tegen de netto rente en heeft overwegend een langlopend karakter. De netto rente bestaat uit de voor woningcorporatie Jutphaas Wonen geldende gemiddelde rente voor langlopende leningen onder aftrek van belasting op basis van het effectieve belastingtarief (25%).

De opgenomen latentie heeft betrekking op langlopende schulden. Einde boekjaar zijn er geen verhuureenheden bestemd voor sloop en herontwikkeling. Voor het overige bezit is niet aan te duiden wat de bestemming zal zijn en is vanuit het oogpunt van voorzichtigheid de latentie op nihil gewaardeerd.

#### ATAD (Anti Tax Avoidance Directive)

Met ingang van 1 januari 2019 is de ATAD-richtlijn van toepassing waardoor voor de bepaling van het fiscaal belastbaar bedrag de renteaftrek beperkt is. De aftrekbeperking ziet toe op het meerdere van 30% van de fiscale EBITDA met een ondergrens van € 1 miljoen (ATAD-norm). Ultimo 2019 is het saldo niet aftrekbare rente nihil.

### **G.7. Langlopende schulden**

Opgenomen leningen en schulden worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs.

De aflossingsverplichting voor het komende jaar is opgenomen onder de kortlopende schulden.

### **G.8. Kortlopende schulden**

De kortlopende schulden worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde (indien deze lager is dan de verkrijgings-/vervaardigingsprijs) en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, die gelijk is aan de nominale waarde. De looptijd is korter dan 1 jaar.

#### **Investeringsubsidies**

Subsidies in verband met de aanschaf van (materiële) vaste activa worden in mindering gebracht op het geïnvesteerde bedrag.



## Grondslagen voor de bepaling van het resultaat

### G.9. Huuropbrengsten

Hier worden de huuropbrengsten opgenomen die uit de exploitatie van het vastgoed worden gegenereerd. Dit zijn zowel de huuropbrengsten uit de exploitatie van het DAEB vastgoed als het niet-DAEB-vastgoed. De jaarlijkse huurverhoging is van overheidswege gebonden aan een maximum. De opbrengsten uit hoofde van huur worden aangemerkt als zijnde gerealiseerd in het jaar van opeisbaarheid daar bij tussentijdse beëindiging van het huurcontract geen terugbetalingsverplichting geldt.

### G.10. Opbrengsten en lasten servicecontracten

Opbrengsten servicecontracten betreffen overeengekomen bijdragen van huurders en worden aangemerkt als zijnde gerealiseerd in het jaar van levering van de goederen en verlening van de diensten. De bijdragen zijn voor de dekking van de te maken en gemaakte servicekosten. Verrekening op basis van daadwerkelijke bestedingen vindt jaarlijks plaats. Gemaakte servicekosten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten in het verslagjaar waarop de servicekosten betrekking hebben.

### G.11. Lasten verhuur en beheeractiviteiten

Hier worden de directe en indirecte kosten verantwoord die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten. Hierbij kan worden gedacht aan:

- lonen, salarissen, sociale lasten en pensioenlasten voor personeel dat primair bezig is met de exploitatie van het vastgoed;
- overige personeelskosten;
- huisvestingskosten;
- algemene bedrijfslasten.

De systematiek van toerekening is toegelicht onder “20. Toerekening baten en lasten”.

#### **Afschrijvingen materiële vaste activa ten dienste van exploitatie**

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

#### **Lonen, salarissen en sociale lasten en pensioenlasten**

Lonen, salarissen en sociale lasten en pensioenlasten worden op grond van de arbeidsvoorwaarden verwerkt in de winst-en-verliesrekening voor zover zij verschuldigd zijn aan werknemers. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden door de werknemers.

### G.12. Lasten onderhoudsactiviteiten

Aan deze post worden de lasten toegerekend die betrekking hebben op de onderhoudslasten. De systematiek van toerekening is toegelicht onder ‘20. Toerekening baten en lasten’.

Onder onderhoudslasten 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.

### G.13. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Aan deze posten worden de directe lasten met betrekking tot de exploitatie van het bezit toegerekend die geen betrekking hebben op de verhuur en beheeractiviteiten of onderhoudsactiviteiten. Gedacht kan worden aan:

- gemeentelijke belasting en waterschapslasten;
- verzekeringskosten;
- verhuurdersheffing;
- saneringsheffing;
- heffing bijdrage Autoriteit woningcorporaties.

De systematiek van toerekening is toegelicht onder '20. Toerekening baten en lasten'.

## **G.14. Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille**

De post netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de boekwaarde van het bestaand bezit. Opbrengsten worden verantwoord op het moment van levering (passeren transportakte).

## **G.15. Waardeveranderingen vastgoedportefeuille**

### **G.15.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille**

De overige waardeveranderingen worden gevormd door de waardevermindering die is ontstaan door gedurende het verslagjaar nieuw aangegane juridische en feitelijke verplichtingen met betrekking tot investeringen in nieuwbouw en herstructurering.

### **G.15.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille**

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

## **G.16. Overige opbrengsten en (organisatie) kosten**

### **G.16.1 Opbrengsten en kosten overige activiteiten**

Hieronder worden onder andere de opbrengsten en kosten van de beheerwoningen, het VvE-beheer en de opbrengsten van de zendmasten en de erfpachtcanons verantwoord.

### **G.16.2 Overige organisatiekosten**

Onder overige organisatiekosten zijn verantwoord: kosten met betrekking tot governance en bestuur, Treasury, jaarverslaggeving en control, personeel en organisatie en kosten personeelsvereniging.

## **G.18. Leefbaarheid**

Leefbaarheid omvat gemaakte kosten voor ingrepen die de leefbaarheid in buurten en wijken bevorderen. Het betreft kosten voor werkzaamheden voor niet in eigendom zijnde gebouwen en gronden en die niet noodzakelijk zijn voor de verhuurexploitatie. Het betreft zowel directe als indirecte kosten (bijvoorbeeld lonen en salarissen en overige organisatiekosten) bevatten.

## **G.19. Financiële baten en lasten**

Rentebaten en rentelasten worden tijdsevenredig verwerkt, rekening houdend met de effectieve rentevoet van die betreffende activa en passiva. Bij de verwerking van de rentelasten wordt rekening gehouden met de verantwoorde transactiekosten op de ontvangen leningen.

## **G.20 Belastingen**

De belasting over het resultaat wordt berekend over het resultaat voor belastingen in de winst-en-verliesrekening, rekening houdend met beschikbare fiscaal compensabele verliezen uit voorgaande boekjaren (voor zover niet opgenomen in de latente belastingvorderingen) en vrijgestelde winstbestanddelen en na bijtelling van 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.

Sinds 1 januari 2008 vallen de woningcorporaties integraal onder de vigerende belastingwetgeving. Eind 2008 is er overeenstemming bereikt tussen Aedes en de Belastingdienst betreffende de Vaststellingsovereenkomst 2 (VSO 2). De VSO 1 is eenzijdig in 2008 door de Belastingdienst opgezegd. Woningcorporatie Jutphaas Wonen heeft de VSO 1 en VSO 2 getekend. Per 1 december 2016 liep de tussen woningcorporaties en de Belastingdienst gesloten vaststellingsovereenkomst (VSO2) af. Met dien verstande dat de overeenkomst stilzwijgend met 1 jaar wordt verlengd, indien deze niet vóór 1 december is opgezegd.

Woningcorporatie Jutphaas Wonen heeft op basis van de uitgangspunten van VSO 1 en VSO 2 de fiscale positie ultimo boekjaar en het fiscale resultaat over het boekjaar bepaald.

### **Toerekening baten en lasten**

Met betrekking tot boekjaar 2019 is een handleiding verschenen van SBR-wonen betreffende toepassen functionele indeling winst- en verliesrekening corporaties. Jutphaas Wonen volgt deze handleiding en heeft dit beschreven in een Position Paper. Consequentie is dat bepaalde indirecte lasten zijn toegerekend aan onderhoudsactiviteiten, overige organisatiekosten en leefbaarheid.

## Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht

- Het kasstroomoverzicht wordt opgesteld volgens de directe methode.
- De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit liquide middelen.
- Winstbelastingen, ontvangen interest en betaalde interest worden opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten.
- Transacties waarbij geen ruil van geldmiddelen plaatsvindt worden niet in het kasstroomoverzicht opgenomen.
- Uitgaven met betrekking tot investeringen zijn opgenomen onder "Investeringsactiviteiten".

## Toelichting op de onderscheiden posten van de balans

### T.1. Vastgoedbeleggingen

#### T.1.1 en 1.2 DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

Een overzicht van de vastgoedbeleggingen is hierna opgenomen:

<i>(BEDRAGEN X € 1.000)</i>	in exploitatie	gronden		in exploitatie	
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	119.349	233	<b>119.582</b>	1.830	<b>121.412</b>
Cumulatieve herwaarderingen	149.552	284	<b>149.836</b>	4.966	<b>154.802</b>
Marktwaarde per 31 december 2018	268.901	517	<b>269.418</b>	6.796	<b>276.214</b>
<b>Mutaties 2019</b>					
Buitengebruikstellingen - verkopen		-	-		-
Overboekingen naar DAEB / NIET-DAEB vastgoed in exploitatie	-	-	-	-	-
Investering	204	-	<b>204</b>	28	<b>232</b>
Aankoop	150		<b>150</b>		<b>150</b>
Aanpassing marktwaarde	21.153	44	<b>21.197</b>	117	<b>21.314</b>
Totaal mutaties 2019	21.507	44	<b>21.551</b>	145	<b>21.696</b>
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	119.703	233	<b>119.936</b>	1.858	<b>121.794</b>
Cumulatieve herwaarderingen	170.741	328	<b>171.069</b>	5.084	<b>176.153</b>
Complexen met negatieve Herwaarderingsreserve	-36	-	<b>-36</b>	-	<b>-36</b>
Marktwaarde per 31 december 2019	290.408	561	<b>290.969</b>	6.942	<b>297.911</b>

Het onroerend goed is gefinancierd met kapitaalmarktleningen onder overheidsgarantie waarvoor jegens Waarborgfonds Sociale Woningbouw een obligoverplichting geldt, die is opgenomen onder de 'Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen'. Als gevolg hiervan is het onroerend goed dat met deze leningen is gefinancierd niet hypothecair bezwaard.

De activa zijn verzekerd tegen aanschaf- dan wel voortbrengingskosten. Jaarlijks wordt de waarde aangepast aan het indexcijfer voor nieuwbouwwoningen zoals dit door het CBS wordt berekend. De verzekerde som is op basis van herbouwwaarde met een garantie tegen onderverzekering.

In de post DAEB vastgoed in exploitatie zijn 1.832 (2018: 1.831) verhuureenheden opgenomen en in de post niet-DAEB zijn 43 (2018: 43) verhuureenheden opgenomen. De geschatte waarde gebaseerd op de meest recente WOZ-beschikkingen van deze verhuureenheden bedraagt € 335,7 miljoen (2018: € 320 miljoen).

