



Datum 30 april 2020

Jaarverslag en Jaarrekening WSW 2019

Inhoud

Inhoud	3
Kerncijfers per 31 december 2019.....	4
1. Verslag bestuur	5
2. Risicobeheersing WSW.....	11
3. Financiering borgstelsel.....	13
4. Individuele corporaties	14
5. Liquiditeitsprognose	17
6. Verslag raad van commissarissen	18
7. Enkelvoudige jaarrekening	22
8. Geconsolideerde Jaarrekening	49
9. Overige gegevens, inclusief controleverklaring	67

Kerncijfers per 31 december 2019

- 291 woningcorporaties zijn deelnemer van WSW. Dat is 98% van alle corporaties.
- De omvang van de geborgde financiering bedraagt € 80,0 miljard (2018 € 79,8 miljard).
- De dienst der lening heeft een nominale waarde van € 129 miljard en een contante waarde van € 119 miljard (2018 € 131 miljard respectievelijk € 108 miljard).
- De WOZ-waarde van het ingezette onderpand bedraagt € 374,5 miljard (2018 € 345,9 miljard).
- De omvang van het risicovermogen bedraagt € 526,5 miljoen (2018 € 534,8 miljoen).
- De obligoverplichting van de deelnemers bedraagt € 3,0 miljard (2018 € 3,0 miljard).
- Moody's Investors Service en Standard & Poor's beoordelen WSW met 'AAA' met outlook 'stable'.

1. Verslag bestuur

Voorwoord

WSW bevordert dat corporaties tegen zo laag mogelijke kosten financierbaar zijn. Dit doen wij onder andere door leningen te borgen en risico's te beoordelen en te beheersen.

Naast onze reguliere werkzaamheden, zoals het behandelen van borgingsvraagstukken, het afgeven van borgingsplafonds en het beoordelen van risico's op corporatie- en portefeuilleniveau, werkten we in 2019 intensief aan het strategisch programma. Bij de verschillende onderdelen wordt dit nader toegelicht. Dit programma beoogt het borgstelsel verder te versterken en het mogelijk te maken dat corporaties ook in de toekomst tegen zo laag mogelijke kosten financierbaar zijn.

Ook werkten we verder aan het nieuwe, gezamenlijke beoordelingskader met de Autoriteit woningcorporaties (Aw). Vanaf 2019 beoordelen de Aw en WSW de risico's van corporaties op basis van dit gezamenlijke beoordelingskader. Hiermee willen wij de administratieve lasten voor corporaties verminderen en de beoordeling effectiever en efficiënter laten verlopen.

Daarnaast zetten we stappen om onze data- en informatie-infrastructuur te verbeteren, onze eigen risicobeheersing te versterken en bouwden we verder aan de interne organisatie. In dit verslag van het bestuur leest u hier meer over. De verantwoording over de uitvoering van de gemandateerde saneringstaak vormt geen onderdeel van dit verslag.

WSW concludeert op basis van de inrichting van het borgstelsel dat de corona-crisis niet leidt tot onzekerheid over de continuïteit van WSW. Bovendien heeft WSW maatregelen getroffen om de leningen te blijven borgen, zodat de woningcorporaties tegen gunstige voorwaarden toegang kunnen krijgen tot financiering. De effecten van de corona pandemie worden toegelicht in de risicoparagraaf.

1.1. Bestuursverslag

De belangrijkste ontwikkelingen in 2019 worden hier toegelicht.

Aanspraak op de borg

In 2018 werd duidelijk welke gevolgen de herziene Woningwet heeft voor het borgstelsel. Wij kregen twee aanspraken op ons risicovermogen te verwerken, bij Woningstichting Geertruidenberg (WSG) en Stichting Humanitas Huisvesting (SHH). Dit was het gevolg van besluiten van de minister van BZK om de saneringsaanvragen van deze deelnemers gedeeltelijk (WSG) dan wel geheel (SHH) af te wijzen.

Zowel bij WSG als SHH is gekozen voor een juridische afsplitsing. Bij WSG namen corporaties uit de regio per 1 januari 2019 het hele bezit en een deel van de geborgde leningen over. Een ander deel van de geborgde leningen werd afgelost met de ontvangen (gedeeltelijke) saneringssubsidie. Bij SHH nam een Rotterdamse collega-corporatie per 1 juli 2019 het bezit en een deel van de geborgde leningen over.

Voor de nog in WSG en SHH achterblijvende geborgde leningen voldoet WSW de reguliere rente- en aflossingsverplichtingen op grond van de door WSW afgegeven borgstellingen, voor zover WSG en SHH daar zelf niet aan kunnen voldoen. Wij hebben daarom in de enkelvoudige jaarrekening een voorziening getroffen in verband met aanspraken op deze borgstellingen.

WSG en SHH hebben zich ieder verweerd tegen de besluiten tot een (gedeeltelijke) afwijzing van de saneringssubsidie. Deze procedures zijn nog niet afgerond, maar vorderen als oorspronkelijk verwacht. Ook WSW verweert zich tegen deze besluiten. WSW is bij uitspraak van 9 april 2020 door de rechtbank in beide procedures niet-ontvankelijk verklaard. Ongeacht of WSW hoger beroep aantekent tegen deze uitspraak heeft deze uitspraak geen gevolgen voor de procedures van WSG en SHH. Het is niet in te schatten wat de maatregelen als gevolg van de uitbraak van het Corona-virus voor effect zullen hebben op de doorlooptijd van de beroepsprocedure.

Versterking borgstelsel: strategisch programma

Naar aanleiding van de inzichten uit de hiervoor beschreven casussen startten we een strategisch programma om de weerbaarheid en draagkracht van het borgstelsel te vergroten. En om zo een voldoende robuust borgstelsel te blijven garanderen en het mogelijk te blijven maken dat corporaties tegen zo laag mogelijke kosten financieerbaar zijn. Dit programma borduurt voort op de verbeteringen die wij al doorvoerden.

In 2019 werkten we samen met onze belanghebbenden aan de uitwerking van het strategisch programma. Dat resulteerde medio 2019 in afspraken op hoofdlijnen. Die werkten we gedurende de tweede helft van 2019 verder uit, in nauw overleg met onze belanghebbenden: onze deelnemers(raad), het ministerie van BZK, de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) en Aedes. Eind 2019 lag er een geïntegreerd pakket aan maatregelen rondom het borgstelsel, de zekerhedenstructuur en de zeggenschap.

We werken er naartoe om in 2020 de besluitvorming met de achtervangers en de deelnemersraad af te ronden. Na een consultatie bij de deelnemende corporaties starten we met de implementatie van het programma.

In 2019 zijn ook de voorwaarden voor de relatie tussen borging en sanering besproken. Verdere uitwerking vindt plaats onder regie van BZK in samenspraak met belanghebbenden in de sector, waaronder WSW.

Toereikendheid risicokapitaal

Het huidige stelsel kent verschillende buffers en vangnetten.

- De deelnemende corporatie heeft zelf een vermogensbuffer en kasstroom.
- Ons risicovermogen is dan de eerste buffer om aanspraken op de borg op te vangen. Deze buffer kunnen wij zo nodig aanvullen door het onderpand van de noodlijdende corporatie te gelde te maken.
- De tweede buffer is de onderlinge waarborg van corporaties (het obligo). Corporaties voldoen op eerste verzoek 3,85% van hun geborgde schuldrestant aan WSW. Dit gebeurt zodra uit onze prognoses blijkt dat ons risicovermogen het garantieniveau zal onderschrijven.
- Ten slotte hebben wij met onze achtervangers de afspraak dat we, als ons risicovermogen onder de hiervoor genoemde kritische grens komt, kunnen beschikken over renteloze leningen.

Wij beoordelen de risico's van onze deelnemende corporaties individueel en het borgstelsel als geheel. Zo toetsen we elk jaar of ons risicovermogen toereikend is om verwachte en onverwachte verliezen op te vangen. We beogen hiermee een robuust borgstelsel te behouden, in het belang van onze deelnemers en de volkshuisvesting. We beoordelen of het *inbaar* kapitaal toereikend is ten opzichte van het *vereiste risicokapitaal*.

- Het inbare risicokapitaal definiëren we als de som van ons risicovermogen, de inbare obligo's en de ingerekende saneringssteun. Het inbare risicokapitaal is 'toereikend' wanneer we verliezen met 99% zekerheid ('aan zekerheid grenzende waarschijnlijkheid') in het eerste jaar kunnen opvangen.
- Het vereiste risicokapitaal berekenen we volgens de kapitaalformule voor banken en het Ortec scenariomodel. Beide methodieken resulteren in een kwantificering van verwachte en onverwachte verliezen plus een inschatting van verliezen voor corporaties die reeds in financiële problemen zijn.

WSW concludeert op basis van beide uitkomsten dat het risicokapitaal voldoende is.

Continuïteit WSW

Dankzij de overeenkomsten met onze achtervangers en met onze deelnemers heeft een aanspraak op de borg geen effect op de continuïteit van WSW. Wij beschikken over voldoende liquide middelen om in geval van een aanspraak onze verplichtingen vanuit de borg na te kunnen komen. Alle werkzaamheden zijn erop gericht om te zorgen dat de vermogenspositie van het borgstelsel (ons risicovermogen en het obligo) voldoende robuust is.

Rating

Wij hebben een AAA-rating met een stabiel vooruitzicht van kredietbeoordelaars Moody's en Standard & Poor's (S&P). Deze is gelijk aan de rating en vooruitzichten van de Nederlandse Staat. Deze hoge ratings zijn belangrijk voor ons. Ze zorgen ervoor dat deelnemers blijvend kunnen financieren tegen de laagst mogelijke kosten. S&P verhoogde haar vooruitzicht in 2019 van negatief naar stabiel.

Toezicht op WSW

Sinds 1 juli 2016 houdt de Aw toezicht op WSW. Het jaar 2019 stond vooral in het teken van de, door de Aw geconstateerde, onzekerheid over de toereikendheid van het risicokapitaal. Volgens de Aw wordt deze onzekerheid voornamelijk veroorzaakt door de wijze waarop wij het vereist risicokapitaal voor Vestia hebben bepaald. Wij hadden een andere opvatting maar namen een aantal maatregelen om de door de Aw geconstateerde, onzekerheid te adresseren.

Naar het oordeel van het Rijk en de VNG hebben wij voldoende passende maatregelen genomen om de risico's voor de korte termijn te verminderen en zijn we met de uitvoering van het strategisch programma op de goede weg met de verdere verbeteringen die nodig zijn. Vestia kan naar het oordeel van WSW de komende jaren aan haar financiële verplichtingen voldoen. Het Rijk en de VNG vonden het niet nodig en niet proportioneel om extra financiële buffers aan te houden, in het licht van de feitelijke risico's en genomen maatregelen. Het Rijk en de VNG vonden het daarmee als achtervangers niet nodig om ons genomen en vervolgens opgeschorte besluit (verhogen van de ingerekende saneringssteun) alsnog uit te voeren. Wij draaiden dit genomen besluit vervolgens terug.

Volgens de Aw beperken de genomen maatregelen het risico dat de achtereinders financieel worden aangesproken, maar lossen ze de onzekerheid over de toereikendheid van het risicokapitaal niet op. De Aw concludeert daarom dat er zonder aanvullende maatregelen op verzoek van de achtereinders voorlopig een verhoogd achtereinderisico voor het Rijk en de gemeenten blijft bestaan. Omdat wij van het Rijk en de VNG de tijd krijgen om de huidige onzekerheid op te lossen, ziet de Aw geen aanleiding om zelf maatregelen aan ons op te leggen.

1.2. Gezamenlijk beoordelingskader

Vanaf 1 januari 2019 beoordelen de Aw en WSW de risico's van corporaties op basis van een nieuw gezamenlijk beoordelingskader. Met dit gezamenlijke beoordelingskader - en het onderliggende samenwerkingsconvenant - verloopt de beoordeling effectiever en efficiënter en verminderen wij de administratieve lasten voor corporaties.

De Aw en WSW komen, ieder vanuit hun eigen rol en verantwoordelijkheid, tot een zelfstandig maar afgestemd oordeel. Wij overleggen waar nodig over de timing en inhoud van mogelijke maatregelen en interventies.

2019 was tevens een overgangsjaar naar een definitief normenkader voor de financiële ratio's. Samen met de Aw en corporaties werkten we eerst aan de noodzakelijke verbetering van de kwaliteit van de beleidswaarde. Na de zomer werkten we samen met de Aw aan de set financiële ratio's en grenswaarden. Daarbij maakten we gebruik van de bevindingen uit het strategisch programma ten aanzien van de discontinuïteitsratio's.

Eind 2019 bereikten we beleidsmatige overeenstemming met BZK en Aw over de ratio's, bespraken we dit met deelnemers en Aedes, en deden we een formeel verzoek voor opname van de ratio's in de afspraken met de achtereinders. In 2020 ronden we dit proces formeel af en zullen we onze deelnemers informeren.

1.3. Organisatie WSW

Inrichting organisatie

In 2019 besloten we tot een nieuwe inrichting van de organisatie. De aanleiding hiervoor is het eerder ingezette proces van empowerment van medewerkers. Concreet betekent de nieuwe inrichting:

- de introductie van een laag coachende teamleiders;
- een herontwerp van de overlegstructuur;
- de vaststelling van coachend leiderschap als leiderschapsstijl voor WSW;
- de ontwikkeling van leidinggevers in deze leiderschapsstijl.

Het doel van de nieuwe inrichting is om effectiever en efficiënter te zijn, door de professionals ruimte en verantwoordelijkheden binnen vastgestelde kaders te geven.

Strategische formatieplanning

Om onze strategische organisatiedoelen te kunnen realiseren, is een daarop toegerust personeelsbestand nodig. In 2019 startten we met strategische formatieplanning. We focusten niet

alleen op kwantiteit maar vooral op de kwaliteit en de ontwikkeling van medewerkers. We gaan de strategische formatieplanning in 2020 verbinden aan een, te beschrijven, visie op onze organisatie.

Integriteitsbeleid

In 2019 stelden we een gedragscode Integriteit op. Deze code biedt medewerkers een houvast bij onder andere morele en ethische dilemma's. We publiceerden de gedragscode op ons intranet. Het levend maken en houden van de code is een continu proces.

1.4. Medewerkers

Aantal medewerkers en fte's

Afdeling	Fte's	Fte's	Medewerkers	Medewerkers
	2019	2018	2019	2018
Accounts	16,6	17,6	17	18
Bedrijfsvoering & Control	5,8	5,7	6	6
Directie en staf	10,8	9,8	10	10
Facilitaire dienst	2,4	2,5	3	3
Informatiemanagement	6,9	7,8	7	8
P&OO	2,8	3,7	3	4
Risicomangement	15,8	12,8	16	13
Totaal	61,0	59,9	63	62

Verzuim

Het verzuimpercentage steeg in 2019 (4,72%) ten opzichte van 2018 (3,51%). Deze stijging komt voornamelijk door de stijging van het lang verzuim. Het gaat om drie medewerkers die gedeeltelijk door het werk, gedeeltelijk door andere oorzaken verzuimen.

1.5. Informatiemanagement

Het verslagjaar 2019 stond, net als 2018, vooral in het teken van de realisatie van het project Optimaliseren Processen en Systemen (OPS) in een nieuw te bouwen ERP-applicatie WSW Informatie Management (WIM).

In 2018 brachten we in kaart welke mogelijke optimalisaties en/of verbeteringen we wensen binnen onze geautomatiseerde processen en systemen. Vanaf de zomer 2019 zijn de eerste deelprojecten opgeleverd en werkt de organisatie binnen WIM in de CRM- en Beheermaatregelen-module. Ook het primaire proces Vaststellen Risicoscore wordt hierin vastgelegd en beoordeeld. We verwachten de overige primaire processen in de eerste helft van 2020 op te leveren.

Daarnaast werkten we aan een nieuwe digitale werkplek op basis van het Microsoft Office 365 platform. Begin 2020 is de migratie naar deze nieuwe werkplek.

1.6. Financiën

Financieel resultaat enkelvoudig

Over 2019 is een negatief bedrijfsresultaat voor belastingen behaald van € 6,9 miljoen (2018 € 3,7 miljoen negatief). In dit negatieve bedrijfsresultaat is een dotatie van € 21,3 miljoen (2018 € 12,1 miljoen) opgenomen. Dit betreft de herijking van de voorziening borgstellingsverplichtingen, die getroffen is voor de schuldenafwikkeling van SHH en WSG.

Het resultaat op de beleggingsportefeuille bedraagt over 2019 € 11,7 miljoen positief (2018 € 3,8 miljoen). Dit resultaat bestaat uit positieve rentebaten en per saldo positieve (ongerealiseerde) koersresultaten. Het resultaat na vennootschapsbelasting is € 10,5 miljoen negatief. Dit is verwerkt als dotatie aan de wettelijke reserve van € 0,4 miljoen en onttrekking aan de overige reserve van € 10,9 miljoen.

Voorziening borgstellingsverplichtingen

We herijkten de in de jaarrekening opgenomen voorziening borgstellingsverplichtingen voor SHH en WSG. Er deden zich geen gebeurtenissen voor die aanleiding gaven om een nieuwe voorziening te vormen.

Vennootschapsbelasting

Wij overlegden met de Belastingdienst. Aanleiding hiervoor was het beëindigen van de vaststellingsovereenkomst (VSO) tussen WSW en de Belastingdienst per 31 december 2018. In deze VSO staan afspraken over de fiscale borgstellingsvoorziening op de openingsbalans van 1 januari 2008 en is een bepaling opgenomen over de evaluatie hiervan nadat de termijn van de VSO is beëindigd.

In overleg de Belastingdienst is overeenstemming bereikt over de fiscale behandeling vanaf 1 januari 2019 omdat de VSO niet is verlengd. Op basis van aanspraken op de borg kan een fiscale voorziening worden opgebouwd. Een nieuwe voorziening kan fiscaal pas worden getroffen nadat de huidige fiscale voorziening volledig is gebruikt. Betalingen en ontvangsten in verband met aanspraken op de borg worden ten laste van de voorziening gebracht. Deze behandeling heeft tevens tot gevolg dat geheven obligo's als baten via de verlies- en winstrekening worden verwerkt na matching met aanspraken.

Consolidatie WSG en SHH

Ten behoeve van de juridische afsplitsing van WSG en SHH, op respectievelijk 1 januari en 1 juli 2019, sloten wij overeenkomsten met beide corporaties. Beide stichtingen hebben een onafhankelijk bestuur en een onafhankelijke raad van commissarissen. In de hiervoor genoemde overeenkomsten is opgenomen dat de begrotingen van WSG en SHH aan goedkeuring van WSW onderhevig zijn. Ook heeft WSW zeggenschap over het aangaan van financiële verplichtingen door beide stichtingen voor zover die de borgstelling raken. Vanuit de accounting regels is hieruit geconcludeerd dat WSW een beleidsbepalende invloed heeft. Daaruit volgde een verplichte consolidatie van de stichtingen vanaf het moment van afsplitsing. Dit heeft tot gevolg dat wij vanaf 2019 naast een enkelvoudige jaarrekening ook een geconsolideerde jaarrekening opstellen, waarin we naast financiële cijfers van WSW ook die van WSG en SHH opnemen.

2. Risicobeheersing WSW

2.1. Risicobeheersing- en controlesysteem

Bij onze risicobeheersing maken we onderscheid tussen risicobeheersing van het borgstelsel en risicobeheersing van het instituut WSW.

Risicobeheersing- en controlesysteem van WSW

De verantwoordelijkheid voor een beheerste bedrijfsvoering ligt in de eerste plaats bij het bestuur en de teamleiders en in de uitvoering bij de medewerkers. Het bestuur draagt zorg voor een solide risicobeheersing- en controlesysteem, keurt wijzigingen goed en evalueert periodiek de opzet en werking. De teamleiders zijn verantwoordelijk voor een adequate inrichting van de bedrijfsprocessen en voor identificatie en beheersing van de operationele risico's.

De risicocommissie adviseert het bestuur bij de besluitvorming over het risicobeheersing- en controlesysteem. In 2019 startten we met het opzetten van Enterprise Risk Management (ERM) via de inventarisatie van risico's. Tevens startten we met aanpassing van de beschrijvingen van de administratieve organisatie aan de veranderde werkwijze en opzet van de organisatie. Deze aanpassing dient als basis voor de inrichting van een Business Control Framework .

Implementatie risicobeheersing

In 2019 legden we de basis voor een nieuw risicobeheersing-systeem dat zijn beslag zal krijgen in 2020. Met ondersteuning van BDO doorliepen wij een proces om de risico's te identificeren. Voor de geïdentificeerde toprisico's maken wij een root-cause-analyse en samen met de overige risico's bepalen wij de beheersingsmaatregelen. De beheersing van deze risico's wordt geborgd in een systematische vastlegging, periodieke rapportages en gemonitord door de risicocommissie.

Audit

De operational auditfunctie ondersteunt het bestuur bij een adequate opzet en werking van het risicobeheersing- en controlesysteem. En adviseert over waar verbetering mogelijk is. Op 1 maart 2019 startte een internal auditor die voor de invulling van de operational auditfunctie wordt ondersteund door BDO Consultants B.V. Het bestuur evalueert jaarlijks de opzet van het risicobeheersings-en controlesysteem en de positie, de rol en het functioneren van de operational auditfunctie.

De focus van de internal auditactiviteiten lag in 2019 op de naleving van beleidsregels, de processen rondom borgen leningen, vaststellen risicoscore, beleggen eigen vermogen, projectbeheersing en sanering en het monitoren op opvolging van overgenomen aanbevelingen.

2.2. Voornaamste risico's van WSW

De risico's die wij in 2018 signaleerden op het gebied van politiek, draagvlak en reputatie zijn in 2019 uitvoerig besproken. We overlegden met belanghebbenden en maakten afspraken over samenwerking en positionering. We intensiverden onze communicatie met belanghebbenden vanuit het eerder geïnitieerde gezamenlijke beoordelingskader Aw-WSW en de vormgeving en uitwerking van het strategisch programma. In 2020 zullen we dit continueren.

Borgstelsel

In 2019 troffen we maatregelen met als doel om de in 2018 gesignaleerde risico's in het borgstelsel te verminderen. We analyseerden de toereikendheid van het risicokapitaal en maakten met diverse belanghebbenden richtinggevende afspraken over onze zekerheidspositie en de versterking van het risicokapitaal. Na consultatie van onze deelnemers en finale afstemming met diverse belanghebbenden zullen wij de veranderingen in 2020 implementeren.

Aanspraken op de borg

In 2018 classificeerden wij een aanspraak op de borg als een hoog risico. Via het strategisch programma en het gemeenschappelijke beoordelingskader van WSW-Aw ontwikkelden we in 2019 maatregelen waarbij wij richtinggevende afspraken maakten over kapitaaldekking, borgingsnormen en de introductie van de nieuwe onderpandratio. In 2020 zullen deze maatregelen worden geformaliseerd en geïmplementeerd.

In 2019 signaleerden we het risico van onjuiste risicobeoordeling van corporaties. Hiervoor maken wij in 2020 een oorzakenanalyse ("root-cause analyse") en samen met de overige risico's bepalen wij passende beheersingsmaatregelen. We werkten samen met Aw, BZK en Aedes aan verbetering van de opvraag van gegevens, waarbij ook toetsing van datakwaliteit plaatsvindt. Deze maatregelen zorgen voor een volgende stap in het mitigeren van het risico van onjuiste risicobeoordeling.

Organisatie

In 2018 beoordeelden we de afhankelijkheid van sleutelfunctionarissen als een bovengemiddeld risico. In navolging hier op implementeerden wij in 2019 een nieuwe organisatiestructuur en namen wij diverse nieuwe medewerkers aan waardoor op termijn de afhankelijkheid van sleutelfunctionarissen zal verminderen.

Covid-19

In het voorjaar van 2020 zijn we als samenleving terechtgekomen in een bijzondere situatie veroorzaakt door het coronavirus (COVID-19). Wij laten onze medewerkers zo veel als mogelijk thuis werken en hebben maatregelen getroffen om de essentiële dienstverlening aan onze deelnemers te continueren. Gelet op de omstandigheden heeft WSW het proces van het borgen van leningen prioriteit gegeven. De inspanning is er dan ook op gericht dat wij het proces van het borgen van leningen en het verrichten van betalingen kunnen continueren tijdens de uitbraak van het coronavirus. Doordat WSW leningen kan blijven borgen, houden woningcorporaties tegen gunstige voorwaarden toegang tot financiering. Dit helpt woningcorporaties om hun taken te kunnen (blijven) uitvoeren en zo huurders te kunnen blijven bedienen.

Daarnaast kijken wij verder in samenwerking met andere partijen naar (mogelijke) effecten op onze deelnemers en het borgstelsel. De kasstromen van corporaties blijven naar verwachting op peil door maatregelen van de overheid op inkomensondersteuning en gesignaleerde vertragingen in investeringen. Hierdoor verwachten wij dat corporaties aan hun financiële verplichtingen kunnen blijven voldoen zonder dat er een risico van aanspraak op de borg zou kunnen ontstaan.

WSW concludeert op basis van de maatregelen en de inrichting van het borgstelsel dat de corona-crisis niet leidt tot onzekerheid over de continuïteit van WSW en het blijven borgen van leningen voor corporaties.

3. Financiering borgstelsel

3.1. Nieuwe geborgde leningen

In 2019 borgden wij 694 nieuwe leningen voor herfinanciering van aflossingen of voor financiering van vastgoedinvesteringen. Het totale schuldbedrag van deze nieuwe geborgde leningen bedraagt € 6,3 miljard. Dit is een stijging van € 0,5 miljard ten opzichte van 2018.

Sectorbanken waren de grootste verstrekkers van nieuwe leningen, met een marktaandeel van 90,2% op basis van de geborgde schuld. Dit is een stijging van 2,6%-punt ten opzichte van het marktaandeel in 2018 (87,6%). Het marktaandeel van institutionele investeerders daalde tot 8,7%. Dit is een lichte daling van 0,7%-punt ten opzichte van 2018. Corporaties sloten 1,1% van hun nieuwe leningen af bij commerciële banken. Zij sloten in 2019 geen nieuwe leningen af via collegiale financiering.

Nieuwe leningen: relatief aandeel per financier

Financier	2015	2016	2017	2018	2019
Commerciële banken	0,0%	0,5%	8,4%	1,9%	1,1%
Institutionele investeerders	15,6%	14,8%	12,2%	9,4%	8,7%
Nederlandse overheden	0,1%	0,6%	0,0%	0,0%	0,0%
Sectorbanken	84,3%	84,1%	78,7%	87,6%	91,2%
Collegiale financiers	0,0%	0,0%	0,6%	1,1%	0,0%

De gemiddelde looptijd van nieuwe leningen steeg in 2019 naar 20 jaar (2018 19 jaar). De gemiddelde rente van nieuw afgesloten leningen met een vaste rente is lager dan in 2018 (0,92% in 2019 ten opzichte van 1,57% in 2018).

3.2. Ontwikkeling geborgde leningportefeuille

Het totale geborgde volume aan leningen steeg in 2019 naar € 80,0 miljard. In 2019 losten corporaties voor een totaalbedrag van € 6,1 miljard aan leningen af.

Ontwikkeling geborgd volume (nominaal)

Geborgd volume	2015	2016	2017	2018	2019
Geborgd volume	83,8	82,2	81,1	79,8	80,0
Nieuwe leningen	4,9	3,6	4,9	5,8	6,3
Aflossingen	-6,2	-5,1	-6,0	-7,1	-6,1

Het aantal geborgde leningen daalde van 12.421 in 2018 naar 12.362 in 2019. De totale som van de rente- en aflossingsverplichtingen, die uit de geborgde leningen voortkomen, bedraagt per eind 2019 € 129 miljard. De contante waarde van deze dienst der lening per eind 2019 bedraagt € 119 miljard. Hierbij zijn de rente- en aflossingsverplichtingen bepaald op basis van de vervalkalender en swaprentes per eind 2019.

4. Individuele corporaties

4.1. Risicobeoordeling corporaties

Ten minste een keer per jaar beoordelen wij de risico's bij onze deelnemende corporaties. We maken hiervoor gebruik van de prospectieve informatie (dPi) en verantwoordingsinformatie (dVi). Op basis van data-analyse krijgen we een eerste, kwantitatief inzicht in de risico's. Dit vullen we aan met een beoordeling van kwalitatieve elementen. Hiervoor vragen we - indien nodig - bij een deelnemende corporatie aanvullende documenten op die inzicht geven in de beleidskeuzes, (administratieve) organisatie en interne risicobeheersing. Ook voeren onze accountmanagers gesprekken met bestuurders en andere relevante corporatiemedewerkers om inzicht te krijgen in de risico's en de manier waarop de desbetreffende corporatie deze beheerst.

De beoordeling van de huidige en toekomstige financiële positie van een deelnemende corporatie en de bedrijfsrisico's leiden samen tot een risicoscore per corporatie. Deze risicoscore combineren wij met de grootte van de geborgde leningenportefeuille: dit bepaalt de plaats en meer specifiek de kleur binnen de risicoclassificatie: zie onderstaande tabel.

Het totaal aantal deelnemende corporaties nam als gevolg van fusies af tot 291 (2018 306). De omvang van het geborgde schuldrestant steeg naar € 80,0 miljard (2018 € 79,8 miljard).

Portefeuille deelnemende corporaties naar risicoklasse, eind 2019¹

Geborgde schuld	Categorie			Totaal
	Categorie 1 ≤ € 250 miljoen	Categorie 2 > € 250 miljoen en ≤ € 1 miljard	Categorie 3 > € 1 miljard	
Risicoscore Hoog	2 deelnemers € 0,1 miljard	1 deelnemers € 0,6 miljard	1 deelnemer € 4,5 miljard	4 deelnemers 5,2 miljard
Risicoscore Midden	18 deelnemers € 1,6 miljard	12 deelnemers € 4,9 miljard	1 deelnemers € 1,7 miljard	31 deelnemers 8,2 miljard
Risicoscore Laag	175 deelnemers € 16,4 miljard	66 deelnemers € 28,6 miljard	13 deelnemers € 21,4 miljard	254 deelnemers 66,4 miljard
Totaal	195 deelnemers 18,2 miljard	79 deelnemers 34,0 miljard	15 deelnemers 27,6 miljard	289 deelnemers 79,8 miljard

Het aantal corporaties in de rode risicoklasse nam in 2019 af met drie en daalde naar vijf corporaties. Het geborgd volume in deze risicoklasse daalde met € 3,9 miljard. Het aantal corporaties in de gele risicoklasse daalde van 54 naar 43 corporaties, het geborgd schuldrestant in deze risicoklasse steeg echter met € 2,4 miljard. In de groene risicoklasse was een lichte daling zichtbaar in het aantal corporaties, van totaal 244 naar 241 corporaties. Het geborgd schuldrestant steeg ook in deze risicoklasse, met € 1,5 miljard.

¹ Exclusief WSG en SHH: wij voeren geen risicobeoordeling meer uit bij deze corporaties in afwikkeling.

Portefeuille deelnemende corporaties naar risicoklasse, eind 2018

Geborgde schuld	Categorie 2			Totaal
	Categorie 1 ≤ € 250 miljoen	> € 250 miljoen en ≤ € 1 miljard	Categorie 3 > € 1 miljard	
Risicoscore Hoog	3 deelnemers € 0,2 miljard	2 deelnemers € 0,8 miljard	1 deelnemer € 4,5 miljard	6 deelnemers 5,5 miljard
Risicoscore Midden	27 deelnemers € 2,3 miljard	15 deelnemers € 5,6 miljard	2 deelnemers € 5,3 miljard	44 deelnemers 13,2 miljard
Risicoscore Laag	183 deelnemers € 16,3 miljard	61 deelnemers € 27,2 miljard	12 deelnemers € 17,6 miljard	256 deelnemers 61,1 miljard
Totaal	213 deelnemers 18,8 miljard	78 deelnemers 33,6 miljard	15 deelnemers 27,4 miljard	306 deelnemers 79,8 miljard

4.2. Bijzonder beheer

Eind 2019 zijn elf corporaties bij ons in bijzonder beheer. De portefeuille Bijzonder Beheer daalde met vijf corporaties en een geborgd volume van ongeveer € 4,0 miljard. De daling van het aantal corporaties en het geborgd volume in bijzonder beheer, ingezet in 2017 en 2018, zette zich daarmee ook in 2019 voort.

Negen corporaties verdwenen uit de portefeuille Bijzonder Beheer. Vier daarvan gingen, als gevolg van bestendig herstel, over naar regulier beheer. Drie corporaties fuseerden met andere corporaties en twee corporaties, WSG en SHH, werden afgesplitst. De stichtingen WSG en SHH blijven bestaan voor de afwikkeling van de resterende aanspraken op verstrekte borgtochten, voor zover deze voor rekening van WSW komen.

Vier corporaties gingen over in bijzonder beheer als gevolg van overschrijding van de ratio's.

Portefeuille Bijzonder Beheer

	Eind 2018	Eind 2019
Uitvoering herstelplan	13	10
Uitvoering herstructureringsplan	1	0
Uitvoering saneringsplan	2	1
Totaal in Bijzonder Beheer	16	11
Geborgd volume in € miljard	13,6	9,7
Exposure totale portefeuille t.o.v. totaal geborgd volume in %	17,1	12,1

4.3. Saneringscorporaties

WSG en SHH

Per 1 januari 2019 namen acht corporaties in de regio alle registergoederen en een omvangrijk deel van de geborgde leningportefeuille van WSG over. Kort daarvoor werd een deel van de leningportefeuille vanuit de (gedeeltelijke) saneringssubsidie afgewikkeld. Per 1 juli 2019 nam een corporatie alle registergoederen en een omvangrijk deel van de geborgde leningportefeuille van SHH over.

Wat achterblijft in WSG en SHH is een aantal leningen waarvoor WSW op grond van de afgegeven borgstellingen conform de dienst der lening de reguliere rente- en aflossingsverplichtingen voldoet, voor zover WSG en SHH deze niet kunnen voldoen. Daarnaast zijn in 2019 de laatste activiteiten afgewikkeld en resteert nog een beperkt aantal verplichtingen.

Vestia

Vestia herijkte haar verbeterplan en maakte daarin inzichtelijk dat zij in is zelfstandig aan haar rente- en aflossingsverplichtingen te voldoen. Vooral de operationele kasstroom blijft toereikend hiervoor. Vestia herkent wel mogelijkheden om delen van het bezit in bepaalde werkgebieden af te stoten, in combinatie met vervroegde aflossing of overdracht van leningen aan andere corporaties.

In de jaarrekening over 2018 rapporteerde Vestia dat zij voor het eerst voldoet aan de financiële ratio's uit het gemeenschappelijk beoordelingskader van Aw en WSW. In de vermogensratio's van Vestia is een verbetering zichtbaar, waarbij Vestia voldoet aan de normen voor de Loan to Value (LTV) en solvabiliteit. Onder deze vermogensratio's ligt een beleidswaarde die wij als voldoende prudent beoordelen, maar die wel een hogere waarde weergeeft dan de in het verleden door Vestia gehanteerde bedrijfswaarde.

Vestia laat in haar verbeterplan een bestendig herstel zien, maar blijft daarbij nog wel kwetsbaar wanneer zowel activa als passiva op marktwaarden worden gewaardeerd.

Op basis van het herijkte verbeterplan heeft Vestia haar vigerende meerjarenbegroting opgesteld waarin een robuuste operationele kasstroom is opgenomen die in de tien gehanteerde prognosejaren voldoet aan de ICR-norm. Mede op basis hiervan achten wij het risico op een aanspraak op de verstrekte borg beperkt. Wij hebben hiervoor geen voorziening opgenomen.

5. Liquiditeitsprognose

Wij hebben contractuele afspraken met het Rijk en de VNG om jaarlijks een liquiditeitsprognose te overleggen voor de komende vijf jaar. In dit jaarverslag presenteren wij deze liquiditeitsprognose voor de jaren 2020 tot en met 2024. De prognose is opgesteld met in achtname van lopende aanspraken en de aanname dat er geen nieuwe aanspraken komen. Wij maken deze prognose op basis van de informatie en prognoses van de deelnemende woningcorporaties.