Per 31 december 2019 is de som van de in de vastgoedbeleggingen in exploitatie opgenomen herwaarderingen € 176,2 miljoen. Deze heeft voor € 171,1 miljoen betrekking op het DAEB vastgoed en voor € 5,1 miljoen op het niet-DAEB vastgoed. In 2019 is één DAEB-woning gekocht (waarde € 150.000) en zijn bij 82 woningen duurzaamheidsmaatregelen uitgevoerd (Investering totaal € 232.000, DAEB € 204.000/Niet-DAEB € 28.000). Er zijn geen woningen verkocht.

De complexen met een negatieve Herwaarderingsreserve bedragen in totaal € 36.000.

Jutphaas Wonen heeft in 2019 een tweetal subsidies ontvangen met een totaalwaarde van € 151.000. Deze subsidies zijn ontvangen in verband met energetische maatregelen en het levensloopbestendig maken van woningen. De subsidies zijn in mindering gebracht op het investeringsbedrag.

#### Herclassificatie

In 2019 zijn geen woningen overgeheveld van Niet-DAEB naar DAEB of van DAEB naar niet-DAEB.

## Woningen voor verkoop

Op basis van richtlijn RJ 645.306 dient Jutphaas Wonen aan te geven hoeveel woningen bestemd zijn voor verkoop en hoeveel woningen wij verwachten binnen een jaar te zullen verkopen. Jutphaas heeft 47 verkoopgelabelde woningen en verwacht in het komende jaar geen woningen te zullen gaan verkopen.

## Marktwaarde

Zowel het DAEB- als het niet-DAEB vastgoed in exploitatie is gewaardeerd tegen de marktwaarde in verhuurde staat die is bepaald op basis van het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde' die als bijlage is opgenomen bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting (RTIV). Hierbij wordt op basis van de toekomstige kasstromen de marktwaarde middels de Discounted Cash Flow (DCF) Methode bepaald. Bij het bepalen van de marktwaarde is de basisversie van het waarderingshandboek gehanteerd. De variabelen in de berekening zijn conform het waarderingshandboek gehanteerd. Aangezien de basisversie van het waarderingshandboek is gehanteerd, is de marktwaarde niet gebaseerd op een waardering door een onafhankelijke en ter zake deskundige taxateur.

Op grond van de Woningwet dient Jutphaas voor de jaarrekening van het vastgoed in exploitatie te waarderen op basis van marktwaarde. Op basis van artikel 31 van het BTIV wordt bij de waardering onderscheid gemaakt naar de volgende categorieën:

- Woongelegenheden ( EGW en MGW);
- Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed;
- Parkeergelegenheden;
- Intramuraal zorgvastgoed.

Via de DCF methode worden de toekomstige inkomende en uitgaande kasstromen contant gemaakt naar heden aan de hand van een discontovoet, inclusief de eindwaarde die de geschatte opbrengstwaarde is van het vastgoed aan het einde van de DCF periode. Er wordt verondersteld dat de jaarbedragen medio het jaar ontvangen en betaald worden. Bij zowel het indexeren als het verdisconteren dient dit principe gehanteerd te worden.

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

Het reguliere woningbezit en de parkeergelegenheden zijn volgens de basisversie gewaardeerd. Voor de erfpachtgronden heeft in 2017 een full taxatie plaats gevonden. In 2018 en 2019 zijn deze waardes geïndexeerd met de gemiddelde waardestijging van het overige vastgoed van Jutphaas wonen.

Bij de waardering van het vastgoed dient een doorexploteer- en een uitpondscenario te worden onderscheiden. Het doorexploteer scenario veronderstelt dat verhuureenheden worden doorverhuurd. Daarbij wordt verondersteld dat elk jaar bij een deel van de verhuureenheden, de huurder verhuist. Bij de leegkomende verhuureenheden wordt de eenheid opnieuw verhuurd en wordt de huur na mutatie opgetrokken naar potentiële huur, die bepaald is op basis van de markthuur met voor gereguleerde woningen als maximum de maximale huur op basis van het woningwaarderingstelsel.

Voor reguliere woongelegenheden en parkeren geldt dat de hoogste van het doorexploteer of uitpondscenario wordt gehanteerd. Bij BOG, MOG en Intramuraal (zorg) vastgoed is alleen het doorexploteer scenario van toepassing.

De uitgangspunten zijn gebaseerd op het "Handboek modelmatig waarderen marktwaarde" en de meest recente wet en regelgeving.

Naam	2019	2020	2021	2022 e.v.	2023 e.V.
Prijsinflatie	2,60%	1,30%	1,50%	1,80%	2,00%
Bouwkostenstijging	4,40%	3,50%	2,50%	2,50%	2,50%
Leegwaardestijging	6,80%	4,40%	2,00%	2,00%	2,00%
Loonstijging	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%

(x€1)	Instandhoudings onderhoud (nominaal)	Beheers kosten (nominaal)	Belastingen verzekeringen, overige zakelijk lasten
Eengezinswoning (EGW)	-589	-447	0,09% WOZ
Meergezinswoning (MGW)	-524	-439	0,09% WOZ
Zorgeenheid (extramuraal)	-623	-405	0,09% WOZ
Garagebox	-173	-38	0,25% WOZ

Voor splitsingskosten is een norm gehanteerd van €531,- per te splitsen eenheid. De overdrachtskosten bestaande uit overdrachtsbelasting evenals notaris- en registratiekosten, bedragen 3% van de berekende waarde van een verhuureenheid. Voor de huurderiving is 1% toegepast. De gemiddeld gehanteerde disconteringsvoet voor zowel DAEB als niet-DAEB bezit bedraagt 6,14%.

### Parameters parkeergelegenheden

Met ingang van 2018 volgt een marktwaardering voor parkeren conform een 15 jaar uitpondscenario.

De jaarlijkse stijging van de markthuurlen en contracthuurlen zijn hetzelfde als bij de woonegelegenheden. Voor splitsingskosten is een norm gehanteerd van €531,- per te splitsen eenheid. De verkoopkosten bedragen €531,- per verhuureenheid. De gehanteerde norm voor instandhoudingsonderhoud per jaar is €173,- voor een garagebox. De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting evenals notaris en registratiekosten, bedragen 7% van de berekende waarde van een verhuureenheid. De gemiddeld gehanteerde disconteringsvoet bedraagt 6,37%.

### Parameters bedrijfsmatig en maatschappelijk vastgoed

Het gemiddeld instandhoudingsonderhoud bedraagt €5,60 per m<sup>2</sup> BVO bij BOG en €6,80 per m<sup>2</sup> BVO bij MOG. Het gemiddeld mutatieonderhoud bedraagt €9,40 per m<sup>2</sup> BVO bij BOG en €11,40 per m<sup>2</sup> BVO bij MOG. De beheerkosten zijn 3% van de markthuurlen voor BOG en 2% van de markthuurlen voor MOG. Voor belasting, verzekeringen en overige zakelijke lasten geldt 0,13% van de WOZ waarde. De gemiddelde disconteringsvoet bedraagt 8,28%.

### Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de marktwaarde

Het jaar 2019 kenmerkt zich door een wederom sterk aangetrokken woningmarkt ten opzichte van 2018. Zowel in de koop- als huurmarkt blijft een toenemende interesse bestaan. Voor de woningportefeuille van Jutphaas Wonen heeft dit tot een stijging van de marktwaarde gezorgd. De totale omvang van de woningportefeuille is met €21,3 miljoen gegroeid naar een waarde van €297,4 miljoen. De positieve waardeontwikkeling is vooral het gevolg van een verder aangetrokken koopmarkt, waarin de toegenomen vraag en krapte resulteren in een leegwaarde groei per m<sup>2</sup> van onze vastgoedportefeuille. De lage rentestand is hier mede een bepalende factor in.

De beleidswaarde voor het DAEB bezit bedraagt €177.100, voor het niet-DAEB bezit €5.590 en voor het gehele bezit €182.690.

Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde van de materiele vaste activa in exploitatie ultimo 2019 bestaat uit de volgende onderdelen:

Bedragen * € 1.000	2019	2018
<b>Marktwaarde in verhuurde staat</b>	<b>€ 297.350</b>	<b>€ 275.697</b>
Beschikbaarheid (doorexpluiten)	-/- € 2.221	-/- € 17.038
Betaalbaarheid (huren)	-/- € 119.003	-/- € 87.950
Kwaliteit (onderhoud)	€ 9.831	-/- € 7.178
Beheer (beheerkosten)	-/- € 3.267	-/- € 6.132
<b>Totaal afslagen</b>	<b>-/- € 114.660</b>	<b>-/- € 118.298</b>
<b>Beleidswaarde</b>	<b>€ 182.690</b>	<b>€ 157.399</b>

Op 4 juli zijn door het ministerie van Binnenlandse zaken, de Autoriteit woningcorporaties en WSW nieuwe definities gepubliceerd inzake de verwerking van uitgaven voor verbetering en onderhoud. Conform de RTIV

2019 zijn deze definities van toepassing voor het bepalen van de beleidswaarde in de jaarrekening 2019. De beleidswaarde 2019 is € 25.291 gestegen ten opzichte van 2018. De impact van de gewijzigde definities is niet te bepalen.

### Verklaring mutatie Marktwaarde (verloopoverzicht)

De marktwaarde is in 2019 gestegen van € 275.697 naar € 297.350. In onderstaand een overzicht van de verklaring van deze mutatie.

Omschrijving	Totaal	%	Toelichting
Beginwaarde	275.697	100,00%	
Verschillen door wijzigingen aan de software	-456	0,00%	
Autonome ontwikkeling (effect jaar opschuiven)	8.552	3,00%	Stijging WOZ-waarde
Parameter wijzigingen	8.340	3,00%	
Beheerkosten	-8	0,00%	
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten	1.374	0,00%	Afmaking van de prijsinflatie
Disconteringsvoet	-1.777	-1,00%	Verhoging van de disconteringsvoet
Huur	8.006	3,00%	Hogere huurverhogingen
Indexaties	662	0,00%	
Onderhoud	1	0,00%	
Verkopen	80	0,00%	
Methodische wijzigingen Instandhoudings- en mutatieonderhoud	10.401	4,00%	Geen verdubbeling meer van onderhoud in eindwaarde
Wijzigingen in bezitsgegevens	-5.368	-2,00%	
Huurovereenkomst	-4.287	-2,00%	Lagere aanvangshuur dan geïndexeerde huur van vorig jaar
Markthuur	-3	0,00%	
Mutatiëgraad	-180	0,00%	
WOZ-waarde	-968	0,00%	Lagere WOZ-waarde dan geïndexeerde WOZ van vorig jaar
WWS-punten	70	0,00%	
Investerings (aankoop)	183	0,00%	
Eindtotaal	297.350	108%	

### Sensitiviteitsanalyse

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

Uitgangspunt voor:	2019
Disconteringsvoet	6,34%
Streefhuur per maand	€ 606 per woning
Lasten onderhoud per jaar	€ 1.255 per woning
Lasten beheer per jaar	€ 856 per woning

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

Effect op de beleidswaarde: (bedragen x 1.000)	Mutatie t.o.v. uitgangspunt	Effect op de beleidswaarde
Streefhuur per maand	€ 25 hoger	€ 19.919 hoger
Lasten onderhoud per jaar	€ 100 hoger	€ 5.663 lager
Lasten beheer per jaar	€ 100 hoger	€ 5.609 lager

### T.1.3 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Onder de post "vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie" is de aankoop van de Heidehal (Iepenhoeve) in 2006 verantwoord. De Iepenhoeve is medio 2010 beschikbaar gekomen. Met een collega-woningcorporatie, de gemeente en een ontwikkelaar waren al vergevorderde plannen ontwikkeld. Deze bleken echter vanwege het geluid niet haalbaar.