Ontwikkeling risico- en garantievermogen

Wij staan borg voor de rente- en aflossingsverplichtingen van deelnemende corporaties. De mogelijke verplichtingen die voortvloeien uit deze borgstelling worden gedekt uit ons risicovermogen en de obligoverplichtingen van onze deelnemers. Als dit risicovermogen door aanspraken op de borg ontoereikend is, dan roepen wij het obligo bij de deelnemers in. Daalt het risicovermogen onder het garantieniveau (dit is 0,25% van het geborgde schuldrestant), dan verstrekken het Rijk en de betrokken gemeente(n) op grond van hun achtervangovereenkomsten renteloze leningen aan ons. De omvang van het risicovermogen is gevoelig voor renteontwikkelingen van de beleggingsportefeuille. Het risicovermogen daalt eind 2020 met ongeveer € 28,29 miljoen als de rente met 1% stijgt (duration beleggingsportefeuille is 5,36 jaar ultimo 2019).

De prognose van ons risicovermogen, het obligo van onze deelnemers, het geborgde schuldrestant en het garantieniveau waarop de achtervangers renteloze leningen moeten verstrekken, ziet er als volgt uit:

Einde jaar	Risicovermogen WSW	Obligo deelnemers	Geborgd schuldrestant	Garantieniveau
2020	€ 517,9 miljoen	€ 3.124 miljoen	€ 80,0 miljard	€ 200,2 miljoen
2021	€ 508,9 miljoen	€ 3.277 miljoen	€ 82,3 miljard	€ 205,9 miljoen
2022	€ 497,8 miljoen	€ 3.396 miljoen	€ 86,3 miljard	€ 215,8 miljoen
2023	€ 490,2 miljoen	€ 3.497 miljoen	€ 89,4 miljard	€ 223,5 miljoen
2024	€ 483,0 miljoen	€ 3.570 miljoen	€ 92,0 miljard	€ 230,1 miljoen

In bovenstaande cijfers is de aanspraak op de borg van WSG en SHH verwerkt. Tekorten in het risicovermogen worden aangevuld via obligoheffing bij onze deelnemers. In 2019 was hier geen noodzaak toe. In 2020 zal dat hernieuwd beoordeeld worden.

Wij vragen obligo op bij onze deelnemers, zodra een aanspraak op de borg bij ons bekend is of redelijkerwijs wordt voorzien. De aard en de omvang van de aanspraak zijn van belang bij de bepaling van de hoeveelheid op te vragen obligo, die op grond van de huidige afspraken maximaal 3,85% bedraagt van het uitstaande geborgde schuldrestant. In 2019 startten we met de ontwikkeling van nieuw kapitaalbeleid. Implementatie hiervan vindt in 2020 plaats.

6. Verslag raad van commissarissen

6.1. Inleiding

In dit verslag verantwoordt de raad van commissarissen (hierna: raad) zich over de wijze waarop hij het afgelopen jaar vorm en inhoud gaf aan zijn toezicht- en adviesfunctie. De raad richt zich bij de vervulling van zijn taak op het belang van WSW, zoals vastgelegd in de statuten. Het doel van WSW is te bevorderen dat toegelaten instellingen geld kunnen lenen tegen zo laag mogelijke kosten om hun volkshuisvestelijke activiteiten te kunnen realiseren, waarbij de financiële belangen van de deelnemers, het Rijk en de gemeenten in acht worden genomen. De raad oefent toezicht uit op het beleid van het bestuur en op de algemene gang van zaken bij WSW. Daarnaast staat de raad het bestuur gevraagd en ongevraagd met advies ter zijde en vervult hij de werkgeversrol voor het bestuur.

6.2. Structuur en werkwijze

De raad bestaat uit ten minste vijf leden. Bij de samenstelling van de raad wordt gestreefd naar diversiteit wat betreft geslacht, kennis, achtergrond, leeftijd, persoonlijkheid en ervaring met de verschillende belanghebbenden van WSW. De raad streeft naar een evenwichtige samenstelling en spreiding van relevante kennisgebieden en netwerken.

Samenstelling raad van commissarissen 2019

Lid	Periode
De heer mr. H.M. Meijdam (voorzitter) (1961)	Sinds 1-2-2018, eerste termijn loopt af op 1-2-2022
Mevrouw drs. J.E.M. Tijhuis (1960)	Sinds 11-6-2014, eerste termijn loopt af op 11-6-2020
Mevrouw drs. G. van Vollenhoven-Eikelenboom AAG (1970)	Sinds 1-2-2018, eerste termijn loopt af op 1-2-2022
De heer drs. J.G. Pot (1949)	Sinds 25-9-2018, eerste termijn loopt af op 25-9-2022
De heer prof. dr. D. Brounen (1976)	Sinds 25-6-2019, eerste termijn loopt af op 25-6-2023

De raad handelt op basis van de bevoegdheden die in de statuten zijn omschreven. De werkwijze van de raad is beschreven in het reglement van de raad. De raad heeft twee commissies: de auditcommissie en de remuneratiecommissie. Deze commissies hebben ook separate reglementen. De commissies adviseren de raad over onderwerpen die binnen hun taakgebied vallen en bereiden de besluitvorming van de raad voor. Dit laat de verantwoordelijkheid voor de besluitvorming van en door de raad onverlet.

Auditcommissie

Mevrouw Tijhuis (voorzitter) en de heer Pot (lid) vormen de auditcommissie. In 2019 vergaderde de auditcommissie vijf keer en sprak zij onder meer over het bestuursverslag en de jaarrekening 2018, de rapportages van de externe accountant, de bevindingen van de interne auditor en het externe vermogensbeheer. De externe accountant was bij verschillende onderwerpen aanwezig.

Remuneratiecommissie

Mevrouw Van Vollenhoven (voorzitter) en de heer Meijdam (lid) vormen de remuneratiecommissie. In 2019 overlegde de remuneratiecommissie meerdere keren, onder andere over de invulling van het bestuursmodel, de werving van een nieuwe commissaris, de beoordeling van de bestuurders, de voorbereiding van de zelfevaluatie van de raad en de bezoldiging van de bestuurders en commissarissen. Waar nodig besprak de commissie onderwerpen breder met de hele raad, waarna de besluitvorming plaatsvond in de vergaderingen van de raad.

Belangenverstrengeling

Het reglement van de raad geeft aan hoe te handelen bij (potentiële) tegenstrijdige belangen. De raad beziet tijdens zijn werkzaamheden of er sprake is of kan zijn van mogelijk ongewenste (schijn van) belangenverstrengeling in het functioneren als raad of bij leden van de raad. In 2019 was geen sprake van (schijn van) belangenverstrengeling.

6.3. Werkzaamheden

De raad constateert dat WSW in 2019 onverminderd werkte aan de optimale financiering van de deelnemers. Dit deed WSW onder meer door risicomanagement op en in het borgstelsel. WSW bouwde verder aan de relatie met de deelnemers en de belanghebbenden. Tegelijkertijd werkte WSW aan de verbetering van zijn bedrijfsvoering en organisatie. De raad nam kennis van de inspanningen en resultaten van het bestuur en de organisatie bij de realisatie van de doelstellingen, de organisatieontwikkeling en de beheersing van de interne en externe risico's.

De raad vergaderde in 2019 acht keer. Op reguliere basis vond daarnaast overleg plaats tussen de voorzitter van de raad en het bestuur. Buiten deze vergaderingen was er ook regelmatig overleg tussen het bestuur en (leden van) de raad. De gemiddelde aanwezigheid van de leden van de raad in vergaderingen bedroeg 97%.

De raad liet zich gedurende het jaar informeren over de ontwikkelingen, om zijn taken zo goed mogelijk vorm en inhoud te geven. De raad liet zich in de eerste plaats informeren door het bestuur tijdens vergaderingen. Daarnaast sprak de raad onder andere met de ondernemingsraad en de Aw als toezichthouder op WSW. Om aansluiting te hebben met de advisering aan het bestuur door de deelnemersraad woonde een lid van de raad regelmatig als toehoorder de vergaderingen van de deelnemersraad bij. Ook was er overleg met andere belanghebbenden. De individuele leden van de raad informeren de gehele raad over de uitkomsten van alle overleggen zodat de raad als collectief over alle informatie kan beschikken.

De raad besteedde in het verslagjaar uitgebreid aandacht aan het strategisch programma ter verdere versterking van het borgstelsel. Tevens volgde de raad hoe de toekomstige sanering vorm gaat krijgen. De raad gaf onder andere goedkeuring aan besluiten van het bestuur over de vernieuwde missie, visie, strategie en kernwaarden, de jaarrekening 2018, het jaarplan 2020 en de begroting 2020, het strategisch programma, het gezamenlijk beoordelingskader Aw en WSW (inclusief aanpassing in toezicht- en verantwoordingsovereenkomsten), de aanpassing van de obligo-inning in het Reglement van Deelneming, de aanpassing van de beleidsregels sanering, een besluit op bezwaar van een deelnemer, het bestuursreglement, het interne auditstatuut en het compliancestatuut.

Onderwerpen die bij vergaderingen verder aan de orde kwamen, waren onder andere toezicht op WSW, het medewerkersonderzoek, de inrichting van de organisatie, het profiel van de raad, decharge van het bestuur, de portefeuillerrapportage, de stand van zaken van corporaties in bijzonder beheer en de voortgangsrapportages ten opzichte van het jaarplan.

De accountant was in de vergaderingen van de auditcommissie of de raad aanwezig bij de bespreking van het bestuursverslag, de jaarrekening en de managementletter. In deze besprekingen liet de raad zich informeren over de beoordeling van de accountant en de aandachtspunten en aanbevelingen die de accountant naar voren bracht. De raad stelde ook het controleplan vast.

De raad besprak tijdens de zelfevaluatie het functioneren van de raad, dit onder begeleiding van een externe partij. Daarbij kwamen ook de relatie en interactie met het bestuur aan de orde.

Het jaar 2019 was voor WSW een jaar waarin een groot beroep werd gedaan op de medewerkers en het bestuur. De raad dankt hen voor hun inspanningen en voor hun bijdrage aan de realisatie van de doelstellingen en ambities van WSW. De raad blikt tevreden terug op een jaar waarin WSW, via een geborgd volume van ruim € 80 miljard aan leningen, corporaties heeft ondersteund bij de uitvoering van hun kernactiviteit: het bouwen en beheren van sociale huurwoningen. De raad kijkt uit naar een voortzetting van de samenwerking met alle belanghebbenden in het borgstelsel om de bijdrage van WSW in de toekomst te bestendigen.

6.4. Bezoldiging

De Wet normering topinkomens (WNT) is van toepassing op WSW. De bezoldiging van het bestuur en de raad van commissarissen zijn conform de geldende WNT-norm. In de jaarrekening is deze bezoldiging opgenomen.

6.5. Overzicht van functies en nevenbetrekkingen leden van de raad van commissarissen

De heer mr. H.M. Meijdam, voorzitter

Hoofdfunctie

- Algemeen Directeur Inter Provinciaal Overleg

Nevenfuncties

- DGA van Bureau Meijdam & Overmars B.V., Bureau voor Markt & Overheid
- Voorzitter Raad van Commissarissen Woningnet N.V.
- Voorzitter Stichting KOMO
- Lid Raad van Commissarissen Schot Alkmaar Holding BV
- Bestuurder Puurt wat Zuurt B.V. (non-executive)

Mevrouw drs. J.E.M. Tijhuis, lid

Hoofdfuncties

- Bestuursvoorzitter Vincent van Gogh
- Voorzitter Raad van Bestuur Stichting CONRISQ Groep

Nevenfuncties

- Lid Raad van Toezicht Viva! Zorggroep
- Lid Raad van Toezicht ROC Aventus
- Arbitrator Scheidsgerecht Gezondheidszorg
- Visitator Medisch Specialistische Opleidingen KNMG

Mevrouw drs. G. van Vollenhoven – Eikelenboom AAG, lid

Nevenfuncties

- Lid Raad van Commissarissen ASR Nederland N.V.
- Associate Partner RiskQuest
- Lid curatorium opleiding Risk Management for Financial Institutions, Vrije Universiteit Amsterdam

De heer drs. J.G. Pot, lid

Hoofdfunctie

- Partner & Chief Financial Officer, Grey Matter Matters
- Waarnemend Hoofd Academie Financiën, Economie en Bedrijfsvoering

Nevenfuncties

- Voorzitter Audit Committee Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
- Lid Audit Committee Ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap
- Lid Audit Committee Openbaar Ministerie
- Lid Audit Committee Tweede Kamer
- Lid Auditberaad Rijksvastgoedbedrijf
- Docentschap Rijksacademie van Financiën, Economie en Bedrijfsvoering
- Lid Adviesraad Big Improvement Day
- Lid Curatorium Stichting Prinsjesfestival

De heer prof. dr. D. Brounen, lid

Hoofdfunctie

- Professor of Real Estate Economics Tilburg University en TIAS School for Business and Society

Nevenfuncties

- Lid van de Adviesraad Vesteda
- Lid van de Advisory Board Alternative Funds PGGM
- Freelance adviseur bij verschillende overheden en vastgoedorganisaties

7. Enkelvoudige jaarrekening

Balans per 31 december 2019

(na resultaatbestemming)

Activa	Noot	<u>31 december 2019</u>		<u>31 december 2018</u>	
		€	€	€	€
<i>Vaste activa</i>	4.				
Immateriële vaste activa					
Software		<u>1.398.805</u>	1.398.805	<u>948.890</u>	948.890
Materiële vaste activa					
Verbouwingen		103.998		208.403	
Automatisering		190.781		144.726	
Inventaris		<u>68.301</u>	363.080	<u>72.020</u>	425.149
<i>Financiële vaste activa</i>	5.				
Effecten		525.724.858		528.549.924	
Latente belastingvordering		<u>-</u>	525.724.858	<u>1.215.171</u>	529.765.095
<i>Vlottende activa</i>					
Vorderingen	6.				
Debiteuren borgstellingsvergoeding		4.386.609		4.313.595	
Te vorderen vennootschaps- belasting		3.197.324		1.265.876	
Overlopende activa		5.959.967		6.705.224	
Overige vorderingen		<u>24.472</u>	13.568.372	<u>253.320</u>	12.538.015
Liquide middelen	7.		<u>4.209.908</u>		<u>9.176.520</u>
			<u>545.265.023</u>		<u>552.853.669</u>

Passiva	Noot	31 december 2019		31 december 2018	
		€	€	€	€
Eigen vermogen	8.				
Wettelijke reserve		1.398.805		948.890	
Overige reserve		<u>250.089.052</u>		<u>261.016.695</u>	
			251.487.857		261.965.585
Voorzieningen	9.				
Voorziening latente vennootschapsbelasting		276.048		-	
Voorziening borgstellingsverplichting		<u>291.125.402</u>		<u>287.956.621</u>	
			291.401.450		287.956.621
Kortlopende schulden	10.				
Schulden aan leveranciers/ handelscrediteuren		715.501		944.910	
Overige belastingen en premies sociale verzekeringen	11.	384.396		58.513	
Overlopende passiva	12.	817.027		1.421.742	
Overige schulden	13.	<u>458.792</u>		<u>506.298</u>	
			<u>2.375.716</u>		<u>2.931.463</u>
			<u>545.265.023</u>		<u>552.853.669</u>

Staat van baten en lasten over 2019

		2019		2018	
	Noot	€	€	€	€
Borgstellingsvergoedingen	15.1	17.306.440		17.146.589	
Vergoeding saneringskosten	15.2	<u>95.244</u>		<u>319.245</u>	
Som der bedrijfsbaten			17.401.684		17.465.834
Salariskosten	16.	6.097.290		5.175.307	
Overige personeelskosten	17.	3.633.151		2.206.811	
Afschrijvingen op (im)materiële vaste activa	18.	490.520		443.140	
Overige bedrijfskosten	19.	<u>4.544.604</u>		<u>4.993.666</u>	
Som der bedrijfslasten			(14.765.565)		(12.818.924)
(Dotatie)/vrijval voorziening borgstellingsverplichtingen	20.		<u>(21.263.772)</u>		<u>(12.124.290)</u>
Bedrijfsresultaat			(18.627.654)		(7.477.380)
(On)gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen	21.		378.048		(8.283.330)
Financiële baten en lasten	22.		11.307.881		12.098.372
Resultaat vóór belastingen			(6.941.725)		(3.662.338)
Vennootschapsbelasting	23.		<u>(3.536.003)</u>		<u>(1.958.486)</u>
Resultaat na belastingen			<u>(10.477.728)</u>		<u>(5.620.824)</u>

Kasstroomoverzicht over 2019**Kasstroom uit operationele activiteiten**

		<u>2019</u>	<u>2018</u>
	Noot	€	€
Resultaat na belastingen		(10.477.728)	(5.620.824)
Aanpassingen voor:			
Afschrijving (im)materiële vaste activa	4.	490.520	443.140
(On) gerealiseerde waardeveranderingen beleggingen	21.	(378.048)	8.283.330
Dotatie/Vrijval van voorzieningen	9.1	21.263.772	12.124.290
Onttrekking voorzieningen	9.1	(18.094.992)	(637.869)
Betaalde vennootschapsbelasting	9.2	(3.976.232)	(4.205.398)
Veranderingen in werkkapitaal:			
Mutatie vorderingen		4.437.094	2.376.584
Mutatie kortlopende schulden		(555.747)	582.920
<i>Kasstroom uit operationele activiteiten</i>		<i>(7.291.360)</i>	<i>13.346.173</i>
Kasstroom uit investeringsactiviteiten			
Investerings (im)materiële vaste activa	4.	(882.617)	(431.802)
Desinvesterings materiële vaste activa	4.	4.251	-
Aankopen effecten	5.	(72.359.148)	(81.087.757)
Verkopen en aflossing effecten	5.	75.562.262	69.115.602
<i>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</i>		<i>2.324.748</i>	<i>(12.403.957)</i>
Mutatie liquide middelen		(4.966.612)	942.216
Liquide middelen einde boekjaar	7.	4.209.908	9.176.520
Liquide middelen begin boekjaar	7.	9.176.520	8.234.304
Mutatie liquide middelen		(4.966.612)	942.216

Toelichting op de balans en staat van baten en lasten

1. Algemene toelichting

1.1. Activiteiten

Stichting Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) is statutair gevestigd in Hilversum. De activiteiten van WSW bestaan voornamelijk uit het geven van garanties aan financiers die woningcorporaties leningen verstrekken voor sociale woningbouwprojecten en maatschappelijk vastgoed. WSW is een stichting met een zelfstandige bestuursstructuur. WSW is onder het nummer 41180946 ingeschreven in het handelsregister. WSW staat onder toezicht van de Autoriteit Woningcorporaties (Aw).