In 2016 heeft de projectontwikkelaar een principeverzoek bij de gemeente ingediend voor herontwikkeling van Blokhoeve West. Het college heeft destijds ingestemd met de opdracht om draagvlak voor het plan te realiseren onder de omliggende bedrijven en bewoners. Nu ligt er een nieuw plan voor, er is gesproken met vertegenwoordigingen van bewoners en er is gesproken met direct omliggende bedrijven. Jutphaas Wonen is



voornemens om 65 appartementen en 50 studio's aan haar bezit toe te voegen binnen dit plan. Doordat een van de betrokken partijen zich uit het plan terug heeft getrokken is eind 2019 vertraging op de uitvoering van het plan ontstaan. Verwachting is dat in 2021 gestart kan worden met de bouw. De fasering moet nog uitgewerkt worden. Ultimo 2019 zijn er geen belangrijke contractuele verplichtingen aangegaan.

<i>(BEDRAGEN X € 1.000)</i>	1.3 DAEB vastgoed in ontwikkeling bestemd voor ontwikkeling eigen exploitatie Iepenhoeve
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	1.962
Cumulatieve herwaarderings	-1.350
Marktwaaarde per 31 december 2018	612
<b>Mutaties 2019</b>	
Aanpassing marktwaaarde	-
Totaal mutaties 2019	-
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	1.962
Cumulatieve herwaarderings	-1.350
Marktwaaarde per 31 december 2019	612

#### T.1.4 Materiële vaste activa ten dienste van de eigen exploitatie

Een overzicht van de materiële vaste activa ten dienste van de exploitatie is hierna opgenomen.

<i>(BEDRAGEN X € 1.000)</i>	1.4 Onroerende en roerende zaken ten dienste van exploitatie bedrijfsgebouwen en -terreinen	1.4 Onroerende en roerende zaken ten dienste van exploitatie andere vaste bedrijfsmiddelen
1 januari 2019		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	1.642	339
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	-1.294	-143
Boekwaarde per 1 januari 2019	348	196
<b>Mutaties</b>		
Investerings		
Afschrijving	-	-41
Totaal mutaties 2019	-	-41
31 december 2019		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	1.642	339
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	-1.294	-184
Boekwaarde per 31 december 2019	348	155

De afschrijvingstermijnen en gevolgde systematiek luiden als volgt:

Kantoor	Geen afschrijving	
ICT software	Lineair	10 jaar
ICT hardware	Lineair	5 jaar
Inventaris	Lineair	5 jaar
Terreinen	Geen afschrijving	

## T.2. Financiële vaste activa

### T.2.1 Latente belastingvorderingen

Latente belastingvorderingen ontstaan indien de fiscale waardering van activa en verplichtingen “tijdelijk” afwijkt van de commerciële waardering.

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

<b>(BEDRAGEN x € 1.000)</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b>Boekwaarde per 1 januari</b>	-	-
<b>Mutaties</b>		
Dotaties ten gunste van het resultaat	308	-
Onttrekking ten laste van het resultaat	-	-
<b>Totaal mutaties</b>	<b>308</b>	<b>-</b>
<b>Boekwaarde per 31 december</b>	<b>308</b>	<b>-</b>

De samenstelling van de latente belastingvordering is als volgt:

<b>(BEDRAGEN x € 1.000)</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Latentie Afschrijvingspotentieel	250.000	-
Latentie kantoorpand	58.000	-
<b>Boekwaarde per 31 december</b>	<b>308.000</b>	<b>-</b>

#### Latentie afschrijvingspotentieel

Ultimo 2019 is het verschil tussen de fiscale waarde en woz-waarde van het vastgoed in exploitatie circa € 1,1 miljoen. Bij een belastingtarief van 25% is de nominale waarde € 275.000. De contante waarde bedraagt € 250.000.

#### Latentie kantoorpand

Ultimo 2019 is het verschil tussen de fiscale waarde en commerciële boekwaarde van het kantoorpand circa € 288.000. Bij een belastingtarief van 25% is de nominale waarde € 72.000. De contante waarde bedraagt € 58.000. De verwachting is dat het tijdelijke verschil binnen 5 jaar gerealiseerd zal worden.

Het opnemen van de hiervoor opgenomen latenties is, gezien de beperkte impact in het boekjaar, verwerkt zonder dat hierbij de vergelijkende cijfers aangepast zijn.

### T.2.2 Andere deelnemingen

Een overzicht van de andere deelnemingen is hierna opgenomen.

<i>(BEDRAGEN x € 1.000)</i>	2.1 Andere deelnemingen
Boekwaarde per 1 januari	14
<b>Mutaties</b>	
Investerings:	-
Desinvesterings:	-
<b>Totaal mutaties</b>	-
Boekwaarde per 31 december	14

De deelneming betreft 1.611 aandelen in Woningnet N.V. De verkrijgingsprijs per aandeel is € 11,95. De aandelen zijn voor 75% volgestort. De storting van de resterende 25% valt niet in 2019 te verwachten. De aandelen zijn beperkt verhandelbaar.

### T.3. Vorderingen

#### T.3.1 Huurdebiteuren

Het saldo huurdebiteuren kan als volgt worden gespecificeerd.

<i>(BEDRAGEN x € 1.000)</i>	2019	2018
Huurdebiteuren	149	169
Af: voorziening wegens oninbaarheid	46	56
Totaal huurdebiteuren	103	112

De huurachterstand huurdebiteuren eind 2019 is 1,12% van de netto jaarhuur (2018: 1,27%). Onder de huurdebiteuren zijn geen posten opgenomen met een resterende looptijd langer dan een jaar.

Het verloop van de voorziening wegens oninbaarheid is als volgt.

<i>(BEDRAGEN x € 1.000)</i>	2019	2018
Boekwaarde per 1 januari	56	37
Dotatie ten laste van de exploitatie	20	-2
Afgeboekte oninbare posten	-30	21
Boekwaarde per 31 december	46	56

### T.4. Liquide middelen

<i>(BEDRAGEN x € 1.000)</i>	2019	2018
Direct opvraagbaar:		
Rekening courant	1.484	4.095
Spaarrekeningen	626	1.126
Totaal liquide middelen	2.111	5.221

De liquide middelen staan ter vrije beschikking van woningcorporatie Jutphaas Wonen.

### T.5. Eigen vermogen

Het eigen vermogen bestaat uit de overige reserve en de herwaarderingsreserve.

## T.5.1 Overige reserve

(Bedragen x € 1.000)	2019
<b>Stand per 1 januari 2019</b>	56.432
Toerekening gedeelte resultaat 2019	3.905
Vrijval uit herwaarderingsreserve	1.711
<b>Stand per 31 december 2019</b>	62.048

## T.5.2 Herwaarderingsreserve

(BEDRAGEN x € 1.000)	DAEB vastgoed in exploitatie	DAEB erfpachtgronden	niet-DAEB vastgoed in exploitatie	Totaal
Boekwaarde per 31 december 2018	151.299	284	4.966	156.549
Vrijval door verkopen t.g.v. overige reserve				-
Mutatie marktwaarde vanuit toerekening resultaat	19.442	44	1.829	21.315
Vrijval naar Overige reserve	-	-	-1.711	-1.711
Boekwaarde per 31 december 2019	170.741	328	5.084	176.153

De herwaarderingsreserve is het verschil tussen de historische kostprijs en de marktwaarde van het vastgoed.

### Bestemming van het resultaat 2019

In de statuten wordt de winstbestemmingsregeling niet specifiek genoemd. Het bestuur stelt aan de Raad van Commissarissen voor het resultaat over het boekjaar 2019 ad € 25.221 als volgt te bestemmen:

- Het gerealiseerde resultaat over het boekjaar 2019 ad € 3.905 aan de Overige reserve toe te voegen.
- Het niet-gerealiseerde resultaat ad € 21.315 ten gunste van de Herwaarderingsreserve te brengen.

De resultaatbestemming is in de jaarrekening verwerkt.

## T.6. Voorzieningen

### T.6.1 Latente belastingverplichting

Deze post is gevormd voor belastbare tijdelijke verschillen in de fiscale waardering en de waardering van de leningen in de jaarrekening. Deze post is momenteel negatief door de invloed van 1 relatief hoogrentende lening. De voorziening voor latente belastingverplichtingen is overwegend langlopend van aard (tot en met 2030). Verwacht wordt dat van dit bedrag op balansdatum een bedrag van € 4 (2018: € 8) binnen een jaar wordt gerealiseerd. De nominale waarde van deze latentie bedroeg per 31 december 2019 € 73 (2018: € 70). De gehanteerde disconteringsvoet bedraagt 2,33%. Vanaf 2021 wijzigt het vpb-tarief. Als gevolg daarvan zal ook de disconteringsvoet wijzigen naar 2,43%

(BEDRAGEN x € 1.000)	6.1 latente belasting- verplichtingen
Boekwaarde per 31 december 2018	59
<b>Mutaties 2019</b>	
Investerings:	-
Opgenomen latenties	-
Desinvesteringen:	
Afwikkeling latenties	3
Boekwaarde per 31 december 2019	62

### Latentie op vastgoed

De fiscale boekwaarde van het vastgoed bedraagt € 245,5 miljoen. De commerciële waarde bedraagt € 297,9 miljoen. Het verschil tussen de commerciële en fiscale waardering van het vastgoed in exploitatie bedraagt ultimo 2019 € 54,2 miljoen. Het realisatiemoment van dit verschil ligt oneindig ver in de toekomst, waardoor de contante waarde van de latentie nihil is. Nominale waarde is € 13,5 miljoen.

### Latentie project Blokhoeve

Het verschil tussen de commerciële en fiscale waardering van het project Blokhoeve bedraagt ultimo 2019 € 1,4 miljoen. Op basis van een belastingtarief van 25% bedraagt de nominale waarde van dit verschil € 350. Het realisatiemoment van dit verschil ligt oneindig ver in de toekomst, waardoor de contante waarde van de latentie nihil is.

## T.7. Langlopende schulden

### T.7.1 Schulden/leningen kredietinstellingen

Het verloop van de post schulden/leningen kredietinstellingen voor leningen van woningcorporatie Jutphaas Wonen is als volgt:

(BEDRAGEN x 1.000)	2019	2018
Boekwaarde per 1 januari	63.698	65.109
Bij: nieuwe leningen	-	2.500
Mutatie variabele lening	-2.400	-
Af: aflossingen komend jaar	-5.617	-3.911
Totaal langlopende schulden	55.681	63.698
Marktwaarde per 31 december	81.575	81.747

Aflossingsverplichtingen binnen 12 maanden na afloop van het boekjaar ter hoogte van € 5,617 miljoen die niet zijn inbegrepen in de hierboven genoemde bedragen, maar opgenomen onder de kortlopende schulden. Inbegrepen in dit bedrag is een lening van BNG Bank met een hoofdsom van € 581.895, een looptijd tot 2040 en een renteconversie in 2020. Jutphaas Wonen heeft in februari 2020 een onomkeerbare afspraak met de BNG Bank gemaakt om een lening in 2020 af te lossen.