In 2018 werd WSW voor het eerst in zijn bestaan geconfronteerd met een aanspraak op de borg door Stichting Humanitas Huisvesting (SHH) en Stichting WSG (WSG). Naar aanleiding daarvan zijn afspraken gemaakt over de betalingen van de rente- en aflossingen uit hoofde van de borgstelling en de instandhouding van de stichtingen. De afspraken die zijn vastgelegd in uitvoeringsovereenkomsten gesloten met SHH en WSG leiden tot beleidsbepalende invloed en daarmee volgens accounting regels consolidatieplicht vanaf het moment van afsplitsing in 2019. Tevens zijn Tripartite overeenkomsten afgesloten met de financiële instellingen ten behoeve van de geselecteerde en geherstructureerde achterblijvende leningen. SHH en WSG hadden volkshuisvestelijke activiteiten die zijn overgedragen aan andere woningcorporaties. De resterende activiteiten betreffen zuiver de instandhouding van de stichtingen ten behoeve van de afwikkeling van de achtergebleven leningen. De achtergebleven leningen zijn niet overgedragen van SHH en WSG naar WSW waardoor de verplichtingen volgend uit de borgstelling evenals voorgaande jaren zijn verwerkt in de voorziening borgstellingsverplichting. De betaling van rente- en aflossingsverplichtingen van SHH en WSG rechtstreeks aan de financiers dient nog steeds te worden beschouwd als een betaling uit hoofde van de borgstelling en niet uit hoofde van de lening als zodanig. Voor nadere toelichting zie 9.1 Voorziening borgstellingsverplichtingen.

1.2. Vestigingsadres

Stichting Waarborgfonds Sociale Woningbouw is gevestigd op Marathon 6, 1213 PK te Hilversum.

1.3. Verbonden partijen

De statutaire bestuursleden, andere sleutelfunctionarissen in het management van de Stichting, SHH en WSG en nauwe verwanten worden aangemerkt als verbonden partijen.

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

1.4. Toelichting op het kasstroomoverzicht

WSW stelt het kasstroomoverzicht op volgens de indirecte methode.

Ontvangsten en uitgaven uit hoofde van interest, ontvangen dividenden en winstbelastingen staan onder de kasstroom uit operationele activiteiten. Transacties waarbij geen instroom of uitstroom van kasmiddelen plaatsvindt, staan niet in het kasstroomoverzicht.

1.5. Fouterstel

In de jaarrekening 2019 is sprake van herstel van een materiële fout op de voorziening borgstellingsverplichtingen. Oorzaak van de fout is gelegen in het verwerken van een onjuist aflossingsschema voor één van de resterende leningen van WSG. Deze lening was ten onrechte verwerkt als een lening waarvan het schuldrestant per einde looptijd ineens werd afgelost, terwijl sprake is van een lineaire aflossing vanaf 1/1/2019 tot en met einde looptijd. Door deze fout zijn de overige reserves en het resultaat na belastingen over 2018 per 31-12-2018 voor een bedrag van € 13.450.990 te hoog verantwoord. Het effect op de gerelateerde posten in de jaarrekening is als volgt:

	Vóór fouterstel	Na fouterstel	Vershil
Voorziening borgstellingsverplichtingen 31-12-2018	274.505.631	287.956.621	13.450.990
Dotatie/vrijval/discontering voorziening borgstellingsverplichtingen 2018	1.326.700	(12.124.290)	(13.450.990)
Vrijval voorziening borgstellingsverplichtingen WSG 2018	(15.304.005)	(1.853.015)	13.450.990
Overige reserves 31-12-2018	274.467.685	261.016.695	(13.450.990)
Bedrijfsresultaat 31-12-2018	5.973.610	(7.477.380)	(13.450.990)
Resultaat vóór belastingen 31-12-2018	9.788.652	(3.662.338)	(13.450.990)
Resultaat na belastingen 31-12-2018	7.830.166	(5.620.824)	(13.450.990)
Niet voorzien bedrag voorziening WSG in 2018 in "14.6 Beroepsprocedure tegen de Staat"	117.922.006	101.114.476	(16.807.529)

De correcties zijn verwerkt in de vergelijkende cijfers van de balans en de staat van baten en lasten van WSW over 2018.

1.6. Schattingen en veronderstellingen

Om de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening te kunnen toepassen is het nodig dat het bestuur van WSW zich over verschillende zaken een oordeel vormt. Ook is het nodig dat het bestuur schattingen maakt die essentieel kunnen zijn voor de in de jaarrekening opgenomen bedragen. Het bestuur maakt de schattingen en veronderstellingen op basis van de omstandigheden en informatie beschikbaar op moment van opmaak van de jaarrekening. Schattingen gebaseerd op toekomstige gebeurtenissen (of het zich niet voordoen van verwachte gebeurtenissen) kunnen onderhevig zijn aan toekomstige veranderingen in de markt en omstandigheden buiten de invloed van de Stichting. Deze schattingswijzigingen worden prospectief verwerkt. Indien het voor het geven van het in art. 2:362 lid 1 BW vereiste inzicht noodzakelijk is, is de aard van deze oordelen en schattingen inclusief de bijbehorende veronderstellingen opgenomen bij de toelichting op de betreffende jaarrekeningposten. De belangrijkste schattingen zijn: voorziening borgstellingsverplichtingen, latente belastingvorderingen en -verplichtingen en belastingen. De belangrijkste elementen in de schattingen in de voorziening borgstellingsverplichting betreffen de verwachte kasstromen, schatting looptijd beroepsprocedures en de kosten van instandhouding van WSG en SHH.

2. Grondslagen voor waardering van activa en passiva

2.1. Algemeen

WSW stelt de jaarrekening op in overeenstemming met de wettelijke bepalingen van Titel 9 Boek 2 BW en de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving die de Raad voor de Jaarverslaggeving uitgeeft. De jaarrekening is opgesteld op basis van de continuïteitsveronderstelling en bedragen zijn verantwoord in euro's. Hetgeen de functionele en presentatievaluta van de Stichting is.

In de balans, de staat van baten en lasten en het kasstroomoverzicht staan referenties. Deze referenties verwijzen naar de toelichting.

2.2. Salderen

Een actief en een post van het vreemd vermogen worden gesaldeerd in de jaarrekening opgenomen uitsluitend indien en voor zover:

- een deugdelijk juridisch instrument beschikbaar is om het actief en de post van het vreemd vermogen gesaldeerd en simultaan af te wikkelen; en
- het stellige voornemen bestaat om het saldo als zodanig of beide posten simultaan af te wikkelen.

2.3. Financiële instrumenten

Onder financiële instrumenten worden verstaan: vorderingen, effecten en schulden.

Alle aan- en verkopen worden volgens standaard markconventies van financiële activa worden opgenomen per transactiedatum, dat wil zeggen de datum waarop WSW de bindende overeenkomst aangaat.

Voor de grondslagen van de financiële instrumenten wordt verwezen naar de behandeling per balanspost.

2.3.1 Reële waarde

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

2.3.2 Hedge accounting

De Stichting past geen hedge accounting toe.

2.4. Immateriële vaste activa

Een immaterieel vast actief wordt in de balans opgenomen als:

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

Uitgaven inzake een immaterieel vast actief die niet aan de voorwaarden voor activering voldoen (bijvoorbeeld uitgaven van onderzoek, uitgavenrechten en klantenbestanden) worden rechtstreeks in de staat van baten en lasten verantwoord. De immateriële vaste activa worden gewaardeerd tegen de kostprijs verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en indien van toepassing cumulatieve bijzondere waardeverminderingen.

Het afschrijven van de immateriële vaste activa geschiedt stelselmatig op basis van de geschatte economische levensduur met een maximum van vijf jaar. De economische levensduur en

afschrijvingsmethode worden aan het einde van ieder boekjaar opnieuw beoordeeld. Ter hoogte van de balanswaarde wordt een wettelijke reserve aangehouden.

2.5. Materiële vaste activa

De materiële vaste activa worden gewaardeerd tegen de kostprijs, verminderd met de cumulatieve afschrijvingen die gebaseerd zijn op de geschatte economische levensduur en indien van toepassing cumulatieve bijzondere waardeverminderingen.

Op iedere balansdatum beoordeelt WSW of er aanwijzingen zijn voor een bijzondere waardevermindering. Indien er indicatoren zijn dan wordt er een impairment toets uitgevoerd. Indien de boekwaarde van een materieel vast actief duurzaam hoger is dan de realiseerbare waarde waardeert WSW deze onmiddellijk af tot de realiseerbare waarde. Buiten gebruik gestelde activa worden gewaardeerd tegen de boekwaarde dan wel lagere opbrengstwaarde.

2.6. Financiële vaste activa

2.6.2. Verbonden rechtspersonen

WSW heeft door inwerkingtreding van uitwerkingsovereenkomsten met SHH en WSG feitelijk beleidsbepalende invloed verworven over de stichtingen SHH en WSG. Omdat er sprake is van beleidsbepalende invloed vanaf 2019 worden volgens accountingregels SHH en WSG opgenomen in de consolidatiegroep en wordt vanaf het boekjaar 2019 eveneens een geconsolideerde jaarrekening opgesteld. In de jaarrekening van WSW worden de rechten en verplichtingen die uit de overeenkomst volgen, opgenomen in de voorziening borgstellingsverplichting en volgen deze de daar beschreven grondslagen van waardering.

2.6.2. Effecten

De onder de financiële vaste activa opgenomen effecten maken onderdeel uit van de beleggingsportefeuille en worden bij de eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde. Na eerste waardering vindt waardering plaats tegen reële waarde zonder aftrek van eventuele transactiekosten bij vervreemding. Waardeveranderingen (gerealiseerd en ongerealiseerd) worden rechtstreeks in de staat van baten en lasten verwerkt als koersresultaatbeleggingen. Rentebaten worden verantwoord in de periode waartoe zij behoren.

Transactiekosten die zijn toe te rekenen aan effecten die na eerste verwerking worden gewaardeerd tegen reële waarde met verwerking van de waardeveranderingen via de staat van baten en lasten, worden rechtstreeks in de staat van baten en lasten verwerkt.

2.6.3. Latente belastingvorderingen

Voor de waardering en verwerking van latente belastingvorderingen wordt verwezen naar de afzonderlijke paragraaf '3.7 Belastingen'.

2.7. Vorderingen

Vorderingen worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de reële waarde plus transactiekosten en na eerste verwerking gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs minus een eventuele voorziening voor oninbaarheid.

Overige vorderingen en overlopende activa hebben betrekking op vooruitbetaalde bedragen en worden gewaardeerd op nominale waarde.

2.8. Liquide middelen

Liquide middelen bestaan uit kas, banktegoeden en direct opeisbare deposito's met een looptijd korter dan

één jaar. Rekeningcourantschulden bij banken zijn opgenomen onder schulden aan kredietinstellingen onder kortlopende schulden. Liquide middelen worden opgenomen tegen de nominale waarde.

2.9. Eigen vermogen

Onder het eigen vermogen is een wettelijke reserve en een overige reserve opgenomen.

De wettelijke reserve wordt gevormd voor geactiveerde kosten van ontwikkelde software.

De overige reserve wordt gevormd uit de bestemming van het resultaat. De reserve dient ter dekking van mogelijke toekomstige aanspraken door derden uit hoofde van de borgtochtbepalingen in de geborgde leningen door WSW.

2.10. Voorzieningen

Voorzieningen worden gevormd voor in rechte afdwingbare of feitelijke verplichtingen die op de balansdatum bestaan en die het gevolg zijn van een gebeurtenis uit het verleden, waarbij het waarschijnlijk is dat een uitstroom van middelen noodzakelijk is en waarvan de omvang op betrouwbare wijze is te schatten. De omvang van de voorziening wordt bepaald door de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om de desbetreffende verplichtingen en verliezen per balansdatum af te wikkelen. Tenzij anders vermeld, worden voorzieningen gewaardeerd tegen contante waarde, waarbij als disconteringsvoet voor belastingen Europese swaprente per 31-12-2019 (2018: Europese swaprente per 31-12-2018) wordt gehanteerd die de actuele marktrente weergeeft.

Voorziening borgstellingsverplichtingen

WSW heeft een voorziening borgstellingsverplichtingen opgenomen voor de feitelijke aanspraken op de borgstelling rekening houdend met de omvang van bedrag en tijdstip van afwikkeling en lopende juridische procedures.

Aanspraak op de borgstelling kan gemaakt worden in de volgende situaties van default:

- een aanspraak op de borg op basis van een leningsovereenkomst;
- een faillissement of aanvraag van surseance van betaling (door corporatie zelf of een derde);
- een zodanig slechte financiële situatie dat wij rekening moeten houden met een aanspraak op de borg.

2.11. Voorziening latente belastingverplichtingen

Voor de waardering en verwerking van latente belastingverplichtingen wordt verwezen naar de afzonderlijke paragraaf '3.7 Belastingen'.

2.12. Kortlopende schulden

Bij eerste opname van kortlopende schulden worden deze opgenomen tegen de reële waarde. Schulden worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs volgens de effectieve rentemethode.

2.13. Niet langer in de balans opnemen van financiële activa en verplichtingen

Een financieel instrument wordt niet langer in de balans opgenomen indien een transactie ertoe leidt dat alle, of nagenoeg alle, rechten op economische voordelen en alle, of nagenoeg alle, risico's met betrekking tot de positie aan een derde zijn overgedragen.

2.14. Leasing

Bij de Stichting kunnen er leasecontracten bestaan waarbij een groot deel van de voor- en nadelen die aan het eigendom zijn verbonden, niet bij de Stichting ligt. Deze leasecontracten worden verantwoord als operationele leasing. Bij operationele lease worden de leasebetalingen lineair over de leaseperiode ten laste van de staat van baten en lasten gebracht.

3. Grondslagen voor bepaling van het resultaat

3.1. Opbrengsten

Onder de som der bedrijfsbaten wordt verstaan de opbrengst uit levering van diensten onder aftrek van kortingen en van over de omzet geheven belastingen.

3.2. Opbrengstverantwoording

3.2.1. Verlenen van diensten

Indien het resultaat van een transactie over het verlenen van een dienst betrouwbaar kan worden geschat en ontvangst van de opbrengst waarschijnlijk is, wordt de opbrengst met betrekking tot die dienst verwerkt naar rato van de verrichte prestaties. De mate waarin de diensten zijn verricht, wordt gebaseerd op de tot balansdatum in het kader van de dienstverlening gemaakte kosten in verhouding tot de geschatte kosten van de totaal te verrichten dienstverlening.

3.2.2. Opbrengsten borgstellingsvergoeding

WSW brengt per kwartaal een borgstellingsvergoeding in rekening over het actuele schuldrestant van de leningen die zijn afgesloten na 30 juni 2007. Deelnemers betalen deze vergoeding voor operationele kosten en voor opslag kredietrisico bij het aangaan van geborgde financiering. WSW hanteert een systeem van premiedifferentiatie voor deze borgstellingsvergoeding die aansluit op het risicobeoordelingsmodel. WSW plaatst zijn deelnemers op basis van hun risicoprofiel in vier verschillende tariefgroepen. De bepaling van de tariefgroep gebeurt voor het gehele kalenderjaar op basis van het risicoprofiel van de deelnemer op 31 december van het voorgaande jaar.

Voor borgstellingsovereenkomsten tot 1 juli 2007 waren deelnemers aan WSW eenmalig disagio verschuldigd bij ondertekening van de borgtochtovereenkomst. De volledige disagio-opbrengsten zijn in het verleden op stortingsdatum als bate gerealiseerd.

3.2.3 Vergoeding voor saneringskosten

De uitvoeringskosten van sanering die WSW maakt worden jaarlijks doorbelast aan het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. De uitvoeringskosten zijn een op basis van de capaciteitsinzet voor saneringsactiviteiten toerekenbaar deel van de bedrijfskosten van WSW plus de juridische en advieskosten met betrekking tot de sanering.

3.3. Kosten

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

3.4. Personeelsbeloningen

3.4.1. Periodiek betaalbare beloningen

Lonen, salarissen en sociale lasten worden op grond van de arbeidsvoorwaarden verwerkt in de staat van baten en lasten voor zover deze verschuldigd zijn aan werknemers.

3.4.2. Pensioenen

WSW heeft voor al haar werknemers een toegezegde pensioenregeling. Hiervoor in aanmerking komende werknemers bouwen jaarlijks een pensioenrecht op over het loon van dat jaar (middelloonregeling). De gehanteerde pensioenregeling van WSW is ondergebracht bij de Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW). De hieruit voortvloeiende pensioenverplichtingen worden gewaardeerd volgens de "verplichting aan de pensioenuitvoerder benadering". In deze benadering wordt de aan de

pensioenuitvoerder te betalen premie als last in de staat van baten en lasten verantwoord. Te betalen premie dan wel de vooruitbetaalde premie per jaareinde wordt als overlopend passief respectievelijk overlopend actief verantwoord.

Een pensioenvordering uit hoofde van aanwezige overschotten bij de pensioenuitvoerder wordt opgenomen als de groep beschikkingsmacht heeft over het overschot, het waarschijnlijk is dat het tot toekomstige economische voordelen leidt voor de Stichting en het betrouwbaar kan worden vastgesteld.

De pensioenrechten worden jaarlijks geïndexeerd, indien en voor zover de dekkingsgraad van het pensioenfonds (het vermogen van het pensioenfonds gedeeld door haar financiële verplichtingen) dit toelaat. Het pensioenfonds heeft in juni 2015 een herstelplan bij de toezichthouder ingediend, waaruit blijkt dat SPW binnen de geldende termijn uit het reservetekort kan komen. WSW heeft geen verplichting tot het voldoen van aanvullende bijdragen in geval van een tekort bij SPW, anders dan het effect van hogere toekomstige premies.

Op de Nederlandse pensioenregelingen zijn de bepalingen van de Nederlandse Pensioenwet van toepassing en worden op verplichte, contractuele of vrijwillige basispremies aan pensioenfonds en verzekeringsmaatschappijen betaald door WSW.