De gemiddeld over 2019 betaalde rente op de leningen is 3,11% (2018: 3,16%).

### Marktwaarde

De marktwaarde van de leningen is de waarde van de leningen, waarbij de toekomstige aflossingsverplichtingen contant gemaakt zijn tegen actuele rentetarieven.

Per ultimo 2019 is er in totaal voor een schuldrestant ad € 63.698 (2018: € 67.609) borging verstrekt door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw.

Onderstaand is een overzicht gegeven van de aflossingsverplichtingen over de periode 2021-2025.

Rentepercentages (Bedragen x € 1.000)	Krediet- verstrekker	Aflossing x €1.000
0% tot 1%	NMB	1.500
	NMB	500
	Triodos	3.500
2% tot 3%	Triodos	2.950
3% tot 4%	NMB	1.067
	NMB	1.076
4% tot 5%	BNG	4.000
	NMB	266
	NMB	927
6% tot 7%	BNG	2.078
		<b>17.864</b>

## T.8. Kortlopende schulden en overlopende passiva

(Bedragen x € 1.000)	2019	2018
8.1 Schulden aan kredietinstellingen	5.617	3.911
8.2 Schulden aan leveranciers	423	513
8.3 Belastingen en premies sociale verzekeringen	230	167
8.4 Schulden ter zake van pensioenen/verlofuren	28	32
8.5 Overlopende passiva	1.397	1.447
Totaal overige vorderingen	7.694	6.071

### T.8.5 Overlopende passiva

De post overlopende passiva is als volgt samengesteld:

(Bedragen x € 1.000)	2019	2018
Niet vervallen rente	1.150	1.204
Vooruitontvangen huur	122	110
Nog te verrekenen servicekosten	45	54
Waarborgsommen	20	20
Reservering loopbaanontwikkelingsbudget	38	
Overige overlopende passiva	23	59
Totaal overige vorderingen	1.397	1.447

In de overlopende passiva zijn geen bedragen opgenomen met een looptijd langer dan 12 maanden.

### Financiële instrumenten

Woningcorporatie Jutphaas Wonen maakt geen gebruik van derivaten om het rente- en kasstroomrisico af te dekken. Voor het gebruik van derivaten dient te allen tijde en direct (voordat het contract aangegaan wordt) goedkeuring te worden gevraagd aan de Raad van Commissarissen, inclusief een motivatie waarom een derivaat wordt gebruikt.

### Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen

*Obligato* WSW – WSW deelnemers hebben naar het WSW een zogeheten obligoverplichting. Deze verplichting is voorwaardelijk. Zolang het risicovermogen van het WSW voldoende is om eventuele betalingsverplichtingen van WSW deelnemers over te nemen, wordt geen beroep gedaan op deze obligoverplichting. Zie terzake ook de toelichting onder de post “Langlopende schulden”.

Per 31 december 2019 heeft woningcorporatie Jutphaas Wonen een obligoverplichting jegens WSW ten bedrage van € 2.414 (2018: € 2.564) uit hoofde van door WSW verstrekte borgstelling.

*Onderhoudsverplichtingen* – Woningcorporatie Jutphaas Wonen is ten behoeve van uit te voeren werkzaamheden met betrekking tot planmatig onderhoud per 31-12-2019 verplichtingen aangegaan ter grootte van € 357 (2018: € 592). Daarnaast zijn er een aantal posten uit de onderhoudsbegroting 2019 die in de offertefase zitten en de intentie is om dit uit te voeren voor een bedrag van € 206. De intentie aan investeringen voor het verduurzamen bedraagt € 360.

*Niet in de balans opgenomen activa* – De corporatie heeft in 2005 een aantal woningen verkocht in een zogenaamde MGE-constructie. De grond is in erfpacht uitgegeven. Anno 2019 bezit Jutphaas Wonen nog 8 van deze percelen. Zie ook de toelichting bij de post “Vastgoedbeleggingen”.

*Pensioenen* - Jutphaas heeft een uitvoeringsovereenkomst met SPW, het bedrijfstakpensioenfonds voor woningcorporaties. Jutphaas dient een voorziening op te nemen indien op basis van de uitvoeringsovereenkomst per balansdatum een verplichting bestaat en het waarschijnlijk is dat de aanwending van een maatregelenpakket, dat nodig is voor het herstel van de per balansdatum bestaande dekkinggraad, zal leiden tot een uitstroom van middelen en de omvang betrouwbaar kan worden geschat. Deze verplichting bestaat ultimo 2019 niet. Daarom is ultimo 2019 geen voorziening gevormd. In december 2019 bedroeg de afgeronde dekkinggraad van SPW 113,1% (2018: 115,9%). De pensioenregeling met SPW is een middelloonregeling. Het langlevensrisico als het beleggersrisico ligt bij de pensioenuitvoerder, SPW.

*Grondpositie Blokhoeve* – Jutphaas Wonen draagt voor het project Hoeverijk de gronden ter grootte van 7.950 m<sup>2</sup> over aan de ontwikkelcombinatie Trebbe-Lunee op het moment dat er een onherroepelijke omgevingsvergunning is verkregen. Trebbe-Lunee draagt op hetzelfde moment de gronden aan Jutphaas Wonen over onder het blok met 50 studio's en het blok met 65 appartementen.

*Wet Ketenaansprakelijkheid* – Jutphaas Wonen maakt voor haar werkzaamheden gebruik van onderaannemers. Jutphaas Wonen maakt bij haar onderaannemers gebruik van de BTW verleggingsregeling wat inhoudt dat Jutphaas Wonen de verschuldigde BTW afdraagt aan de fiscus. Jutphaas Wonen betaald daarnaast de verschuldigde loonheffingscomponent op de g-rekening van de onderaannemers.

*Financiële instrumenten – risico's*- De in deze toelichting opgenomen gegevens verschaffen informatie die behulpzaam is bij het schatten van de omvang van risico's die verbonden zijn aan zowel de in de balans opgenomen als de niet in de balans opgenomen financiële instrumenten. Jutphaas Wonen maakt in de normale bedrijfsuitoefening gebruik van uiteenlopende financiële instrumenten die de toegelaten instelling blootstelt aan marktrisico, reële waarde- renterisico, kasstroomrenterisico en prijsrisico, kredietrisico en liquiditeitsrisico. Om deze risico's te beheersen heeft Jutphaas Wonen een beleid inclusief een stelsel van limieten en procedures opgesteld om de risico's van onvoorspelbare ongunstige ontwikkelingen op de financiële markten en daarmee de financiële prestaties van Jutphaas Wonen te beperken. Jutphaas Wonen zet geen afgeleide financiële instrumenten in, zoals derivaten.

– **Kredietrisico**

Dit betreft het risico dat financiële instellingen niet aan hun contractuele verplichtingen jegens Jutphaas Wonen kunnen voldoen. Verder wordt hieronder verstaan het risico van oninbaarheid bij huurdebiteuren. Jutphaas Wonen maakt gebruik van meerdere banken teneinde dit risico te beperken. Verder handelt Jutphaas Wonen enkel met kredietwaardige partijen en heeft zij procedures opgesteld om de kredietwaardigheid vast te stellen (rating) en de omvang van het kredietrisico bij elke partij te beperken. Deze procedures zijn vastgelegd in het Treasurystatuut. Er zijn geen significante concentraties van kredietrisico binnen Jutphaas Wonen.

– **Liquiditeitsrisico**

Dit betreft het risico dat Jutphaas Wonen over onvoldoende middelen beschikt om aan haar directe verplichtingen te kunnen voldoen. Om te waarborgen dat Jutphaas Wonen aan haar verplichtingen kan voldoen is naast het aantrekken van langlopende leningen, een roll-over lening van € 4 miljoen beschikbaar. Jutphaas Wonen bewaakt de liquiditeitspositie door middel van opvolgende liquiditeitsbegrotingen. Het management ziet erop toe dat Jutphaas Wonen steeds voldoende liquiditeiten

beschikbaar heeft om aan de verplichtingen te kunnen voldoen en dat tevens voldoende financiële ruimte onder de beschikbare faciliteiten beschikbaar blijft om steeds binnen de gestelde doelstellingen te blijven.

- Valutarisico  
Jutphaas Wonen loopt geen valutarisico. Zij is alleen werkzaam in Nederland waardoor alle inkomende en uitgaande kasstromen in euro's zijn.
- Renterisico (prijs- en kasstroomrisico's)  
Jutphaas Wonen loopt renteprijs- en rentekasstroomrisico's over de rentedragende vorderingen en liquide middelen en rentedragende langlopende en kortlopende schulden waaronder schulden aan kredietinstellingen. Voor vastrentende langlopende vorderingen en langlopende leningen loopt Jutphaas Wonen het risico dat de reële waarde van de vorderingen en leningen zal dalen respectievelijk stijgen als gevolg van veranderingen in de marktrente. Voor deze vorderingen en schulden worden geen financiële derivaten uit hoofde van veranderingen in de marktrente afgesloten. Voor vorderingen en schulden met variabele renteaftspraken loopt Jutphaas Wonen risico ten aanzien van toekomstige kasstromen als gevolg van veranderingen in de marktrente. Voor schulden met variabele renteaftspraken zijn ook geen financiële derivaten afgesloten.
- *Rentevoet leningen met resterende looptijden*  
Ter beoordeling van het prijsrisico dat Jutphaas Wonen loopt, zijn de leningen in onderstaand overzicht ingedeeld in groepen van overeenkomstige contractueel overeengekomen rentepercentages en looptijden (Bedragen \* € 1.000).

Restant looptijd	Aantal leningen	Tot 1%	1%-2%	2%-3%	3%-4%	4%-5%	5%-6%	6%-7%	Totaal
Tot 5 jaar	6	7.500		2.950	581	6.500			17.531
5-10 jaar	5	7.000	2.500			4.000			13.500
10-15 jaar	6		1.900		6.290	3.265		5.212	16.667
15-20 jaar	0								0
Langer dan 20 jaar	4			5.000	8.000	3.000			16.000
	<b>21</b>	<b>14.500</b>	<b>4.400</b>	<b>7.950</b>	<b>14.871</b>	<b>16.765</b>	<b>0</b>	<b>5.212</b>	<b>63.698</b>

De effectieve rentevoet van de leningen overheid en kredietinstellingen bedraagt gemiddeld 3,1%

- *Kasstroomrisico's leningen overheid en kredietinstellingen*  
Onderstaande vervalkalender van de leningenportefeuille geeft inzicht in de jaarlijkse bedragen betreffende de contractueel bepaalde kasstromen uit hoofde van de jaaraflossingen en de eindaflossingen:

Jaar	Jaaraflossingen	Eindaflossingen
2020	955	4.662
2021	982	
2022	1.030	3.500
2023	1.080	4.000
2024	1.134	2.950
2025	1.189	2.000
<b>Totaal</b>	<b>6.371</b>	<b>17.112</b>

- Marktrisico  
Het marktrisico wordt beheerst door spreiding aan te brengen in de geldgevers ter zake de leningenportefeuille. Hieronder is de vervalkalender van de leningportefeuille weergegeven.