3.5. Afschrijvingen op (im)materiële vaste activa

(Im)materiële vaste activa worden vanaf het moment van ingebruikneming afgeschreven over de verwachte toekomstige gebruiksduur van het actief. Als een schattingswijziging plaatsvindt van de toekomstige gebruiksduur, dan past WSW de toekomstige afschrijvingen aan. Boekwinsten en -verliezen bij verkoop van (im)materiële vaste activa worden verantwoord onder de overige opbrengsten.

3.6. (On)gerealiseerde waardeveranderingen beleggingen

Waardeveranderingen van de effecten berusten op marktnotering en verwerkt WSW rechtstreeks in de staat van baten en lasten. Rentebaten worden tijdsevenredig verwerkt, rekening houdend met de effectieve rentevoet.

3.7. Belastingen

3.7.1. Acute belastingen

De belasting over het resultaat wordt berekend over het resultaat voor belastingen in de staat van baten en lasten uitgaande van het geldende tarief, rekening houdend met de fiscaal vrijgestelde posten en geheel of gedeeltelijk met niet aftrekbare kosten.

3.7.2. Latente belastingen

Latente belastingen worden opgenomen voor tijdelijke verschillen tussen de waarde van de activa en passiva volgens de fiscale waardering enerzijds en de commerciële waardering die in deze jaarrekening gevolgd wordt anderzijds. De latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden gewaardeerd tegen nominale waarde. Hierbij wordt uitgegaan van het geldende belastingtarief. De latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden gesaldeerd indien een in rechte afdwingbaar recht bestaat om actuele belastingvorderingen te salderen met actuele belastingverplichtingen.

4. Vaste activa

4.1 Immateriële vaste activa

Het verloop van de immateriële vaste activa:	Software 2019	Software 2018
	€	€
Stand per 1 januari 2019		
Verkrijgingsprijs	4.868.646	4.503.260
Cumulatieve afschrijvingen en waarde- Verminderingsen	<u>(3.919.756)</u>	<u>(3.654.711)</u>
Boekwaarde	<u>948.890</u>	<u>848.549</u>
Mutaties gedurende het boekjaar		
Investeringsen/activa in ontwikkeling	734.090	365.386
Herclassificatie automatisering naar software	10.285	-
Buitengebruikstelling software	(2.499.360)	-
Cum. afschrijving buitengebruikstelling software	2.499.360	-
Afschrijvingen immateriële vaste activa	<u>(294.460)</u>	<u>(265.045)</u>
Saldo	449.915	100.341
Stand per 31 december 2019		
Verkrijgingsprijs	3.113.661	4.868.646
Cumulatieve afschrijvingen en waarde- Verminderingsen	<u>(1.714.856)</u>	<u>(3.919.756)</u>
Boekwaarde	<u>1.398.805</u>	<u>948.890</u>
Afschrijvingspercentage	<u>20%</u>	<u>20%</u>

De immateriële vaste activa betreft software ten behoeve van geautomatiseerde systemen van WSW. In 2018 zijn voor een groot automatiseringsproject de kosten opgenomen onder activa in ontwikkeling. Deze software is in 2019 in gebruik genomen. In 2019 is voor € 2.499.360 aan volledig afgeschreven software buiten gebruik gesteld.

4.2 Materiële vaste activa

Het verloop van de materiële vaste activa is als volgt:

	Verbouwingen	Automati- sering	Inventaris	Totaal
	€	€	€	€
Stand per 1 januari 2019				
Verkrijgingsprijs	1.044.053	253.001	532.570	1.829.624
Cumulatieve afschrijvingen en waarde- Verminderingsen	<u>(835.650)</u>	<u>(108.275)</u>	<u>(460.550)</u>	<u>(1.404.475)</u>
Boekwaarde	<u>208.403</u>	<u>144.726</u>	<u>72.020</u>	<u>425.149</u>

	Verbouwingen	Automatisering	Inventaris	Totaal
	€	€	€	€
Mutaties gedurende het boekjaar				
Investeringen	-	122.434	26.094	148.527
Herclassificatie automatisering naar software		(10.285)		(10.285)
Desinvestering activa: vermindering aanschafwaarde		(5.544)		(5.544)
Desinvestering activa: vermindering cum. afschrijving		1.294		1.294
Afschrijvingen materiële vaste activa	<u>(104.405)</u>	<u>(61.843)</u>	<u>(29.812)</u>	<u>(196.060)</u>
Saldo	(104.405)	(46.055)	(3.718)	(62.068)
Stand per 31 december 2019				
Verkrijgingsprijs	1.044.053	359.606	558.664	1.962.322
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	<u>(940.055)</u>	<u>(168.824)</u>	<u>(490.362)</u>	<u>(1.599.242)</u>
Boekwaarde	<u>103.998</u>	<u>190.781</u>	<u>68.302</u>	<u>363.081</u>
Afschrijvingspercentages	<u>10%</u>	<u>20%</u>	<u>20%</u>	

De verbouwingen betreffen de verbouwingen in het pand aan de Marathon 6 in Hilversum. Automatisering betreft voornamelijk de investeringen in hardware. Inventaris betreft voornamelijk het kantoormeubilair en dergelijke.

Het verloop van de materiële vaste activa was in 2018 als volgt:

	Verbouwingen	Automatisering	Inventaris	Totaal
	€	€	€	€
Stand per 1 januari 2018				
Verkrijgingsprijs	1.044.053	216.716	502.538	1.763.307
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	<u>(731.244)</u>	<u>(64.071)</u>	<u>(431.066)</u>	<u>(1.226.381)</u>
Boekwaarde	<u>312.809</u>	<u>152.645</u>	<u>71.472</u>	<u>536.926</u>
Mutaties 2018				
Investeringen	-	36.285	30.032	66.317
Afschrijvingen materiële vaste activa	<u>(104.406)</u>	<u>(44.204)</u>	<u>(29.484)</u>	<u>(178.094)</u>
Saldo	(104.406)	(7.919)	548	(111.777)
Stand per 31 december 2018				
Verkrijgingsprijs	1.044.053	253.001	532.570	1.829.624
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	<u>(835.650)</u>	<u>(108.275)</u>	<u>(460.550)</u>	<u>(1.404.475)</u>
Boekwaarde	<u>208.403</u>	<u>144.726</u>	<u>72.020</u>	<u>425.149</u>
Afschrijvingspercentages	<u>10%</u>	<u>20%</u>	<u>20%</u>	

5. Financiële vaste activa

5.1. Effecten

Het verloop van de effecten kan als volgt worden gespecificeerd:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	€	€
Stand per 1 januari	528.549.824	524.861.001
Mutatie in ongerealiseerde koersverschillen in de verslagperiode	5.964.777	(3.820.040)
Aankoop effecten	72.359.148	81.087.757
Verkoop en aflossing effecten	<u>(81.148.891)</u>	<u>(73.578.894)</u>
Stand per 31 december	<u>525.724.858</u>	<u>528.549.824</u>

De verkrijgingsprijs van de ter beurze genoteerde effecten bedraagt per 31 december 2019 € 524.620.664 (2018: € 533.410.506).

Over 2019 bedraagt het resultaat op de beleggingsportefeuille € 11.685.929 positief, bestaande uit per saldo gerealiseerde en ongerealiseerde waardemutaties en positieve rentebaten (2018: € 3.815.042 positief). De ongerealiseerde waardemutaties en rentebaten zijn groter geweest dan de gerealiseerde koersverliezen bij verkoop. Bij de verkoop en aflossing van effecten is een negatief koersresultaat van € 5.586.729 gerealiseerd (2018 € 4.463.292 negatief) doordat bij de lagere rentestand over langer lopende effecten lagere waarden gerealiseerd zijn.

De doelstelling van de beleggingsportefeuille is het vermogen in stand te houden, rekening houdend met inflatie. WSW is juridisch en economisch eigenaar van de effecten. Het beheer van de portefeuille is ondergebracht bij de vermogensbeheerder InsingerGilissen Bankiers N.V. De bewaring van de effecten is ondergebracht bij de bewaarder Quintet Private Bank (Europe) S.A. (voorheen KBL European Private Bankers). Alle effecten staan ter vrije beschikking van WSW. De beleggingsportefeuille behoort tot het risicovermogen van WSW en is inzetbaar in het geval er een aanspraak op de borg komt. WSW heeft met haar bewaarder een kredietfaciliteit afgesloten die waarborgt dat WSW op zeer korte termijn beschikt over liquide middelen, mocht de portefeuille niet onmiddellijk te gelde gemaakt kunnen worden.

De externe vermogensbeheerder beheert onze beleggingsportefeuille op basis van een passief beleggingsmandaat ten opzichte van een naar marktwaarde gewogen benchmark. In overeenstemming met het beleggingsstatuut belegt WSW uitsluitend in obligaties genoteerd in euro's. De maximale positie per debiteur bedraagt 10%, met uitzondering van staatsleningen van de landen die tot de Eurozone behoren. Vastrentende waarden met een rating in de hoofdcategorie A maken maximaal 10% van de portefeuille uit. Bij overschrijding van dit percentage door een downgrade wordt de portefeuille aangepast zodat weer aan dit percentage wordt voldaan.

Indeling van de effectenportefeuille per 31 december 2019:

Indeling naar rating op basis van de reële waarde (exclusief opgelopen rente) van de beleggingen:

(X € 1000)

Rating	Reële waarde 2019	Verdeling 2019 in %	Reële waarde 2018	Verdeling 2018 in %
AAA	302.555	57,55	232.721	44,03
AA	223.170	42,45	295.829	55,97
Totaal	525.725	100,00	528.550	100,00

De beleggingsresultaten worden beoordeeld op basis van de mate waarin de portefeuille in staat is om inflatie te compenseren. Als inflatie structureel niet gecompenseerd wordt of als ontwikkelingen in de wereld

daar aanleiding toe geven wordt de benchmark (en daarmee ook de beleggingsdoelstelling) geëvalueerd. De beleggingsportefeuille heeft een positief resultaat (incl. rentebaten) behaald van 2,14% (2018: 0,69%) in 2019. De inflatie over 2019 bedraagt 2,72% (2018: 1,98%). Het resultaat van de benchmark over dezelfde periode bedraagt 2,18% (2018: 0,72%).

De duration van de portefeuille, als maatstaf voor de rentegevoeligheid, bedraagt eind december 2019 5,36 jaar (2018: 5,24 jaar). Ter indicatie voor de rentegevoeligheid: de marktwaarde van de beleggingen muteert ultimo 2019 met ongeveer € 28,2 miljoen als de rente met 1% fluctueert.

Onderstaande tabel geeft de indeling naar looptijd van de portefeuille in 2019 en 2018 weer. De indeling naar looptijd in 2019 is niet significant gewijzigd ten opzichte van 2018.

Indeling naar looptijd van de beleggingen in 2019:

Van/ tot in jaren	Verdeling in 2019	Verdeling in 2018	Vershil tussen
	(in %)	(in %)	2019 en 2018 (in %-punt)
0-3 jaar	24,99	25,81	-0,82
3-5 jaar	21,25	22,73	-1,48
5-7 jaar	22,45	19,15	3,30
7-10 jaar	17,56	19,90	-2,34
10 en langer	13,75	12,42	1,33

5.2 Latente belastingvorderingen

Voor belastbare tijdelijke verschillen tussen de commerciële en fiscale waardering is in 2018 een latente belastingvordering gevormd (€ 1,2 miljoen). In 2019 is de latente belastingvordering omgeslagen in een latente belastingverplichting. Hiervoor is een voorziening latente belastingen gevormd die is toegelicht bij 9.2.

6. Vorderingen

Alle vorderingen hebben een resterende looptijd korter dan een jaar. De reële waarde van de vorderingen benadert de boekwaarde, gegeven het kortlopende karakter ervan.

6.1 Debiteuren borgstellingsvergoeding

	<u>31-12-2019</u>	<u>31-12-2018</u>
	€	€
Borgstellingsvergoeding	<u>4.386.609</u>	<u>4.313.595</u>
	<u>4.386.609</u>	<u>4.313.595</u>

Het volledige saldo van de debiteuren borgstellingsvergoeding heeft een looptijd korter dan 30 dagen. Een voorziening voor oninbaarheid wordt niet noodzakelijk geacht.

6.2. Te vorderen vennootschapsbelasting

Vennootschapsbelasting	<u>3.197.324</u>	<u>1.265.876</u>
	<u>3.197.324</u>	<u>1.265.876</u>

De te vorderen vennootschapsbelasting heeft betrekking op voorlopige betaalde vennootschapsbelasting over 2019 en 2018. De acute belastinglast over 2019 en 2018 bedraagt respectievelijk € 2.044.784 en €

2.939.523. De voorlopige betaalde vennootschapsbelasting was te hoog bepaald doordat deze is gebaseerd op hogere fiscale resultaten van voorgaande jaren. De vennootschapsbelasting over jaren vóór 2018 zijn allen betaald. De vennootschapsbelasting is tot en met 2016 definitief vastgesteld.

6.3. Overlopende activa

	<u>31-12-2019</u>	<u>31-12-2018</u>
	€	€
Overlopende interest	5.661.617	6.491.481
Vooruitbetaalde overige kosten	<u>298.350</u>	<u>213.743</u>
	<u>5.959.967</u>	<u>6.705.224</u>

De overlopende interest betreft de opgelopen rente op de beleggingsportefeuille.

6.4. Overige vorderingen

Te vorderen doorbelastingen van derden	-	229.273
Overige vorderingen	<u>24.472</u>	<u>24.047</u>
	<u>24.472</u>	<u>253.320</u>

Ultimo 2019 zijn er geen bedragen nog te vorderen van derden. Vorig jaar betrof deze post een doorbelasting van kosten uit een gezamenlijke activiteit van WSW met Autoriteit Woningcorporaties.

7. Liquide middelen

Bank	4.209.908	9.175.258
Kas	-	<u>1.261</u>
	<u>4.209.908</u>	<u>9.176.519</u>

De liquide middelen staan ter vrije beschikking van WSW.

WSW heeft een bankfaciliteit om in geval van een aanspraak direct te beschikken over liquide middelen voor een bedrag van 95% van de marktwaarde van de beleggingsportefeuille, met een maximum van € 433,5 miljoen. WSW heeft in 2019 en in voorgaande jaren, geen gebruik gemaakt van deze faciliteit.

8. Eigen vermogen

Het eigen vermogen bestaat uit een wettelijke reserve en een overige reserve. Het enkelvoudige eigen vermogen wijkt af van het geconsolideerde vermogen. Voor de toelichting wordt verwezen naar de toelichting van het geconsolideerde eigen vermogen (30.5.3).

8.1. Wettelijke reserve

	€
Stand per 1 januari 2019	948.890
Aanvulling uit resultaatbestemming	<u>449.915</u>
Stand per 31 december 2019	1.398.805

De wettelijke reserve is gevormd voor geactiveerde kosten van ontwikkelde software. De wettelijke reserve wordt aangevuld uit het voorstel resultaat bestemming.

8.2. Overige reserve

	€
Stand per 1 januari 2019	274.467.685
Foutherstel	(13.450.990)
Nieuwe stand per 1 januari 2019	261.016.695
Bestemming resultaat	<u>(10.927.643)</u>
Stand per 31 december 2019	250.089.052

De overige reserve wordt gevormd uit de bestemming van het saldo van baten en lasten en is gevormd ter dekking van mogelijke toekomstige aanspraken op de borgstelling. Voor een toelichting van het foutherstel wordt verwezen naar paragraaf 1.5 foutherstel.

8.3. Voorstel resultaat bestemming

Als voorstel resultaat bestemming wordt voorgesteld € 0,4 miljoen te doteren aan de wettelijke reserve en € 10,9 miljoen te onttrekken aan de overige reserve. Dit voorstel is reeds in de jaarrekening verwerkt.

9 Voorzieningen

	<u>31-12-2019</u>	<u>31-12-2018</u>
	€	€
Voorziening borgstellingsverplichtingen	291.125.402	287.956.621
Voorziening latente belastingen	276.048	-
	<u>291.401.450</u>	<u>287.956.621</u>

9.1 Voorziening borgstellingsverplichtingen

In de jaarrekening is een voorziening opgenomen voor verplichtingen uit hoofde van de borgfunctie. Dit zijn betalingsverplichtingen die zijn overgenomen voor leningen van Stichting Humanitas Huisvesting (SHH) en Stichting WSG (WSG) voor zover zij niet aan deze betalingsverplichtingen kunnen voldoen. De nominale waarde van deze betalingsverplichtingen bedraagt in totaal € 444 miljoen, waarvan € 146 miljoen voor SHH en € 298 miljoen voor WSG. De voorziening is gebaseerd op de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om de borgstellingsverplichtingen per balansdatum af te wikkelen, bestaande uit: de dienst der lening (betaling aflossing en rente) van de leningenportefeuilles van SHH en WSG en juridische kosten voor de komende drie jaar, verminderd met de verwachte uitkomst van de bestuursrechtelijke procedures tegen BZK.

De voorziening is gewaardeerd tegen contante waarde van de verwachte kasstromen. WSW hanteert hiertoe de Europese swaprente per 31-12-2019. Voor 2019 heeft dit geleid tot een dotatie als gevolg van discontering van € 32,3 miljoen aan de borgstellingsvoorziening (2018: € 1,6 miljoen).