Geldgever (Bedragen x € 1.000)	Rente %	Eind datum	Hoofdsom eind 2019
BNG	6,040%	02-10-2030	5.212
NMB	4,900%	01-08-2031	2.536
NMB	4,900%	01-08-2031	729
BNG	3,470%	01-09-2040	581
NMB	3,990%	01-11-2032	3.175
NMB	3,650%	01-02-2032	3.114
BNG	4,505%	02-01-2023	4.000
BNG	4,565%	02-01-2029	4.000
NMB	4,720%	03-03-2059	3.000
NMB	4,420%	01-04-2020	2.500
NMB	3,645%	01-03-2044	5.000
TRIODOS	2,480%	01-03-2024	2.950
SUD_LEB_AG	3,150%	01-07-2042	3.000
AEGON	2,160%	03-12-2040	5.000
BNG	1,994%	01-12-2031	1.900
AEGON	0,830%	01-08-2028	5.000
TRIODOS	0,398%	01-08-2022	3.500
NMB	0,719%	01-04-2025	1.500
NMB	0,719%	01-04-2025	500
NMB	EUR 1M+21bp	02-03-2020	4.000
BNG	1,030%	01-12-2027	2.500
<b>Totaal</b>			<b>63.698</b>

\*Van de variabele lening van € 4 miljoen is ultimo boekjaar een bedrag opgenomen van € 1,6 miljoen. De leningportefeuille ultimo boekjaar bedraagt derhalve € 61.298 (€ 63.698 -/- € 2.400).

## Toelichting op de onderscheiden posten van de Winst-en-Verliesrekening

### T.9. Huuropbrengsten

<i>(Bedragen x € 1.000)</i>		
	2019	2018
Woningen en woongebouwen	13.315	13.213
Onroerende zaken niet zijnde woningen	55	55
	13.370	13.269
Af: mutatie dubieuze debiteuren	-20	-22
Af: huurderwing wegens leegstand	-32	-38
Totaal	13.318	13.209

De geïnde huur betreft woningen gelegen in de gemeente Nieuwegein. Voor het verslagjaar 2019 heeft Jutphaas Wonen een huurverhoging van 1,6% toegepast voor alle huurders met een inkomen tot € 41.056,=. Voor huurders met een huishoudinkomen boven de € 42.436, - die in een sociale huurwoning wonen met een huurprijs onder de aftoppingsgrens van € 651,03 wonen is een inkomensafhankelijke huurverhoging van 4% toegepast.

<i>(Bedragen x € 1.000)</i>		
<i>Huuropbrengsten DAEB vastgoed</i>	2019	2018
Woningen en woongebouwen	12.996	12.884
Onroerende zaken niet zijnde woningen	38	38
	13.034	12.923
Af: mutatie dubieuze debiteuren	-20	-22
Af: huurderwing wegens leegstand	-32	-38
Totaal	12.982	12.862

<i>Huuropbrengsten NIET-DAEB vastgoed</i>	2019	2018
Woningen en woongebouwen	319	330
Onroerende zaken niet zijnde woningen	17	17
	336	347
Af: huurderwing wegens leegstand	-	-
Totaal	336	347

De huuropbrengsten van het niet-DAEB vastgoed betreft de werkelijke periode dat de woongelegenheden en garages als niet-DAEB object in de administratie geregistreerd staan. Dit kan eindigen door verkoop of doordat er een nieuw DAEB huurcontract wordt afgesloten voor de woongelegenheden.

### T.10. Servicecontracten

#### T.10.1 Opbrengsten servicecontracten

<i>(BEDRAGEN x € 1.000)</i>	2019	2018
Leveringen en diensten	182	166
Totaal	182	166

## T.10.2 Lasten servicecontracten

(Bedragen x € 1.000)	2019	2018
Algemene dienstverlening	8	-6
Schoonmaakkosten	90	92
Elektra	83	80
Water	1	1
Totaal	182	166

## T.11. Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

(Bedragen x € 1.000)	2019	2018
Lonen en salarissen	751	682
Sociale lasten	139	125
Pensioenlasten	146	130
Totaal salarissen, sociale lasten en pensioenlasten	1.036	937
Overige personeelskosten	201	105
Afschrijving kantoorgebouw	3	61
Overige huisvestingskosten	50	58
Algemene bedrijfslasten	526	530
Afschrijving automatisering	38	35
Overige bedrijfsopbrengsten	-28	-14
Totaal	1.826	1.713
Af: toerekening kosten naar onderhoud/leefbaarheid	-815	-721
Totaal lasten verhuur en beheeractiviteiten	1.012	992

Op 31 december 2019 waren er 17 medewerkers in dienst (2018: 15). 15 medewerkers werken parttime. De gemiddelde formatie in 2019 bedroeg 12,32 FTE (2018: 11,36 FTE). De formatie eind 2019 bedraagt 13,11 FTE.

De uitsplitsing naar afdelingen is als volgt:

Afdeling	Aantal Fte's 209	Aantal FTE's 2018
Directie en staf	2,11	2,00
Bedrijfsbeheer	3,24	3,22
Vastgoed - Onderhoud	3,67	3,67
Wonen	3,30	3,47
<b>Totaal</b>	<b>12,32</b>	<b>12,36</b>

In de begroting voor 2019 was rekening gehouden met uitbreiding van de formatie. Door andere afspraken met de gemeente over het beheer van Luifelstede, bleek het niet nodig om een huismeester aan te nemen. Aanname van een trainee is doorgeschoven naar 2020.

De overige personeelskosten stegen in 2019 door meer inleen van derden. Deze was nodig om een zieke medewerker op bedrijfsbeheer te vervangen en de werkdruk op de afdeling wonen te verlagen.

De algemene bedrijfslasten bevatten kosten voor licenties, consultancy, soft- en hardware, (juridische) advieskosten, deurwaarderskosten, communicatiekosten, contributies etc. De stijging van de post overige algemene bedrijfslasten wordt veroorzaakt door hogere juridische, fiscale en overige advieskosten. De hogere juridische advieskosten werden veroorzaakt door de wisseling van aannemer voor het dagelijks onderhoud, juridische vragen t.a.v. Hoeverrijk, het opstellen van een nieuw huurcontract voor de Wenck en een aantal aansprakelijkheidskwesties. Ongeveer de helft van de juridische advieskosten heeft betrekking op

de VPB 2016 en 2017 en het hoger beroep tegen de belastingdienst. Tevens was fiscaal advies nodig betreffende de waardering van Blokhoeve en de Heidehal. Ruim 1/3 van de Overige advieskosten werd veroorzaakt door de selectie van een nieuwe aannemer voor het dagelijks onderhoud.

## T.12. Lasten onderhoudsactiviteiten

(BEDRAGEN x € 1.000)	2019	2018
Reparatieonderhoud	441	403
Mutatieonderhoud	269	425
Contractonderhoud	312	297
Planmatig onderhoud	1.231	910
Subtotaal lasten onderhoudsactiviteiten	2.253	2.034
Bij: Toegerekende lasten onderhoudsactiviteiten	504	446
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	2.757	2.480

De uitgaven voor reparatieonderhoud zijn ca. € 101.000 boven het budget uitgekomen. Een deel van de oorzaak ligt in het forse aantal reparaties die meer kosten dan € 1000,-/ stuk. Deze vallen buiten de afkoopsom met de aannemer. Dit is één van de redenen geweest om een andere aannemer te zoeken voor de afkoop van het dagelijks onderhoud. Een andere reden is dat de kosten van reparatieverzoeken die buiten het contract vallen, ook fors te noemen zijn en hoger zijn dan verwacht.

Het mutatieonderhoud is met ca. € 45.000,- overschreden, ondanks dat er in 2019 minder woningen gemuteerd zijn. De oorzaak is opnieuw dat in 2019 veel woningen gemuteerd zijn die lang door de vorige huurders zijn bewoond. Daardoor moest meer geld worden besteed per mutatie om de woning weer aan de basis woning te laten voldoen.

Het contractonderhoud is ruim 4% boven het budget uitgekomen. Dit wordt vooral veroorzaakt door hogere prijsstijgingen en enkele onverwachte uitgaven aan herstel van enkele deurautomaten.

In de verantwoording van het planmatig onderhoud zijn ook de uitgaven meegenomen van de budgetten van advieskosten, asbestonderzoek- en sanering en het vervangen van interieur pakketten. De besteding van deze post is ca. 16% lager uitgekomen dan de begroting. Binnen de besteding zijn echter wel wat opvallende zaken te benoemen:

- Bij een aantal complexen is opdracht verleend (ca. € 375.000,-), maar om verschillende redenen start de uitvoering in 2020;
- Complex 5: N.a.v. een uitzending van het programma Kassa over de slechte kwaliteit van de AGPO-ketels is voor € 250.000 opdracht gegeven en voor € 175.000 besteed aan het vervangen van deze ca. 140 c.v.-ketels. Naast complex 5 zijn deze c.v.-ketels ook bij enkele andere complexen vervangen, de opdracht is onder complex 5 verantwoord;
- Het overige budget van € 75.000 wordt in 2020 besteed;
- Complex 10: Er is € 75.000,- extra budget aangevraagd en besteed om de installaties van 2 woningen die eerder aan de NOM-pilot hebben deelgenomen, te vervangen;
- Het budget voor de nagekomen interieurpakketten is met ruim 38% overschreden. In 2019 hebben we bij zowel mutatie als n.a.v. een reparatieverzoek meer opdrachten verstrekt voor het vervangen van keukens, badkamers en/of keukens. Daarnaast zijn de prijzen hiervoor ook fors gestegen. De prijzen zijn nu marktconform, in het verleden hebben wij een lage prijs kunnen afspreken voor deze onderdelen;
- Aan asbestonderzoek en –sanering is € 26.000 besteed, € 6000,- meer dan het budget;
- De uitgaven aan advies- en voorbereidingskosten zijn lager uitgevallen

De belangrijkste uitgaven bij de andere complexen hebben betrekking gehad op de volgende werkzaamheden:

- Complex 3: vervangen rookmelders bij 1 flat, verbeteren balkon afschot en aanbrengen kleefmagneten tussendeuren galerij
- Complex 4: de dakbedekking van enkele bergingen is vervangen

- Complex 6: het schilderwerk is gestart in 2018 en afgerond in 2019, het vervangen van dakbedekking is deels uitgevoerd, het overige deel volgt in 2020
- Complex 13, 17, 18 en 502: de woningen en ons kantoor zijn geschilderd
- Complex 18: dakbedekking van het terras is vervangen, daarnaast details opbouw aangepast om lekkage op te lossen
- Complex 19: vervangen rookmelders
- Complex 21: onderhoud uitgevoerd aan de mechanische ventilatie en voetpad herstraat
- Complex 24: kosten besteed aan onderzoek, beproeving en herstel dak parkeergarage i.v.m. moeilijk traceerbare oorzaak lekkage en 1<sup>e</sup> factuur betaald voor glasvervanging, uitvoering is in 2020

Daarnaast hebben we het sleutelplan doorgevoerd in onze complexen voor de algemene ruimten.