	2019			2018		
	€			€		
	WSG	SHH	Totaal	WSG	SHH	Totaal
Stand per 1-1	146.744.126	127.761.505	274.505.631	162.686.000	113.784.200	276.470.200
Foutherstel	13.450.990	-	13.450.990	-	-	-
Nieuwe stand per 1-1	160.195.116	127.761.505	287.956.621	162.686.000	113.784.200	276.470.200
Onttrekking	(15.878.750)	(2.216.241)	(18.094.991)	(637.869)	-	(637.869)
Dotatie/vrijval	139.150	(11.158.255)	(11.019.105)	(3.469.160)	13.977.305	10.508.145
Discontering	14.655.752	17.627.125	32.282.877	1.616.145	-	1.616.145
Stand per 31-12	<u>159.111.268</u>	<u>132.014.134</u>	<u>291.125.402</u>	<u>160.195.116</u>	<u>127.761.505</u>	<u>287.956.621</u>

In de voorziening wordt bij de bepaling van de verwachte kasstromen voor de dienst der lening rekening gehouden met de lopende beroepsprocedure tegen de Staat ten aanzien van de hoogte van de saneringssubsidie. WSG, SHH en WSW hebben ieder bezwaar aangetekend tegen de saneringsbesluiten als geheel. In deze voorziening is alleen rekening gehouden met dat deel van de claim dat toeziet op het percentage DAEB bezit. WSG heeft te weinig saneringssubsidie ontvangen op basis van een door de Staat te laag gehanteerd percentage (55%) DAEB bezit ten opzichte van het reële DAEB bezit (76%) volgens WSW. Daar heeft WSW zich tegen verweerd en tegen de Staat beroep aangetekend. WSW verwacht binnen drie jaar een uitkomst van de bestuursrechtelijke procedures. Indien WSW niet in het gelijk wordt gesteld zal op basis van marktwaarde alsnog € 116,5 miljoen (2018 € 101,1 miljoen) voorzien moeten worden. Voor de status van de lopende procedures wordt verwezen naar niet in de balans opgenomen verplichtingen 14.6 Beroepsprocedure tegen de Staat.

De onttrekkingen gedurende 2019 worden veroorzaakt door contractuele betalingen van rente en aflossingen.

De vrijval van € 11,2 miljoen bij SHH in 2019 is het gevolg van fixering van renteherzieningsmomenten in en verwijdering van embedded derivaten uit de lening contracten, waarvoor in 2018 conservatieve schattingen waren gemaakt en enkele aanpassingen als gevolg van de gesloten uitwerkingsovereenkomsten met WSG en SHH.

Voor WSG is de dotatie van € 0,1 miljoen in 2019 het gevolg van fixeren van de rente in één basislening.

Zoals in 1.5 is toegelicht is voor WSG een correctie verwerkt op de voorziening als gevolg van in 2018 niet toegepaste herziening van het aflossingsschema. Deze correctie van € 13,5 miljoen is als fouterstel verwerkt in 2018. De vergelijkende cijfers zijn dienovereenkomstig aangepast.

De rente en aflossing (gedisconteerde waarden) die WSW uit hoofde van de aanspraken op de borg de komende jaren betaalt is als volgt verdeeld:

	WSG	SHH	Totaal
< 1 jaar	17.260.369	2.348.433	19.608.802
1-5	46.899.183	11.746.368	58.645.551
> 5 jaar	94.951.716	117.919.333	212.871.049
Totaal	159.111.268	132.014.134	291.125.402

De duration van de rente- en aflossingsbetalingen, als maatstaf voor de rentegevoeligheid, bedraagt eind december 2019 17,10 jaar. Ter indicatie voor de rentegevoeligheid van de marktwaarde (€ 394,0 miljoen ultimo 2019) van deze toekomstige betalingen: wanneer de rente met 1% daalt dan stijgt de totale marktwaarde van de betalingen met € 70,7mln. Wanneer de rente met 1% stijgt dan daalt de marktwaarde met € 55,1 miljoen.

9.2 Voorziening latente belastingen

Voor belastbare tijdelijke verschillen tussen de commerciële en fiscale waardering is een voorziening latente belastingen gevormd.

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	€	€
Voorziening latente belastingen	276.048	(1.215.171)
Stand per 1 januari	(1.215.171)	(260.162)
Mutatie voorziening latente belastingen	<u>1.491.219</u>	<u>(955.009)</u>
Stand per 31 december	276.048	(1.215.171)

De voorziening latente belastingen heeft betrekking op de waarderingsverschillen tussen de jaarrekening en de door de fiscus gehanteerde maatstaven voor de waardering van de effecten. Eind 2019 is de marktwaarde van de effecten toegenomen tot boven de verkrijgingsprijs waardoor een latente belastingverplichting is ontstaan. Als gevolg hiervan is de latente belastingvordering van eind 2018 omgeslagen in een latente belastingverplichting eind 2019 en is een voorziening latente belastingen gevormd.

10. Kortlopende schulden

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

11. Overige belastingen en premies sociale verzekeringen

	<u>31-12-2019</u>	<u>31-12-2018</u>
	€	€
Omzetbelasting	34.881	61.877
Loonbelasting	<u>349.515</u>	<u>(3.364)</u>
	384.396	58.513

De kortlopende schuld uit hoofde van de omzetbelasting betreft voornamelijk de omzetbelasting over diensten verricht door buitenlandse organisaties over het vierde kwartaal 2019.

De kortlopende schuld uit hoofde van loonbelasting betreft voornamelijk nagekomen loonheffing over de periode 2014-2018 naar aanleiding van een boekenonderzoek door de Belastingdienst.

12. Overlopende passiva

Reservering vakantiedagen	177.285	151.615
Reservering individueel loopbaanbudget	118.123	99.737
Vooruitontvangen bedragen SBR-wonen	<u>521.619</u>	<u>1.170.390</u>
	817.027	1.421.742

Vooruitontvangen bedragen SBR-wonen

WSW voerde tot november 2019 de administratie voor SBR-wonen. SBR-wonen werkt aan de uitvoering van het Convenant Verbeteren Informatievoorziening Woningcorporatiesector. Aedes vereniging van woningcorporaties, het ministerie van BZK, de Autoriteit woningcorporaties en WSW zijn de convenantpartijen. Het vooruit ontvangen bedrag voor SBR-wonen betreft het verschil tussen de exploitatiekosten van het ketenteam SBR-wonen en de ontvangen voorschotten van de convenantpartijen. Vanaf november 2019 wordt de administratie structureel gevoerd door de Autoriteit Woningcorporaties (ILT).

13. Overige schulden

Te betalen mobiliteitsvergoeding	62.393	60.234
Te betalen beheerkosten beleggingsportefeuille	48.743	63.942
Nog te betalen kosten	<u>347.656</u>	<u>382.122</u>
	458.792	506.298

14. Niet in de balans opgenomen activa en verplichtingen

14.1. (Meerjarige) financiële verplichtingen

Operationele leases:

De jaarlijkse huurverplichting bedraagt € 0,2 miljoen en heeft betrekking op de huur van het kantoor en parkeerplaatsen. De totale huurverplichting langer dan 1 jaar bedraagt tevens € 0,2 miljoen. De huurverplichting heeft een looptijd tot 31 december 2021.

Ultimo boekjaar zijn de verplichtingen, totaal € 415.447 uit hoofde van operationele lease van het wagenpark als volgt te specificeren:

Te betalen:	€
Binnen één jaar	71.786
Tussen één en vijf jaar	343.661
Meer dan vijf jaar	-

Ultimo boekjaar zijn er geen verplichtingen meer uit hoofde van operationele lease van diverse (computer)apparatuur.

14.2. Aanspraken wegens borgstelling

Op grond van de borgtochtbepalingen in de leningovereenkomsten staat WSW borg voor de dienst der lening van de door WSW geborgde leningen van zijn deelnemers. Hierdoor kunnen geldgevers van deelnemers op een tijdige en juiste nakoming van de verplichtingen uit hoofde van een geborgde leningovereenkomst rekenen.

Het totaalbedrag van de door WSW geborgde leningen bedraagt ultimo 2019 € 80,0 miljard (2018: € 79,8 miljard). Van deze € 80,0 miljard betreft € 0,4 miljard uitgestelde stortingen waar WSW zich in 2019 aan heeft geconfirmeerd.

De zekerheidsstructuur van WSW stelt WSW in staat om de dienst der lening te kunnen borgen en kent drie elementen: het risicovermogen van WSW, de obligoverplichting van de deelnemers en de achtervangovereenkomsten met het Rijk en de gemeenten.

Het risicovermogen dient in eerste aanleg voor aanspraken op de borg. Het risicovermogen bedraagt ultimo 2019 € 526,5 miljoen (2018: € 534,8 miljoen) en is als volgt berekend:

<i>(in € miljoen)</i>	<u>31-12-2019</u>	<u>31-12-2018</u>
Beleggingen tegen aankoopwaarde (of lagere beurswaarde)	524,6	528,5
Liquide middelen	4,2	9,2
Passiva bestaande uit crediteuren, overlopende passiva en vreemd vermogen exclusief voorzieningen voor borgstellingsverplichtingen	(2,4)	(2,9)
Risicovermogen	526,5	534,8

Op het moment dat WSW een aanspraak krijgt op de borgstelling en zijn risicovermogen daalt daarmee onder het garantieniveau dan zal WSW obligo op moeten halen. Het garantieniveau bedraagt 0,25% van het totale geborgde volume (ultimo 2019: € 200,2 miljoen).

Bij (verwachte) aanspraken op de borg waarbij de inschatting wordt gemaakt dat het risicovermogen na inroepen van obligo daalt onder het garantievermogen wordt een beroep gedaan op de achtervangovereenkomsten met het Rijk en de gemeenten zodat WSW te allen tijde aan haar verplichtingen uit hoofde van de borgstelling kan voldoen.

WSW beoordeelt jaarlijks of zij over voldoende risicokapitaal beschikt. Daarbij beoordeelt WSW tevens of het deel van het risicokapitaal dat door corporaties op eerste verzoek moet worden verstrekt, het obligo, ook daadwerkelijk kan worden opgebracht door corporaties. Tekorten in het risicovermogen worden aangevuld via obligoheffing bij onze deelnemers. In 2019 was hier geen noodzaak toe. In 2020 zal dat hernieuwd beoordeeld worden.

14.3. Borgingsfaciliteiten

WSW verleent borging voor aangetrokken nieuwe leningen en herfinanciering van geborgde leningen. WSW heeft geen juridische verplichting tot borgstelling richting haar deelnemers.

14.4. Vrijwaringprocedure

Stichting Vestia spande in 2013 rechtszaken aan tegen (i) een voormalig medewerker/treasurer, (ii) twee accountantskantoren/oud extern accountants en (iii) een bank. Stichting Vestia houdt deze partijen aansprakelijk voor gestelde geleden schade.

In de onder (i) genoemde rechtszaak ontving WSW een brief waarin een eventueel lopende verjaringstermijn wordt gestuit. De voormalig medewerker verzocht in deze zaak de rechtbank om (onder meer) WSW in vrijwaring te mogen oproepen. Dit verzoek werd door de rechtbank afgewezen. Deze afwijzing betekent echter niet dat de voormalig medewerker geen afzonderlijke rechtszaak kan starten.

In een van de onder (ii) genoemde rechtszaken ontving WSW een brief waarin een eventueel lopende verjaringstermijn wordt gestuit. Daarnaast verzocht een van de accountantskantoren/oud extern accountants de rechtbank om (onder meer) WSW in vrijwaring te mogen oproepen. De rechtbank wees dit verzoek toe. In die zaak ontving WSW een dagvaarding in vrijwaring. In de onder (iii) genoemde rechtszaak ontving WSW een brief waarin een eventueel lopende verjaringstermijn wordt gestuit.

WSW beschouwt in genoemde zaken het concrete risico van afwenteling van (een deel van) de aansprakelijkheid op WSW thans als zeer onwaarschijnlijk.

14.5. Verbonden partijen SHH en WSG

Conform de uitwerkingsovereenkomsten met SHH en WSG is WSW gehouden tot voldoening van reguliere rente- en aflossingsverplichtingen uit hoofde van de borgstelling, kosten voor de instandhouding van SHH en WSG en specifiek benoemde resterende verplichtingen. Onbekende andere kosten en niet bekende verplichtingen waarover in de overeenkomsten geen afspraken zijn gemaakt zijn niet voor rekening en risico van WSW.

WSW is niet gehouden tot voldoening van andere verplichtingen en heeft geen 403-verklaring afgegeven voor de stichtingen SHH en WSG.

14.6. Beroepsprocedure tegen de Staat

De beroepsprocedure tegen saneringsbesluiten van de Staat welke door WSW, SHH en WSG twee jaar geleden zijn aangespannen lopen nog. In januari 2020 hebben de gedaagden een verweerschrift bij de rechtbank ingediend. De behandeling van de beroepsschriften van SHH en WSG was door de rechtbank voorlopig in mei 2020 gepland. Daarop volgt een uitspraak waarna mogelijkheid is tot beroep bij de Raad van State. De verwachtingen over het verloop en de uitkomst van de beroepsprocedure zijn ongewijzigd gebleven. De effecten op de doorlooptijd van de procedure door de Corona pandemie zijn nog niet in te schatten.

Bij uitspraak van 9 april 2020 verklaarde de rechtbank in eerste aanleg de beroepen van WSW ongegrond. De rechtbank oordeelde dat WSW in beide procedures niet-ontvankelijk is. Deze uitspraak, waartegen hoger beroep openstaat, heeft geen gevolgen voor de procedures van WSG en SHH tegen de (gedeeltelijk)

afwijzende saneringsbesluiten. Het betreffen losse procesgangen waarover WSW met beide stichtingen contractuele afspraken maakte over de wijze waarop WSG en SHH in deze (hoger)beroepsprocedures voeren. Het niet-ontvankelijk verklaren van de beroepen van WSW is een scenario waarmee rekening is gehouden en heeft geen impact heeft op de inschatting van de uitkomsten van de procedure zoals opgenomen in de voorziening.

Naar verwachting is de uitkomst positief en in dat scenario worden de in de voorziening opgenomen te veel betaalde kosten in de jaren tot en met 2022 terugontvangen. Indien de uitkomst van de beroepsprocedure negatief uitkomt zal op basis van marktwaarde een extra voorziening van € 116,5 miljoen getroffen moeten worden. In de voorziening borgstellingsverplichtingen (9.1) is rekening gehouden met de beroepsprocedure.

14.7. Gebeurtenissen na balansdatum

COVID-19

Hoewel de effecten van de corona crisis nog niet zijn in te schatten gaat WSW ervan uit dat op basis van het doorlichten van de activiteiten, het nemen van maatregelen om de kritieke processen te waarborgen en op basis van de inrichting van het borgstelsel, dat op dit moment voor zover het valt te overzien er geen onzekerheid verondersteld wordt over de continuïteit van WSW.

Doordat WSW leningen blijft borgen, hebben woningcorporaties tegen gunstige voorwaarden toegang tot financiering. Dit helpt woningcorporaties om hun taken te kunnen (blijven) uitvoeren en zo huurders te kunnen blijven bedienen.

15. Opbrengsten

15.1 Borgstellingsvergoedingen

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	€	€
Borgstellingsvergoedingen	<u>17.306.440</u>	<u>17.146.589</u>

De borgstellingsvergoeding heeft betrekking op de vergoeding over de borgstelling € 69 per € 1 miljoen aan schuldrestant.

15.2 Vergoeding saneringskosten

Vergoeding saneringskosten	<u>95.244</u>	<u>319.245</u>
----------------------------	---------------	----------------

WSW belast de kosten voor het uitvoeren van de saneringsactiviteiten door aan het saneringsfonds van het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. In 2019 zijn ten opzichte van vorig jaar minder activiteiten verricht ten behoeve van sanering.

16. Salariskosten

Salariskosten

Brutolonen en –salarissen	4.699.863	3.941.118
Sociale lasten	648.432	598.386
Pensioenlasten	<u>748.995</u>	<u>635.803</u>
	<u>6.097.290</u>	<u>5.175.307</u>

Vanwege reguliere en cao-verhogingen en mutaties in het medewerkersbestand namen de salariskosten in 2019 ten opzichte van 2018 toe.

Pensioenlasten

WSW heeft een uitvoeringsovereenkomst met SPW, het bedrijfstakpensioenfonds voor woningcorporaties. De pensioenregeling van SPW is een middelloonregeling.

De pensioenregeling kent een voorwaardelijke indexatie, de zogenaamde toeslagregeling. Op basis van de financiële positie van het fonds besluit het bestuur van SPW ieder jaar of er toeslag kan worden verleend en hoe hoog het toeslagpercentage wordt. In 2019 is er geen toeslag verleend omdat de financiële positie van SPW dit niet toeliet.

WSW 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) leidt tot een uitstroom van middelen en de omvang betrouwbaar kan worden geschat.

SPW had een dekkingsgraad ultimo 2019 van 110,7 procent (ultimo 2018: 115,9 procent). De vereiste dekkingsgraad ligt eind 2019 op 125,3 procent. Er is nog steeds sprake van een reservetekort in het fonds. SPW werkt aan een nieuw herstelplan en verwacht zelfstandig het reservetekort te kunnen oplossen zodat zij WSW voorsnog niet zal verplichten een bijdrage te betalen. In het verlengde hiervan is er geen sprake van een verplichting voor WSW om ultimo 2019 hiervoor een voorziening te vormen.

17. Overige personeelskosten

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	€	€
Ingehuurd van derden	2.600.474	1.353.926
Overige personeelskosten	<u>1.032.677</u>	<u>852.885</u>
	<u><u>3.633.151</u></u>	<u><u>2.206.811</u></u>

Ten opzichte van vorig jaar is de post 'ingehurd van derden' gestegen vanwege inhuur van derden voor de projecten op het gebied van informatiesystemen en het strategisch programma.

In de overige personeelskosten is voor leasebetalingen een bedrag van € 254.944 (2018: € 252.420) voor het wagenpark en € 46.786 (2018: € 40.533) voor (computer)apparatuur inbegrepen.

18. Afschrijvingen op (im)materiële vaste activa

Software	294.460	265.045
Verbouwingen	104.405	104.406
Automatisering	61.843	44.205
Inventaris	<u>29.812</u>	<u>29.484</u>
	<u><u>490.520</u></u>	<u><u>443.140</u></u>

19. Overige bedrijfskosten

Huisvestingskosten	343.098	360.956
Algemene kosten	4.042.721	4.449.394
Kosten toezichthoudende en adviserende organen	<u>158.784</u>	<u>183.316</u>
	<u><u>4.544.603</u></u>	<u><u>4.993.666</u></u>

19.1. Huisvestingskosten

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	€	€
Huur	185.283	181.828
Schoonmaakkosten	36.020	31.777
Gas, water en elektra	72.708	83.033
Verzekeringen	14.937	15.512
Overige huisvestingskosten	<u>34.150</u>	<u>48.806</u>
	<u>343.098</u>	<u>360.956</u>

19.2. Algemene kosten

Kosten automatisering	1.432.622	1.789.734
Kosten adviseurs	788.738	685.193
Kosten accountants	192.390	230.504
Kosten beleggingen	429.494	456.471
Kosten voorlichting en documentatie	53.842	109.472
Kosten rating	108.960	101.177
Kosten gegevens opvraag deelnemers	953.418	1.069.149
Overige algemene kosten	<u>83.257</u>	<u>7.693</u>
	<u>4.042.721</u>	<u>4.449.393</u>

De post 'Kosten adviseurs' betreft juridisch, fiscaal en overig advies. De post 'kosten beleggingen' betreft de vergoeding voor extern beheer van de beleggingen van WSW. De post 'kosten gegevens opvraag deelnemers' bestaat in 2019 uit het WSW-deel inzake de exploitatiekosten en kosten voor ontwikkeling van SBR-wonen (zie ook de toelichting bij 12). In 2018 betroffen dit naast de kosten voor SBR-wonen ook kosten voor Copodata (softwarepakket gegevensopvraag).

19.2.1 Accountantshonoraria

De accountantshonoraria hebben betrekking op het in post 19.2 "Kosten accountants" genoemde bedrag. In het boekjaar zijn de volgende bedragen (incl. btw) aan accountantshonoraria van Ernst & Young Accountants LLP ten laste van het resultaat gebracht:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	€	€
Controle van de jaarrekening	192.390	230.504
Andere controleopdrachten	-	-
Adviesdiensten op fiscaal terrein	-	-
Andere niet-controlediensten	-	-
Totaal	<u>192.390</u>	<u>230.504</u>

Er zijn geen bedragen aan accountantshonoraria van andere partijen ten laste van het resultaat gebracht. Bovenstaande honoraria betreffen uitsluitend de werkzaamheden die bij de stichting zijn uitgevoerd door het netwerk van accountantsorganisaties en externe accountants zoals bedoeld in art. 1, lid 1 Wta (Wet toezicht accountantsorganisaties). Opgegeven worden de lasten ten aanzien van het boekjaar waarop de (controle-) werkzaamheden betrekking hebben ('toegerekend aan het boekjaar'). Deze methode houdt in dat de lasten worden toegerekend aan het boekjaar waarop deze betrekking hebben. Indien een deel van de (controle-) werkzaamheden worden verricht na het boekjaareinde (in het volgende boekjaar) zal daarvoor derhalve een voorziening of overlopende post worden gevormd (toerekening).

20. Dotatie/vrijval voorziening borgstellingsverplichtingen

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	€	€
Dotatie / vrijval	11.019.105	(10.508.145)
Discontering	<u>(32.282.877)</u>	<u>(1.616.145)</u>
Dotatie/vrijval voorziening borgstellingsverplichtingen	<u>(21.263.772)</u>	<u>(12.124.290)</u>

De dotatie van de borgstellingsverplichting is toegelicht bij 9.1 voorziening borgstellingsverplichting.

21. (On)gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen

Gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen	(5.586.729)	(4.463.292)
Ongerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen	<u>5.964.777</u>	<u>(3.820.038)</u>
	378.048	(8.283.330)

22. Financiële baten en lasten

Rente op beleggingsportefeuille	<u>11.307.881</u>	<u>12.098.372</u>
---------------------------------	-------------------	-------------------

23. Vennootschapsbelasting

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	€	€
Resultaat uit gewone bedrijfsvoering vóór belastingen	(6.941.725)	(3.662.338)
<i>Verschillen commerciële en fiscale jaarcijfers</i>		
<i>Tijdelijke verschillen</i>		
Effecten	(5.964.777)	3.820.038
Niet aftrekbare juridische kosten	(156.481)	(500.000)
<i>Permanente verschillen</i>		
Dotatie/ vrijval voorziening borgstellingsverplichtingen	21.263.772	12.124.290
Overige permanente verschillen	18.347	16.100
Fiscaal resultaat	8.219.137	11.798.090
<i>De hierover verschuldigde vennootschapsbelasting bedraagt:</i>		
20% over € 200.000	40.000	40.000
25% over resterend fiscaal resultaat	2.004.784	2.899.522
	2.044.784	2.939.522
Aanpassingen vennootschapsbelasting vorige boekjaren	-	(26.027)
Mutatie latente belastingen	1.491.219	(955.009)
Vennootschapsbelasting boekjaar	3.536.003	1.958.486
<i>Effectieve belastingdruk</i>	<i>(50,94%)</i>	<i>20,01%</i>

Het verschil tussen de effectieve en de nominale belastingdruk wordt met name veroorzaakt doordat de ongerealiseerde waardeverandering van de effecten en de dotatie aan de voorziening borgstellingsverplichtingen fiscaal niet wordt gevolgd.

De mutatie latente belastingen betreft de mutatie in de tijdelijke verschillen tussen de commerciële en fiscale jaarrekening. Ongerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen maken geen onderdeel uit van het fiscaal resultaat. Bij het berekenen van het fiscaal resultaat worden juridische- en advieskosten niet onttrokken uit de fiscale borgstellingsvoorziening maar verwerkt in het fiscaal resultaat van het boekjaar.

24. Gemiddeld aantal werknemers

Gedurende het jaar 2019 waren gemiddeld 60,3 werknemers in dienst op basis van een volledig dienstverband (2018: 57,8). WSW heeft geen werknemers die buiten Nederland werkzaam zijn.

	31 december 2019	Gemiddeld 2019	Gemiddeld 2018
Bestuur	2,0	2,0	1,8
Staf	13,9	14,3	15,2
Risicomangement	15,8	14,6	10,1
Accountmanagement inclusief bijzonder beheer	16,6	17,4	17,4
Informatiemanagement	6,9	6,9	7,1
Bedrijfsvoering & Control	5,8	5,1	6,2
Totaal aantal werknemers (fte)	61,0	60,3	57,8

25.1 Bezoldiging bestuurders

De totale bezoldiging van het bestuur van WSW bestaande uit de brutosalaries inclusief vakantiegelden en uitbetaalde vakantiedagen bedroeg over 2019 € 387.457 (2018: € 458.494).

De lasten voor WSW uit hoofde van pensioenverplichtingen voor het bestuur bedroeg over 2019 € 45.738 (2018: € 39.121).

De vergoeding aan de leden van de Raad van Commissarissen bedraagt over 2019 € 117.852 inclusief omzetbelasting (2018: € 101.061). In 2019 is de bezoldiging voor de leden van de raad in lijn met de geldende WNT-norm met 3,74% verhoogd.

De opgave bezoldigingscomponenten op grond van de Wet normering topinkomens (WNT) is als volgt:

Bezoldiging topfunctionarissen

Bedragen x € 1	R. Röttscheid MFE	R. Röttscheid MFE	Mr. L.J. van Kalsbeek	Mr. L.J. van Kalsbeek
Functiegegevens	Bestuurder	Bestuurder	Bestuurder	Bestuurder
Jaar	2019	2018	2019	2018
Aanvang en einde functievervulling in 2019	01/01 – 31/12	01/02 – 31/12	01/01 – 31/12	17/04 – 31/12
Omvang dienstverband	1,0	1,0	1,0	1,0
Dienstbetrekking?	Ja	Ja	Ja	Ja
Bezoldiging				
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	170.613	151.254	171.106	109.354
Beloningen betaalbaar op termijn	22.872	20.163	22.866	15.233
Totale bezoldiging	193.485	171.417	193.973	124.586
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	194.000	172.948	194.000	134.112

Er zijn geen onverschuldigde betalingen ontstaan.

Raad van Commissarissen

Het WNT-maximum voor de leden van de Raad van Commissarissen bedraagt in 2019 voor de voorzitter 15% en voor de overige leden 10% van het bezoldigingsmaximum voor 2019. De bezoldiging van deze topfunctionarissen overschrijdt niet de geldende WNT-norm. Ten opzichte van 2018 is in 2019 de samenstelling en de duur van het dienstverband alsmede de bezoldiging van de leden van de Raad van Commissarissen gewijzigd. De heer D. Brounen is toegetreden.

	Mr. H.M. Meijdam	Drs. G. van Vollenhoven AAG	Drs. J.E.M. Tijhuis	Drs. J.G. Pot	Prof. dr. D. Brounen
Functie(s)	Voorzitter	Lid	Lid	Lid	Lid
Duur dienstverband in 2019	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 – 31/12	1/1 - 31/12	25/6 - 31/12
Bezoldiging (bedragen x € 1)					
Beloning	29.100	19.400	19.400	19.400	10.099
Totaal bezoldiging	29.100	19.400	19.400	19.400	10.099

	Mr. H.M. Meijdam	Drs. G. van Vollenhoven AAG	Drs. J.E.M. Tijhuis	Drs. J.G. Pot	Prof. dr. D. Brounen
Functie(s)	Voorzitter	Lid	Lid	Lid	Lid
Gegevens 2018 (bedragen x € 1)					
Aanvang en einde functieervulling in 2018	1/2 - 31/12	1/2 - 31/12	1/1 - 31/12	25/9 - 31/12	-
Beloning	25.668	17.112	18.700	5.021	-
Totaal bezoldiging	25.668	17.112	18.700	5.021	-

Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

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

De binnen onze organisatie geïdentificeerde leidinggevende topfunctionarissen met een dienstbetrekking hebben geen dienstbetrekking bij meerdere WNT-plichtige instelling(en) als leidinggevende topfunctionaris.

25.2. Datum opstellen enkelvoudige jaarrekening

Deze enkelvoudige jaarrekening is per 30 april 2020 opgemaakt.

8. Geconsolideerde Jaarrekening

26.1 Geconsolideerde balans per 31 december 2019

(na resultaatbestemming)

Activa	Noot	31 december 2019		31 december 2018	
		€	€	€	€
<i>Vaste activa</i>	4.				
Immateriële vaste activa					
Software		<u>1.398.805</u>		<u>948.890</u>	
			1.398.805		948.890
Materiële vaste activa					
Verbouwingen		103.998		208.403	
Automatisering		190.781		144.726	
Inventaris		<u>68.301</u>		<u>72.020</u>	
			363.080		425.149
<i>Financiële vaste activa</i>	30.				
Effecten	30.2	525.724.858		528.549.924	
Latente belastingvordering		-		1.215.171	
Overige vorderingen	30.1	<u>900.000</u>		<u>-</u>	
			526.624.858		529.765.095
<i>Vlottende activa</i>					
Vorderingen					
Debiteuren borgstellingsvergoeding	6.1	4.386.609		4.313.595	
Te vorderen vennootschaps-					
belasting	6.2	3.197.324		1.265.876	
Overlopende activa	30.3	6.032.768		6.705.224	
Overige vorderingen	30.4	<u>1.428.472</u>		<u>253.320</u>	
			15.045.173		12.538.015
Liquide middelen	7.		<u>13.234.271</u>		<u>9.176.520</u>
			<u>556.666.187</u>		<u>552.853.669</u>

Passiva		31 december 2019		31 december 2018	
		€	€	€	€
	Noot				
Geconsolideerd vermogen	30.5				
Wettelijke reserve		1.398.805		948.890	
Overige reserve		<u>176.630.484</u>		<u>261.016.695</u>	
			178.029.289		261.965.585
Voorzieningen					
Voorziening latente belastingen	30.6	276.048		-	
Voorziening borgstellingsverplichting	30.6.1	-		284.387.502	
Overige voorzieningen	30.6.2	<u>3.676.371</u>		<u>3.569.119</u>	
			3.952.419		287.956.621
Langlopende schulden					
Schulden aan kredietinstellingen	30.7		352.747.552		-
Kortlopende schulden					
Aflossingsverplichting langlopende leningen	30.7	19.398.518		-	
Schulden aan leveranciers/ handelscrediteuren		715.501		944.910	
Overige belastingen en premies sociale verzekeringen	11.	384.396		58.513	
Overlopende passiva	30.8	979.720		1.421.742	
Overige schulden	30.9	<u>458.792</u>		<u>506.298</u>	
			<u>21.936.927</u>		<u>2.931.463</u>
			<u>556.666.187</u>		<u>552.853.669</u>

26.2 Geconsolideerde staat van baten en lasten over 2019

		<u>2019</u>	<u>2018</u>
		€	€
	Noot		
Borgstellingsvergoedingen		17.306.440	17.146.589
Vergoeding saneringskosten		<u>95.244</u>	<u>319.245</u>
Som der bedrijfsbaten		17.401.684	17.465.834
<i>Bedrijfslasten</i>			
Salariskosten		6.097.290	5.175.307
Overige personeelskosten	30.12.1	4.206.803	2.206.811
Afschrijvingen op (im)materiële vaste activa		490.520	443.140
Dotatie/vrijval voorzieningen	30.12.2	9.462.801	12.124.290
Overige bedrijfskosten	30.12.3	<u>4.800.362</u>	<u>4.993.666</u>
Som der bedrijfslasten		(25.057.776)	(24.943.214)
Bedrijfsresultaat		(7.656.092)	(7.447.380)
(On)gerealiseerde waarde- veranderingen van beleggingen		378.048	(8.283.330)
Financiële baten en lasten	30.12.4	6.776.173	12.098.372
Resultaat vóór belastingen		(501.871)	(3.662.338)
Vennootschapsbelasting	31.	<u>(3.536.003)</u>	<u>(1.958.486)</u>
Geconsolideerd resultaat na belastingen		<u>(4.037.874)</u>	<u>(5.620.824)</u>

26.3 Geconsolideerd kasstroomoverzicht over 2019**Kasstroom uit operationele activiteiten**

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	€	€
Resultaat na belastingen	(4.037.874)	(5.620.824)
Aanpassingen voor:		
Afschrijving (im)materiële vaste activa	490.520	443.140
(On)gerealiseerde waardeveranderingen beleggingen	(378.048)	8.283.330
Dotatie/vrijval voorzieningen	9.462.801	12.124.290
Onttrekking overige voorzieningen	(192.748)	(637.869)
Amortisatie langlopende leningen	(4.902.586)	-
Betaalde vennootschapsbelasting	(3.976.232)	(4.205.398)
Aflossing vorderingen financiële vaste activa	213.000	-
Aflossingen uitstaande leningen	(9.038.217)	-
Veranderingen in werkkapitaal:		
Mutatie vorderingen	(2.545.076)	2.376.584
Mutatie kortlopende schulden excl. mutatie kortlopende schuld leningen	2.538.409	582.920
Mutatie vastgoed bestemd voor verkoop	1.091.000	-
<i>Kasstroom uit operationele activiteiten</i>	<i>(11.275.051)</i>	<i>13.346.173</i>
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		
Investeringsmateriële vaste activa	(882.617)	(431.802)
Verkopen materiële vaste activa	4.251	-
Aankopen effecten	(72.359.148)	(81.087.757)
Verkopen en aflossing effecten	75.562.262	69.115.602
<i>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</i>	<i>2.324.748</i>	<i>(12.403.957)</i>
Mutatie liquide middelen	(8.950.303)	942.216
Liquide middelen einde boekjaar	13.234.271	9.176.520
Liquide middelen begin boekjaar	9.176.520	8.234.304
Uitbreiding consolidatiekring	13.008.054	-
Mutatie liquide middelen	(8.950.303)	942.216

De post uitbreiding consolidatiekring betreft de aanwezige liquiditeiten van de in de consolidatie betrokken entiteiten op het moment van eerste consolidatie.

Toelichting op de geconsolideerde balans en staat van baten en lasten

27. Algemene toelichting

27.1. Activiteiten

Stichting Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) is statutair gevestigd in Hilversum. De activiteiten van WSW bestaan voornamelijk uit het geven van garanties aan financiers die woningcorporaties leningen verstrekken voor sociale woningbouwprojecten en maatschappelijk vastgoed. WSW is een stichting met een zelfstandige bestuursstructuur. WSW is onder het nummer 41180946 ingeschreven in het handelsregister. WSW staat onder toezicht van de Autoriteit woningcorporaties (Aw).

De geconsolideerde jaarrekening van Stichting Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) bestaat uit de enkelvoudige jaarrekening van WSW en de financiële gegevens van de Stichting Humanitas Huisvesting (SHH) en de Stichting WSG (WSG). De activiteiten van WSW bestaan voornamelijk uit het geven van garanties aan financiers die woningcorporaties leningen verstrekken voor sociale woningbouwprojecten en maatschappelijk vastgoed. WSW is een stichting met een zelfstandige bestuursstructuur en staat onder toezicht van de Autoriteit woningcorporaties (Aw).

De stichtingen SHH en WSG zijn wettelijk Toegelaten Instellingen volgens de woningwet. De activiteiten van SHH en WSG bestaan voornamelijk uit afwikkeling van de rente- en aflossingsverplichtingen van na afsplitsing en herstructurering achter gebleven leningen bij deze toegelaten instellingen.

Voor de grondslagen voor de waardering van de activa en passiva en de bepaling van het resultaat, wordt verwezen naar de grondslagen van waardering en resultaatbepaling in de enkelvoudige jaarrekening, voor zover hierna niet anders wordt vermeld.

27.2. Geconsolideerde rechtspersonen

Aanspraken op de borg in verband met afwikkeling van Stichting Humanitas Huisvesting (SHH) en Stichting WSG (WSG) hebben geleid tot afspraken over de betalingen van de rente- en aflossingen aan de financiële instellingen. Deze afspraken zijn vastgelegd in uitwerkingsovereenkomsten met WSG gedateerd 3 september 2018 en met SHH gedateerd 17 januari 2019 en in afzonderlijke Tripartite overeenkomsten met SHH en WSG en de financiële instellingen Bank Nederlandse Gemeente (BNG) en de Nederlandse Waterschapsbank (NWB). In de uitwerkingsovereenkomsten is overeengekomen dat de volkshuisvestelijke taken juridisch afgesplitst worden, dat WSW op grond van de reeds verstrekte borgtochten ten behoeve van die leningen de reguliere rente- en aflossingsverplichtingen voldoet en dat er afspraken zijn over bepaalde kosten voor instandhouding van SHH en WSG.

WSW heeft op grond van de uitwerkingsovereenkomsten onder meer het recht op goedkeuring van de begroting voor instandhouding en zeggenschap over het aangaan van financiële verplichtingen die de borgstelling van WSW kunnen beïnvloeden. Op grond van deze rechten en het feit dat SHH en WSG verder geen andere activiteiten ondernemen bepalen de accountingregels (RJ 217.202) dat er sprake is van een beleidsbepalende invloed waardoor een groepsrelatie ontstaat met consolidatieplicht vanaf het moment van afsplitsing.