### T.13. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

<i>(BEDRAGEN x € 1.000)</i>	2019	2018
Belastingen	430	422
Verzekeringen	67	67
Verhuurdersheffing	1.655	1.538
Bijdrage heffing Autoriteit woningcorporaties	12	13
Saneringsheffing	-	138
Overige	-35	-
<b>Totaal</b>	<b>2.129</b>	<b>2.177</b>

### T.14. Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille

<i>(BEDRAGEN x € 1.000)</i>	2019	2018
<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop DAEB vastgoed</b>		
Opbrengst verkopen	-	-
Kosten verkopen	-4	-0
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	-4	-0
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-	-
<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>	<b>-4</b>	<b>-0</b>

Jutphaas Wonen heeft in 2019 geen vastgoed verkocht. De kosten verkopen (-4k) betreffen aankoopkosten voor een woning die Jutphaas Wonen in 2019 gekocht heeft.

### T.15. Waardeveranderingen Vastgoedportefeuille

#### T.15.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

<i>(BEDRAGEN x € 1.000)</i>	2019	2018
<b>Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie</b>		
Terugnname van waardeverminderingen	-	
Afwaardering grond Blokhoeve	-	-805
Investeringsduurzaamheid	-	-399
Afwaardering voorbereidingskosten projecten	-5	-13
<b>Totaal</b>	<b>-5</b>	<b>-1.217</b>

### T.15.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

<i>(Bedragen x € 1.000)</i>	2019	2018
Toename marktwaarde	21.315	16.985
Totaal	21.315	16.985

Voor een verdere toelichting op de totstandkoming van de marktwaarde en de overige waardeveranderingen wordt verwezen naar de toelichting op de materiële vaste activa.

### T.16 Resultaat overige activiteiten

De opbrengsten en kosten van de overige activiteiten hebben betrekking op DAEB activiteiten.

<i>(BEDRAGEN x € 1.000)</i>	2019	2018
Opbrengst zendmasten	21	21
Opbrengst canon erfpachtgronden	21	21
Opbrengst administratiekosten huurcontracten	5	7
Opbrengst beheervergoeding Gein Invest en Luifelstede	23	2
Opbrengst beheervergoeding we's	46	45
Opbrengst abonnementen	48	47
Totaal	164	143

De opbrengst beheervergoedingen was in 2019 hoger dan in 2018 doordat Jutphaas Wonen vanaf 2019 het beheer verzorgt voor locatie Luifelstede. Alle andere opbrengsten liggen in lijn met voorgaande jaren.

<i>(BEDRAGEN x € 1.000)</i>	2019	2018
Serviceabonnement	48	53
Kosten we beheer	28	25
Totaal	75	78

Het VvE-beheer bestaat uit het beheer van 34 VvE's waarin Jutphaas Wonen een meerderheidsbelang heeft. Het beheer is voor de onderdelen administratie en bestuur uitbesteed aan derden.

### T.17 Overige organisatiekosten

<i>(Bedragen x € 1.000)</i>	2019	2018
Overige personeelskosten	47	110
Kosten raad van commissarissen	57	56
Algemene bedrijfslasten	218	125
Totaal	323	291
Bij: toerekening van lasten beheer	176	156
Totaal Overige organisatiekosten	499	447

De Algemene bedrijfslasten bestaan uit de accountants honoraria, kosten voor fiscale adviezen, kosten voor evenementen, treasurykosten en kosten die verband houden met asset management.

Voor fiscaal advies maakt Jutphaas Wonen gebruik van de dienstverlening van Deloitte. De fiscale advieskosten bedroegen in 2020 € 54. De accountantshonoraria hebben betrekking op de controle van de jaarrekening.

<b>(BEDRAGEN x € 1.000)</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Onderzoek van de jaarrekening	72	97
Andere controle opdrachten	7	7
Honoraria voor Niet-controlediensten	-	-
Totaal	79	104

Het bedrag van €7 dat vermeld staat bij "andere controleopdrachten" betreft de kosten voor de DVI 2019. In het bedrag van €72 is een bedrag opgenomen inzake overloop controle 2018 van € 18. Bovenstaande honoraria betreffen uitsluitend de werkzaamheden die bij de Stichting zijn uitgevoerd door accountantsorganisaties en externe accountants zoals bedoeld in art. 1, lid 1 Wet toezicht accountantsorganisaties.

## T.18. Leefbaarheid

De leefbaarheidskosten bestaan uit:

<b>(Bedragen x € 1.000)</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Bijdrage aan gemeentelijke platforms/regelingen	21	18
Overige kosten leefomgeving wijken	-	1
Subtotaal lasten leefbaarheid	21	20
Bij: Toegerekende lasten beheer	134	119
Totaal lasten leefbaarheid	155	139

Conform de SBR-richtlijn zijn onder deze post met name indirecte kosten verantwoord voor niet in eigendom zijnde gebouwen en die niet noodzakelijk zijn voor de verhuurexploitatie en die aan het boekjaar zijn toe te rekenen (bijvoorbeeld kosten medewerker verantwoordelijk voor leefbaarheid). Kosten van werkzaamheden voor gebouwen en gronden die in eigendom zijn (zoals achterpadverlichting op eigen terrein, onderhoud van terreinafscheiding, camera's aan de eigen gevel, etc.), zijn niet verantwoord als 'kosten omtrent leefbaarheid' ongeacht of deze kosten noodzakelijk zijn of niet. Deze kosten zijn (conform de richtlijn) verantwoord als 'lasten verhuur- en beheeractiviteiten' of 'onderhoudslasten'.

## T.19. Financiële baten en lasten

### T.19.1 Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten

<b>(Bedragen x € 1.000)</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Renteontvangsten op liquide middelen	0	0
Totaal	0	0

## T.19.2 Rentelasten en soortgelijke kosten

(Bedragen x € 1.000)	2019	2018
Betaalde rente op leningen	2.053	2.181
Totaal	2.053	2.181

De rentebaten en lasten hebben betrekking op het DAEB vastgoed.

## T.20. Belastingen

De belastingen zijn als volgt te specificeren:

(BEDRAGEN x € 1.000)	2019	2018
Acute winstbelasting vpb	1.171	878
Mutatie latente belastingen	-304	8
Overigen	21	-4
Totaal	887	882

Het effectieve belastingtarief in 2019 bedraagt 3,4% (2018: 4,3%). Het verschil met het toepasselijke tarief, zijnde 20-25%, wordt veroorzaakt door mutaties in latenties. Latenties zijn gevormd door tijdelijke verschillen tussen de waardering van activa en passiva volgens jaarrekeninggrondslagen en fiscale grondslagen.

(BEDRAGEN x € 1.000)	2019	
Commercieel resultaat voor vennootschapsbelasting		26.109
Af:		
Waardeverschil boekwaarde verkopen	-	
Waardeveranderingen	21.310	
Fiscale dotatie herinvesteringsreserve	-	
Fiscale afschrijving activa	94	
Fiscale afschrijving disagio leningen	9	
		-21.413
Bij:		
Gemengde kosten	5	
Overige correcties	104	
		109
Belastbaar bedrag		4.804
Verschuldigde acute winstbelasting:	Belastbaar- bedrag	Belasting
20% over	200	40
25% over	4.604	1.151
	4.804	1.191

### Aansluiting commercieel en fiscaal resultaat

Jutphaas Wonen heeft tegen de aangifte vpb over het jaar 2015 bezwaar gemaakt. Jutphaas Wonen is van mening dat de korting die wij over 2015 hebben ontvangen op de verhuurderheffing vanwege transformatie van een kantoorgebouw tot sociale huurwoningen, niet over de resultatenrekening moet lopen maar afgeboekt moet worden op de stichtingskosten. De inspecteur heeft het bezwaarschrift afgewezen. Hiertegen heeft Jutphaas Wonen een beroepsprocedure opgestart bij de rechtbank. Eind 2018 is de Belastingdienst door de rechtbank in het gelijk gesteld. Jutphaas Wonen heeft in januari 2019 te kennen gegeven in hoger beroep te gaan tegen deze uitspraak. Uit oogpunt van het voorzichtigheidsprincipe heeft Jutphaas Wonen in de fiscale jaarstukken de korting verwerkt op de manier zoals de inspecteur voorstaat.





## **Toelichting op de onderscheiden posten van het kasstroomoverzicht**

### **Toelichting op kasstromen**

Onder de investeringen in materiële vaste activa zijn alleen de investeringen opgenomen waarvoor in 2019 geldmiddelen zijn opgeofferd.

### **Samenstelling geldmiddelen**

De geldmiddelen bestaan alleen uit liquide middelen en zijn direct opeisbaar.

## Gebeurtenissen na balansdatum

### Corona

Nadat het Coronavirus in eerste instantie vooral een Chinees probleem leek, is de laatste weken gebleken dat ook in Nederland de ziekte wijd is verspreid. In het boekjaar 2019 ondervond Jutphaas Wonen geen gevolgen van het Coronavirus. Voor Jutphaas Wonen is het Coronavirus dan ook te classificeren als een gebeurtenis na balansdatum die geen nadere informatie verschaft over de feitelijke situatie per balansdatum, maar over omstandigheden die ontstaan zijn na de datum van de jaarrekening.

### Continuïteit

In de regio Utrecht is sprake van een groot tekort aan sociale huurwoningen. Het ligt niet in lijn der verwachting dat de vraag zal afnemen als gevolg van het Coronavirus. Jutphaas Wonen heeft daarom geen reden om te twijfelen over de continuïteit van de organisatie.

Alle leningen die Jutphaas Wonen afgesloten heeft, allen onder de borgingsregeling van het (Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW)). De garantie heeft de vorm van 'borging' van leningen door het WSW. De zekerheidsstructuur van het WSW bestaat uit verschillende lagen.

1. *De corporatie zelf*: De financiële middelen van de corporatie vormen de eerste zekerheid. De corporatie moet in eerste instantie zelf aan haar financiële verplichtingen kunnen voldoen.
2. *WSW-garantievermogen*: Als een corporatie haar rente- en aflossingsverplichtingen niet kan nakomen, dan kan de financier het WSW aanspreken.
3. *Rijk en gemeenten*: De derde zekerheid is de achtervang-positie van Rijk en gemeenten. Die komt aan de orde als het WSW niet kan voldoen aan de verplichting.

### Risico-inventarisatie

Wel signaleert Jutphaas Wonen een aantal financiële, organisatorische en strategische risico's als gevolg van de uitbraak van het Corona virus. Aangezien de ontwikkelingen erg snel gaan, kan Jutphaas Wonen op dit moment geen eenduidige of diepgaande analyse van deze risico's opstellen of de risico's van cijfermatig kwantificeren. In de volgend schema treft u de voorlopige uiteenzetting van de risico's aan zoals de organisatie deze per 30.03.2020 gedefinieerd heeft.

Financiële risico	Bijvoorbeeld door:
Lagere (huur)inkomsten	<ul style="list-style-type: none"><li>– Bevriezing of matiging van de huren</li><li>– Betalingsproblemen bij huurders</li><li>– Meer verzoeken tot huurverlaging</li></ul>
Hogere kosten	<ul style="list-style-type: none"><li>– Eventuele inhuur i.v.m. ziekte</li><li>– Kosten als gevolg van zwaardere belasting administratieve organisatie</li><li>– Om projecten die vertraagd raken te versnellen</li><li>– Meer incasso- en juridische kosten</li></ul>
Leveranciersrisico's	<ul style="list-style-type: none"><li>– Faillissementsrisico leveranciers</li><li>– Risico dat leveranciers niet tijdig kunnen leveren</li></ul>
Gevolgen voor de Markt- en Beleidswaarde	<ul style="list-style-type: none"><li>– Lagere mutatiegraad i.v.m. onzekerheid voor huurders</li><li>– Lagere huren</li></ul>
Strategische risico's	Bijvoorbeeld door:
Vertraging projecten	<ul style="list-style-type: none"><li>– Vertragende gevolgen van Corona maatregelen (zoals lock down)</li><li>– Materiaaltekorten en langere levertijden</li><li>– Lagere productiviteit van medewerkers</li><li>– Andere prioritering bij interne organisatie, gemeente en/of samenwerkingspartners</li><li>– Adviseurs en leveranciers onvoldoende of niet op het juiste moment beschikbaar</li><li>– Uitstel doordat huurder niet aan werkzaamheden toe is</li></ul>

	– Onvoldoende mogelijkheid tot afstemming
Meer leefbaarheidsproblematiek	– Als gevolg van financiële en andersoortige onzekerheid bij huurders – Oplopende spanningen doordat meer mensen langere tijd thuis moeten blijven
<b>Organisatorische risico's</b>	
Personele risico's	– Ziekte – Lagere productiviteit door thuiswerken
Zwaardere belasting administratieve organisatie	– Meer bezwaren tegen huurverhoging – Meer inzet nodig i.v.m. leefbaarheidsproblemen – Meer betalingsregelingen
ICT problemen	– Vertraagde overstap naar de nieuwe ICT ondersteuner ACS – ICT problemen op thuiswerkplek medewerkers – (Te) late implementatie ICT projecten

### Impact en maatregelen

Er is veel onzekerheid over het verloop van de Coronacrisis. De situatie verandert met de dag. De kans dat bovenstaande risico's zich voordoen is hierdoor niet te bepalen. De risico's hangen in grote mate met elkaar samen, waardoor het niet mogelijk is om de impact van de afzonderlijke risico's te bepalen.

Het MT van Jutphaas Wonen overlegt op dit moment daarom wekelijks over de ontwikkelingen en bekijkt welke maatregelen passend en noodzakelijk zijn. Eind maart 2020 zijn de volgende maatregelen genomen:

- De hygiëne-eisen zijn aangescherpt
- De voordeur is gesloten: huurders kunnen alleen op afspraak terecht op kantoor
- De balie is afgezet waardoor bezoekers minimaal 1,5 meter afstand moeten houden tot de balie
- De meeste medewerkers werken thuis
- Alle medewerkers kunnen op afstand inloggen op het systeem, vergaderingen verlopen via Zoom
- Op kantoor is dagelijks een minimale (wisselende) bezetting aanwezig
- Medewerkers die soortgelijk werk doen, werken niet meer tegelijkertijd op kantoor
- Dagelijks is een MT lid op kantoor
- Alle niet essentiële afspraken zijn afgezegd of verplaatst
- Alle overleggen die plaats moeten vinden, worden digitaal gevoerd

## Overige toelichtingen

### Bezoldiging van bestuurders en commissarissen

Voor de bezoldiging van bestuurders van de woningcorporatie kwam in 2019 een bedrag (x €1.000) van € 84 (2018: € 79) ten laste van de woningcorporatie.

De bezoldiging van bestuurder omvat:

- periodiek betaalde beloningen (zoals salarissen, doorbetaling bij vakantie en ziekte, sociale lasten en vakantiegeld).
- beloningen betaalbaar op termijn (zoals pensioenlasten).

(bedragen x € 1)

**A.P.M. Lipsch**

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Functie	Directeur-bestuurder	teur-bestuurder
Duur dienstverband	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Omvang dienstverband (in fte)	0,83	0,83
Gewezen topfunctionaris	Nee	Nee
(Fictieve) dienstbetrekking	Ja	Ja
<b>Bezoldiging</b>		
Beloning	73.223	68.916
Belastbare onkostenvergoedingen	-	-
Beloningen betaalbaar op termijn	10.777	9.738
<b>Totaal bezoldiging</b>	<u>84.000</u>	<u>78.654</u>
Toepasselijk WNT-maximum	<u>102.500</u>	<u>98.333</u>

Het aanpassen van de bezoldiging van de bestuurder is de uitkomst van overleg tussen de bestuurder en de remuneratiecommissie van de Raad van Commissarissen. Drie aspecten kwamen daarbij aan de orde:

- ontwikkelingen in het loongebouw in de sector
- ontwikkelingen van de bezoldiging van bestuurders in de semipublieke sector
- maatschappelijke aanvaardbaarheid van de bezoldiging

Naast de vorengenoemde bezoldiging zijn nog de volgende vergoedingen aan de bestuurder uitbetaald:

- A.P.M. Lipsch: onbelaste reiskosten € 397,72
- de bestuurder had niet de beschikking over een auto
- aan de bestuurder is geen bonus toegekend

Voor de bezoldiging van commissarissen van de woningcorporatie kwam in 2019 een bedrag van € 45 (2018: € 45) ten laste van de woningcorporatie.

(bedragen x € 1)	D.S.N. Bakker		A.A. Vroege		H.Hagen		M.E. Weij-jeumink		D.J. Hol	
	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018
	voorz. RvC 1/1 - 31/12	voorz. RvC 1/1 - 31/12	lid RvC 1/1 - 31/12	lid RvC 1/1 - 31/12	lid RvC 1/1 - 31/12	lid RvC 1/1 - 31/12	lid RvC 1/1 - 31/12	lid RvC 1/1 - 31/12	lid RvC 1/1 - 31/12	lid RvC 1/1 - 31/12
<b>Bezoldiging</b>										
Beloning	12.240	12.240	8.190	8.190	8.190	8.190	8.190	8.190	8.190	8.190
Belastbare onkostenvergoedingen	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Beloningen betaalbaar op termijn	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Totaal bezoldiging</b>	<b>12.240</b>	<b>12.240</b>	<b>8.190</b>	<b>8.190</b>	<b>8.190</b>	<b>8.190</b>	<b>8.190</b>	<b>8.190</b>	<b>8.190</b>	<b>8.190</b>
Toepasselijk WNT maximum	18.450	17.700	12.300	11.800	12.300	11.800	12.300	11.800	12.300	11.800

Naast de vorengenoemde bezoldiging zijn nog de volgende kosten gemaakt door de Raad van Commissarissen:

- reiskosten: € 390,26
- contributie VTW: € 1.940
- opleidingen: € 620
- overige kosten: € 4.071

Aan de commissarissen zijn geen bonussen toegekend.

Naast de hiervoor vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen die in 2019 een bezoldiging boven het toepasselijke WNT-maximum hebben ontvangen, of waarvoor in eerdere jaren een vermelding op grond van de WOPT of de WNT heeft plaatsgevonden of had moeten plaatsvinden. Er zijn in 2019 geen ontslaguitkeringen aan overige functionarissen betaald die op grond van de WNT dienen te worden gerapporteerd.

## Kengetallen per ultimo boekjaar

	2019	2018	2017	2016	2015
<b>Verhuureenheden in exploitatie</b>					
Sociaal vastgoed					
Vhe's zelfstandig	1759	1758	1754	1752	1706
Vhe's onzelfstandig	64	64	64	68	73
	1823	1822	1818	1820	1779
Bedrijfsruimten (ateliers en gem ruimten)	9	9	9	9	9
<b>Totaal aantal verhuureenheden</b>	<b>1832</b>	<b>1831</b>	<b>1827</b>	<b>1829</b>	<b>1788</b>
<b>Commercieel vastgoed (Vastgoedbeleggingen)</b>					
Vhe's zelfstandig	31	31	35	39	56
Garages	12	12	13	13	16
<b>Totaal aantallen verhuureenheden</b>	<b>43</b>	<b>43</b>	<b>48</b>	<b>52</b>	<b>72</b>
<b>Totaal aantal verhuureenheden</b> (sociaal + commercieel)	<b>1875</b>	<b>1874</b>	<b>1875</b>	<b>1881</b>	<b>1860</b>
<b>Mutaties</b>					
Aantal nieuwopgeleverd	0	0	0	41	106
Aantal aangekocht	1	0	0	0	0
Aantal verkocht	0	0	-6	-18	-18
Aantal gesloopt	0	0	0	0	0
Overige mutaties	0	0	0	-2	-17
<b>Aantal mutaties per saldo</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>-6</b>	<b>21</b>	<b>71</b>
<b>Aantal zelfstandige vhe's naar huurprijsklasse</b>					
Goedkoop	23	25	29	30	30
Betaalbaar	1214	1230	1148	1167	1121
Duur <huurtoeslaggrens	366	374	415	446	501
Duur >huurtoeslaggrens	209	182	197	148	110
<b>Totaal aantal Vhe's</b>	<b>1812</b>	<b>1811</b>	<b>1789</b>	<b>1791</b>	<b>1762</b>
<b>Prijs/kwaliteitsverhouding</b>					
Gemiddeld aantal punten VWS	163	168	163	163	163
Gemiddelde netto huurprijs per maand ultimo jaar	609	607	596	588	583
Gemiddelde puntprijs per vhe	3,74	3,61	3,61	3,61	3,58
<b>Onderstaande kengetallen op basis van geconsolideerde jaarrekening</b>					
<b>Financiële continuïteit ultimo boekjaar</b>					
Solvabiliteit (%) *	79	75	73	20	20
Liquiditeit (current ratio) **	0,30	0,89	0,55	0,48	0,40
Rentabiliteit eigen vermogen ***	11%	10%	11%	41%	25%
Rentabiliteit vreemd vermogen ****	3%	3%	4%	4%	4%
<b>Personeelsbezetting</b>					
Aantal formatieplaatsen per ultimo boekjaar (exclusief tijdelijk en ingeleend personeel)	12,32	12,36	12,65	15,48	15,91
Vastgoed/Onderhoud	3,67	3,67	3,67	4,61	3,52
Wonen, Bedrijfsbeheer en Staf	8,65	8,69	8,98	10,87	12,39

\* De Solvabiliteit geeft de verhouding weer tussen Eigen Vermogen en Balanstotaal (hier op basis van marktwaarde, in deel A op basis van beleidswaarde).

\*\* De Current ratio geeft inzicht in de liquiditeit van de organisatie. Zij wordt berekend door het vlottende activa te delen door de vlottende passiva.

\*\*\* De Rentabiliteit van het eigen vermogen wordt berekend door het resultaat van de organisatie te delen door het in de balans opgenomen eigen vermogen.

\*\*\*\* De Rentabiliteit van het totale vermogen wordt bekend door het bedrag dat de organisatie betaalt aan interest te delen door vreemd vermogen.

## Overzicht Planmatig onderhoud en investeringen

### Planmatig onderhoud

Complex	Begroting 2019	Overlooppost 2019 (opdracht in 2018)	Totaal aanbesteed 2019	Waarvan uitgegeven jan t/m dec 2019	Begroot -/aanbesteed	Uitgaven totaal 2019
<i>(bedragen x € 1.000)</i>						
1						
2						
3	65		48	49	17	49
4	8		10	18	2-	18
5	37		255	192	218-	192
6	87		98	94	11-	94
7						
8	47		-	-	47	-
9						
10			74	76	74-	76
11						
12			-	4	-	4
13	22		24	21	2-	21
14						
15						
16	2		3	6	1-	6
17	57		56	56	1	56
18	131		72	94	59	94
19	15		13	14	2	14
20	10		3	3	7	3
21	194		3	5	191	5
22	12		3	7	9	7
23	2		-	-	2	
24	305		143	76	162	76
25						
500						
501						
502	45		13	13	32	13
504						
505						
506						
	143			166		166
<b>SUBTOTAAL</b>	<b>1.182</b>		<b>818</b>	<b>898</b>		<b>898</b>
<b>Overige algemene budgetten</b>						
	200			277		277
	20			26		26
	20			13		13
<b>SUBTOTAAL</b>	<b>240</b>			<b>316</b>		<b>316</b>
<b>TOTAAL PLANMATIG ONDERHOUD</b>	<b>1.422</b>			<b>1.214</b>		<b>1.214</b>

### Investerings

Complex	Begroting 2019	Overlooppost 2019 (opdracht in 2018)	Totaal aanbesteed 2019	Waarvan uitgegeven 2019	Begroot -/aanbesteed	Uitgaven totaal 2019
<i>(bedragen x € 1.000)</i>						
<b>Projecten:</b>						
5	1.372				1.372	
6		285	285	383	285-	383
21	628				628	
div	61				61	
<b>TOTALEN</b>	<b>2.061</b>	<b>285</b>	<b>285</b>	<b>383</b>	<b>1.776</b>	<b>383</b>



## Onderscheid en toelichting cijfers DAEB-tak en Niet-DAEB-tak

Op grond van artikel 15 lid 2 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015 (RTIV), dienen corporaties in de toelichting op de jaarrekening 2019 gescheiden balansen, winst- en verliesrekeningen en kasstroomoverzichten voor de DAEB-tak en voor de Niet-DAEB-tak op te nemen. Hieronder voldoet Jutphaas Wonen aan die verplichting.

### Uitgangspunten en grondslagen voor toerekening van activa, verplichtingen, baten, lasten en kasstromen aan de DAEB-tak en de Niet-DAEB-tak

Het vastgoed in exploitatie wordt geclassificeerd naar DAEB- en Niet-DAEB- vastgoed. Voor de toerekening van activa, verplichtingen, baten, lasten respectievelijk kasstromen aan deze DAEB-tak of Niet-DAEB-tak is de volgende methodiek toegepast:

- als activa, verplichtingen, baten, lasten respectievelijk kasstromen volledig toezien op DAEB- of Niet-DAEB-activiteiten, zijn deze volledig aan de DAEB-tak respectievelijk Niet-DAEB-tak toegerekend;
- wanneer deze toezien op zowel DAEB- als Niet-DAEB-activiteiten, zijn deze op basis van een verdeelsleutel toegerekend. Deze verdeelsleutel is gebaseerd op het aandeel DAEB-verhuureenheden ten opzichte van het aandeel Niet-DAEB-verhuureenheden

De overgrote meerderheid van de verhuureenheden van Jutphaas Wonen behoort tot de categorie DAEB. De niet-DAEB eenheden betreffen 12 garages en 31 woningen.

### Winst- en Verliesrekening

(BEDRAGEN X € 1.000)	Ref.	Totaal	2019		Totaal	2018	
		2019	DAEB	niet-DAEB	2018	DAEB	niet-DAEB
Huuropbrengsten	9	13.318	12.982	336	13.209	12.862	347
Opbrengsten servicecontracten	10.1	182	182	-	166	166	-
Lasten servicecontracten	10.2	-182	-182	-	-166	-166	-
Opbrengst overheidsbijdragen		-	-	-	-	-	-
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	11	-1.012	-981	-31	-992	-964	-29
Lasten onderhoudsactiviteiten	12	-2.757	-2.711	-46	-2.480	-2.446	-34
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	13	-2.128	-2.093	-35	-2.177	-2.166	-11
<b>Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>		<b>7.421</b>	<b>7.197</b>	<b>224</b>	<b>7.560</b>	<b>7.287</b>	<b>273</b>
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		-4	-4	-	-0	-	-
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		-	-	-	-	-	-
<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>	14	<b>-4</b>	<b>-4</b>	<b>-</b>	<b>-0</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	15.5	-5	-5	-	-1.217	-1.217	-
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	15.2	21.315	21.197	117	16.985	17.506	-521
<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>		<b>21.310</b>	<b>21.193</b>	<b>117</b>	<b>15.768</b>	<b>16.289</b>	<b>-521</b>
Opbrengst overige activiteiten		164	164	-	143	143	-
Kosten overige activiteiten		-75	-75	-	-78	-78	-
<b>Netto resultaat overige activiteiten</b>	16	<b>89</b>	<b>89</b>	<b>-</b>	<b>64</b>	<b>64</b>	<b>-</b>
<b>Overige organisatiekosten</b>	17	<b>-499</b>	<b>-499</b>	<b>-</b>	<b>-447</b>	<b>-434</b>	<b>-13</b>
<b>Leefbaarheid</b>	18	<b>-155</b>	<b>-154</b>	<b>-1</b>	<b>-139</b>	<b>-139</b>	<b>-</b>
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	19.1	0	0	-	0	0	-
Rentelasten en soortgelijke kosten	19.2	-2.053	-2.053	-	-2.181	-2.181	-
<b>Saldo financiële baten en lasten</b>		<b>-2.053</b>	<b>-2.053</b>	<b>-</b>	<b>-2.181</b>	<b>-2.181</b>	<b>-</b>
<b>Resultaat voor belastingen</b>		<b>26.109</b>	<b>25.768</b>	<b>340</b>	<b>20.625</b>	<b>20.886</b>	<b>-261</b>
Belastingen	20	887	842	45	882	827	55
<b>Resultaat na belastingen</b>		<b>25.221</b>	<b>24.926</b>	<b>295</b>	<b>19.742</b>	<b>20.059</b>	<b>-316</b>

## Kasstroomoverzicht

	2019			2018		
	Totaal	DAEB	Net-DAEB	Totaal	DAEB	Net-DAEB
<b>Operationele activiteiten</b>						
<b>Ontvangsten:</b>						
Huur zelfstandige huurwoningen DAEB	12.819	12.819	0	12.725	12.725	0
Huur zelfstandige huurwoningen Niet-DAEB	262	0	262	260	0	260
Huur onzelfstandige wooneenheden DAEB	186	186	0	190	190	0
Huur maatschappelijk onroerend goed DAEB	23	23	0	23	23	0
Huur bedrijfsmatig onroerend goed Niet-DAEB	15	0	15	15	0	15
Huur parkeervoorzieningen Niet-DAEB	17	0	17	17	0	17
Vergoedingen	227	227	0	219	219	0
Overheidsontvangsten	123	123	0	0	0	0
Overige bedrijfsontvangsten	193	34	159	157	21	136
Vennootschapsbelasting ontvangst	327	327				
Renteontvangsten	4	4	0	7	7	0
Saldo ingaande kasstromen	<b>14.195</b>	<b>13.742</b>	<b>453</b>	<b>13.613</b>	<b>13.185</b>	<b>428</b>
<b>Uitgaven:</b>						
Erfpacht				0	0	0
Personeelsuitgaven	1.247	1.230	17	1.152	1.136	16
Onderhoudsuitgaven	2.445	2.396	49	2.038	1.997	41
Gemeentelijke belastingen/verzekeringen	503	495	8	488	480	8
Overige bedrijfsuitgaven	1.060	1.024	35	987	954	33
Rente uitgaven	2.099	2.099	0	2.252	2.252	0
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	12	12	0	151	149	2
Verhuurdersheffing	1.655	1.655	0	1.538	1.538	0
Leefbaarheid externe uitgaven niet investering gebonden	21	21	0	56	56	0
Vennootschapsbelasting	1.411	1.365	45	1.320	1.265	55
Saldo uitgaande kasstromen	<b>10.453</b>	<b>10.298</b>	<b>155</b>	<b>9.982</b>	<b>9.827</b>	<b>155</b>
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>	<b>3.742</b>	<b>3.445</b>	<b>297</b>	<b>3.631</b>	<b>3.358</b>	<b>273</b>
<b>(Des)investeringsactiviteiten</b>						
<b>MVA ingaande kasstroom</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>MVA uitgaande kasstroom</b>						
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	5	5	0	13	13	0
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	383	383	0	399	399	0
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	154	154	0	0	0	0
Investeringen overig	0	0	0	30	30	0
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	<b>542</b>	<b>542</b>	<b>0</b>	<b>442</b>	<b>442</b>	<b>0</b>
<b>Kasstroom uit (des)investeringen</b>	<b>-542</b>	<b>-542</b>	<b>0</b>	<b>-442</b>	<b>-442</b>	<b>0</b>
<b>Financieringsactiviteiten</b>						
<b>Ingaand</b>						
Nieuwe door VSW geborgde leningen	1.800	1.800	0	2.500	2.500	0
<b>Uitgaand</b>						
Aflossing door VSW geborgde leningen	8.111	8.111	0	3.869	3.869	0
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	<b>-6.311</b>	<b>-6.311</b>	<b>0</b>	<b>-1.369</b>	<b>-1.369</b>	<b>0</b>
<b>Mutatie liquide middelen</b>	<b>-3.111</b>	<b>-3.408</b>	<b>297</b>	<b>1.820</b>	<b>1.547</b>	<b>273</b>
<b>Liquide middelen per 1-1</b>	<b>5.221</b>	<b>4.543</b>	<b>678</b>	<b>3.401</b>	<b>3.051</b>	<b>350</b>
<b>Liquide middelen per 31-12</b>	<b>2.111</b>	<b>1.135</b>	<b>976</b>	<b>5.221</b>	<b>4.543</b>	<b>678</b>

## Ondertekening van de jaarrekening

### **Bestuur**

De jaarrekening van Jutphaas Wonen is opgesteld door het Bestuur op 21.04.2020

De heer B. Lipsch  
Directeur-bestuurder

### **Raad van Commissarissen**

De jaarrekening van Jutphaas Wonen is vastgesteld door de Raad van Commissarissen op 29.05.2020.

Dick Hol  
Voorzitter

Anna Vroege  
Lid

Hennie Hagen  
Vicevoorzitter

Mireille Jeurnink  
Lid

## **DEEL C OVERIGE GEGEVENS**

Statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat

In de statuten wordt de winstbestemmingsregeling niet specifiek genoemd. Aan het resultaat van de stichting mag statutair geen andere bestemming worden gegeven dan het doel van de stichting. Jutphaas Wonen stelt tot doel om uitsluitend op het gebied van huisvesting bezig te zijn.