In Tripartite overeenkomsten zijn ook afspraken gemaakt met de geborgde financiers van de achtergebleven leningen. Deze betreffen het herstructureren van een aantal leningen die na afsplitsing achterbleven in de entiteiten en de betalingen van de rente- en aflossingsverplichtingen. Daarbij zijn embedded derivaten uit

leningen verwijderd en is de rente gefixeerd. De implicaties van de herstructurering vormen onderdeel van de afsplitsing zodat de geherstructureerde leningen de basis vormen voor de eerste consolidatie. Na datum van effectuering van de afsplitsing voldoet WSW, uit hoofde van de verstrekte borgtochten de reguliere rente- en aflossingsverplichtingen van de achtergebleven leningen, voor zover SHH en WSG niet zelfstandig aan deze verplichtingen kunnen voldoen.

Stichting Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) te Hilversum staat aan het hoofd van de groep en consolideert de financiële gegevens van onderstaande rechtspersonen in haar geconsolideerde jaarrekening. Van deze jaarrekening zijn afschriften bij het Handelsregister van de Kamer van Koophandel te Woerden te verkrijgen.

Geconsolideerde rechtspersonen:

- Stichting WSG te Geertruidenberg: consolidatie per 1 januari 2019;
- Stichting Humanitas Huisvesting (SHH) te Rotterdam: consolidatie per 1 juli 2019.

Bij eerste waardering zijn de geconsolideerde rechtspersonen als volgt opgenomen op de balans:

Activa	WSG 1-1-2019 €	SHH 1-7-2019 €	Totaal
<i>Vaste Activa</i>			
Financiële vaste activa			
Overige vorderingen	-	1.113.000	1.113.000
Vorraden			
Vastgoed bestemd voor verkoop	-	1.091.000	1.091.000
<i>Vlottende activa</i>			
Vorderingen			
Overlopende activa	101.491	233.713	335.204
Overige vorderingen	612.749	100.000	712.749
	714.240	333.713	1.047.953
Liquide middelen	7.423.054	5.585.000	13.008.054
Totaal activa	8.137.294	8.122.713	16.260.007
Passiva			
Voorzieningen			
Voorziening deelnemingen	70.850	-	70.850
Overige voorzieningen	300.000	-	300.000
	370.850	-	370.850
Langlopende leningen			
Langlopende leningen	241.887.398	125.912.808	367.800.206

Kortlopende schulden

Schulden aan leveranciers/ handelscrediteuren	174.358	931.000	1.105.358
Leningen kortlopend	16.851.403	1.435.263	18.286.666
Overige belastingen en premies sociale verzekeringen	831.210	276.000	1.107.210
Overlopende passiva	948.728	389.713	1.338.441
	18.805.699	3.031.976	21.837.675
Totaal passiva	261.063.947	128.944.784	390.008.731

Totaal activa minus totaal passiva	(252.926.653)	(120.822.071)	(373.748.724)
Voorziening borgstellingsverplichtingen enkelvoudig (exclusief operationele en juridische kosten)	159.995.115	133.855.187	293.850.302
Totale rechtstreekse vermogensmutatie bij eerste verwerking in consolidatie	92.931.538	(13.033.116)	79.898.422

De in bovenstaand overzicht opgenomen voorziening borgstellingsverplichtingen betreft de enkelvoudige voorziening borgstellingsverplichting van WSG (per 1-1-2019) en SHH (per 1-7-2019) en is exclusief operationele en juridische kosten. De aansluiting met de enkelvoudige voorziening borgstellingsverplichtingen is als volgt:

	WSG per 1-1	SHH per 1-7	Totaal
Voorziening borgstellingsverplichtingen enkelvoudig	160.195.115	137.224.306	297.419.421
Juridische kosten en vpb-claim SHH	(200.000)	(3.369.119)	(3.569.119)
Voorziening borgstellingsverplichtingen enkelvoudig (exclusief juridische kosten en vpb-claim SHH)	159.995.115	133.855.187	293.850.302

27.3. Oordelen, schattingen, veronderstellingen en onzekerheden

WSW maakt de schattingen en veronderstellingen op basis van de omstandigheden en informatie beschikbaar op moment van opmaak van de jaarrekening. Onzekerheid omtrent deze schattingen en veronderstellingen kan resulteren in materiële aanpassingen van de geconsolideerde jaarrekening in toekomstige jaren. Schattingen gebaseerd op toekomstige gebeurtenissen (of het zich niet voordoen van verwachte gebeurtenissen) kunnen onderhevig zijn aan toekomstige veranderingen in de markt en omstandigheden buiten de invloed van de Stichting. Deze schattingswijzigingen worden prospectief verwerkt. Indien het voor het geven van het in art. 2:362 lid 1 BW vereiste inzicht noodzakelijk is, is de aard van deze oordelen en schattingen inclusief de bijbehorende veronderstellingen opgenomen bij de toelichting op de betreffende jaarrekeningposten. De belangrijkste schattingen betreffen de overige voorzieningen.

27.4. Vergelijkende cijfers

Als vergelijkende cijfers zijn de cijfers van de enkelvoudige jaarrekening van WSW opgenomen omdat in 2019 voor het eerst consolidatieplicht is ontstaan.

28. Grondslagen voor waardering van activa en passiva in de geconsolideerde jaarrekening**28.1. Grondslagen voor consolidatie**

In de geconsolideerde jaarrekening worden per 31 december van het boekjaar opgenomen de financiële gegevens van WSW en rechtspersonen waarin beleidsbepalende invloed wordt uitgeoefend.

Rechtspersonen worden integraal geconsolideerd vanaf de datum waarop beleidsbepalende invloed op de rechtspersoon is verkregen. Bij eerste waardering worden de activa en passiva van de te consolideren rechtspersonen opgenomen tegen reële waarde. De rechtspersonen worden niet meer in de consolidatie opgenomen vanaf de datum waarop geen sprake meer is van beleidsbepalende invloed.

De posten in de geconsolideerde jaarrekening worden volgens uniforme grondslagen van waardering en resultaatbepaling vastgesteld. De individuele activa en passiva van de geconsolideerde rechtspersonen worden opgenomen en gewaardeerd conform de voor de betreffende activa en passiva van toepassing zijnde waarderingsgrondslagen van WSW. Onderlinge transacties en resultaten daaruit met en tussen de in de consolidatie betrokken stichtingen worden volledig geëlimineerd.

Verschillen tussen het enkelvoudige en geconsolideerde eigen vermogen en resultaat zijn toegelicht onder het eigen vermogen van de geconsolideerde jaarrekening van WSW.

In de consolidatie zijn de financiële gegevens van SHH en WSG opgenomen op basis van de grondslagen van WSW.

28.2. Langlopende schulden

Bij de eerste opname van langlopende schulden worden deze opgenomen tegen reële waarde. Aangezien de vervolgwaardering niet tegen reële waarde met verwerking van waardeveranderingen in de staat van baten en lasten plaatsvindt, wordt bij de eerste waardering de reële waarde verminderd met de direct daaraan toe te rekenen transactiekosten.

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

Het kortlopende deel van de langlopende schulden, de betalingsverplichting voor de komende 12 maanden, is opgenomen onder de kortlopende schulden.

28.3. Reële waarde

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

28.4. Geamortiseerde kostprijs

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

28.5. Hedge accounting

De geconsolideerde entiteiten passen geen hedge accounting toe.

29. Grondslagen voor bepaling van het resultaat in de geconsolideerde jaarrekening

Voor de grondslagen voor bepaling van het resultaat in de geconsolideerde jaarrekening wordt verwezen naar de grondslagen voor bepaling van het resultaat van de enkelvoudige jaarrekening.

30. Toelichting op de geconsolideerde balans**30.1. Financiële vaste activa**

	<u>31-12-2019</u>	<u>31-12-2018</u>
	€	€
Effecten	525.724.858	528.549.824
Latente belastingvordering	-	1.215.171
Overige vorderingen	<u>900.000</u>	<u>-</u>
	<u><u>526.624.858</u></u>	<u><u>529.765.095</u></u>

De overige vorderingen betreft het langlopende deel van de vordering op Stichting Humanitas Zorg. Op 14 mei 2019 is een vaststellingsovereenkomst gesloten ter grootte van € 1,0 mln. Het bedrag dient te worden voldaan in 10 jaarlijkse termijnen van € 100.000. De eerste termijn dient te zijn voldaan op 14 mei 2020 en is verantwoord onder de overige vorderingen. Over de vordering is geen rente verschuldigd. Tot zekerheid voor voldoening van de vordering is het recht van tweede hypotheek verkregen op het pand gelegen aan de Achillesstraat 290 te Rotterdam, kadastraal bekend gemeente Hillegersberg, sectie F, nummer 1584. De contante waarde van de vordering bedraagt € 901.115 (nominaal € 900.000).

30.2. Effecten

Voor details op de effecten wordt verwezen naar de toelichting op de enkelvoudige jaarrekening (zie 5).

30.3. Overlopende activa

Overlopende interest	5.661.617	6.491.481
Vooruitbetaalde overige kosten	362.151	213.743
Nog te ontvangen rente	<u>9.000</u>	<u>-</u>
	<u><u>6.032.768</u></u>	<u><u>6.705.224</u></u>

De overlopende interest betreft de opgelopen rente op de beleggingsportefeuille.

30.4. Overige vorderingen

Te vorderen doorbelastingen van derden	-	229.273
Stichting Humanitas Zorg	100.000	-
Stichting Berberis	213.000	-
Govers I Spil notarissen	1.091.000	-
Overige vorderingen	<u>24.472</u>	<u>24.047</u>
	<u><u>1.428.472</u></u>	<u><u>253.320</u></u>

Stichting Humanitas Zorg

Dit betreft het kortlopende deel van de vordering op Stichting Humanitas Zorg.

Stichting Berberis

Aan stichting Berberis is door SHH op 7 maart 2003 een geldlening verstrekt ad € 512.569,- waarop jaarlijks een rentevergoeding wordt ontvangen van 4,25%. De lening heeft een looptijd tot 1 april 2033. Naar verwachting vindt gehele aflossing van de resterende lening medio 2020 plaats.

Govers / Spil Notarissen

Deze vordering betreft de te ontvangen gelden voor de in het verleden overeengekomen verkoop door SHH voor de levering van een parkeergarage. Deze levering is afgewikkeld en SHH heeft de gelden daarvan begin 2020 ontvangen.

30.5. Geconsolideerd eigen vermogen

	<u>31-12-2019</u>	<u>31-12-2018</u>
	€	€
Geconsolideerd vermogen		
Wettelijke reserve	1.398.805	948.890
Overige reserve	<u>176.630.484</u>	<u>261.016.695</u>
	178.029.289	261.965.585

Het verloop van het geconsolideerde eigen vermogen is als volgt:

	Overige reserve	Wettelijke reserve	Geconsolideerd vermogen
Eigen vermogen per 1-1-2019	261.016.695	948.890	261.965.585
<i>Rechtstreekse mutatie in het eigen vermogen bij consolidatie:</i>			
Totale rechtstreekse vermogensmutatie bij eerste verwerking in consolidatie	(79.898.422)	-	(79.898.422)
Resultaat boekjaar	<u>(4.487.789)</u>	449.915	<u>(4.037.874)</u>
Eigen vermogen per 31-12-2019	176.630.484	1.398.805	178.029.289

De rechtstreekse mutatie door consolidatie betreft het samengesteld waarderingsverschil bij eerste verwerking van de openingsbalans van SHH en WSG (zie toelichting bij 30.5.1 en 30.5.3).

30.5.1. Toelichting waarderingsverschil bij eerste verwerking

De consolidatie van de openingsbalansen van WSG en SHH hebben geleid tot rechtstreekse mutaties in het eigen vermogen. Deze mutatie is het verschil op het moment van eerste consolidatie tussen geschatte waarde van de rente en aflossingen in de voorziening borgstellingsverplichting bij WSW en de schulden aan kredietinstellingen in de jaarrekeningen van SHH en WSG. Verder is er sprake van een rechtstreekse vermogensmutatie omdat er middelen meekomen vanuit de stichtingen ter dekking van toekomstige exploitatie van de stichtingen.

De leningen in de restentiteiten SHH en WSG worden door WSW uit hoofde van de borgstelling afgewikkeld doordat WSW de verplichtingen van WSG en SHH ten aanzien van de dienst der lening die bij SHH en WSG zijn achtergebleven heeft overgenomen, voor zover WSG en SHH de rente- en aflossingsverplichtingen niet zelfstandig kunnen voldoen. SHH en WSG hebben de contante waarde van deze verplichtingen als vordering

op WSW opgenomen in hun eigen jaarrekeningen. Deze vordering is niet gelijk aan de voorziening borgstellings-verplichtingen die WSW in zijn enkelvoudige jaarrekening heeft opgenomen. De voorziening borgstellings-verplichtingen die WSW heeft gevormd voor WSG houdt rekening met mogelijk lagere betalingsverplichtingen uit de borgstelling volgend uit de lopende beroepsprocedure (verwezen wordt hierbij naar de toelichting 9.1 van de voorziening borgstellingsverplichting in de enkelvoudige jaarrekening) en is per saldo ca. € 116 miljoen lager dan de verwachte contante waarde van de dienst der lening die WSG heeft opgenomen als vordering op WSW.

Het verschil tussen de op de openingsbalans van WSG (per 1 januari 2019) en van SHH (per 1 juli 2019) opgenomen schulden aan kredietinstellingen en de bij WSW per die data berekende voorziening voor borgstellingsverplichtingen leidt tot een correctie in het geconsolideerde eigen vermogen. Verschillen die na de openingsbalans in 2019 zijn opgetreden worden verwerkt in het geconsolideerde resultaat.

30.5.2. Toelichting verschil enkelvoudig en geconsolideerd resultaat

Het verschil tussen het enkelvoudig en geconsolideerd resultaat over 2019 bedraagt € 6.439.854 en is als volgt opgebouwd:

	€
Resultaat enkelvoudige jaarrekening	(10.477.728)
Operationele kosten en baten SHH en WSG vanaf eerste consolidatie	(820.409)
Correctie dotatie borgstellingsvoorziening enkelvoudig	11.800.971
Correctie rentelast en amortisatie marktwaarde bij eerste waardering	(4.540.708)
Resultaat geconsolideerde jaarrekening	(4.037.874)

De correctie dotatie borgstellingsvoorziening bevat de dotatie in de enkelvoudige jaarrekening van € 21.263.772 minus € 9.462.801 discontering over het eerste half jaar inzake de aanspraak van SHH.

30.5.3. Toelichting verschil enkelvoudig en geconsolideerd vermogen

De verschillen tussen het geconsolideerde vermogen in de geconsolideerde jaarrekening en het eigen vermogen in de enkelvoudige jaarrekening van WSW zijn hierna gespecificeerd:

	€
Eigen vermogen enkelvoudige jaarrekening ultimo 2019	251.487.857
Rechtstreekse vermogensmutatie in geconsolideerd vermogen	(79.898.422)
Vershil enkelvoudig en geconsolideerd resultaat	6.439.854
Eigen vermogen geconsolideerde jaarrekening ultimo 2019	178.029.289

30.6. Voorzieningen

	<u>31-12-2019</u>	<u>31-12-2018</u>
	€	€
Voorziening borgstellingsverplichtingen	-	284.387.502
Voorziening latente belastingen	276.048	-
Overige voorzieningen	3.676.371	3.569.119
	<u>3.952.419</u>	<u>287.956.621</u>

30.6.1. Voorziening borgstellingsverplichtingen

WSW heeft in de enkelvoudige jaarrekening een voorziening opgenomen voor verplichtingen aan SHH en WSG uit hoofde van de borgfunctie. Ten behoeve van de geconsolideerde jaarrekening zijn de in de voorziening van vorig jaar besloten reserveringen voor operationele -en juridische kosten in de

openingsbalans geherclassificeerd naar de overige voorzieningen. Het verloopoverzicht van de voorziening borgstellingsverplichtingen is als volgt:

	2019	2018
	€	€
Stand per 1 januari	284.387.502	276.470.200
Discontering SHH eerste half jaar	9.462.801	-
Dotatie 2018	-	12.124.290
Correctie bij eerste consolidatie (noot 27.2)	(293.850.303)	-
Herclassificatie naar overige voorzieningen	-	(3.569.119)
Stand per 31 december	-	284.387.502

De discontering van de voorziening borgstellingsverplichting van SHH over het eerste half jaar is gebaseerd op de Europese swaprente per 1-7-2019.

30.6.2. Overige voorzieningen

Het verloopoverzicht van de overige voorzieningen is als volgt:

Stand per 1 januari	3.569.119	-
Herclassificatie uit voorziening borgstellingsverplichtingen	-	3.569.119
Toevoeging eerste consolidatie	300.000	-
Onttrekking	(192.748)	-
Stand per 31 december	3.676.371	3.569.119

De herclassificatie uit de voorziening borgstellingsverplichtingen van € 3,6 miljoen, is opgebouwd uit € 3,2 miljoen vennootschapsbelastingpositie inzake restant agio op leningen van SHH en een voorziening voor juridische kosten van WSW inzake de beroepsprocedure tegen de Staat van € 0,4 miljoen. Van de overige voorzieningen is het gehele bedrag als langlopend (langer dan een jaar) aan te merken. Hiervan heeft naar verwachting een bedrag van € 0 een looptijd langer dan 5 jaar.

30.7. Langlopende schulden

Onder de langlopende schulden zijn opgenomen schulden aan kredietinstellingen ten bedrage van € 352,7 miljoen. Deze schulden betreffen door kredietinstellingen verstrekte leningen aan WSG en SHH. WSW staat borg voor deze leningen. Het verloop van de langlopende schulden is als volgt:

	€
Stand per 1 januari 2019	-
Consolidatie WSG per 1-1	258.738.801
Consolidatie SHH per 1-7	127.348.071
Aflossing leningen	(9.038.216)
Amortisatie leningen	(4.902.586)
Overboeking naar kortlopende schulden	(19.398.518)
Stand 31 december 2019	352.747.552

Bij de uitbreiding van de consolidatiekring zijn de leningen initieel gewaardeerd tegen de marktwaarde (reële waarde) inclusief opgelopen rente. Verschillen tussen de marktwaarde en de nominale waarde van de leningen worden geamortiseerd. Over de gehele looptijd bedraagt de amortisatie van de leningen € 139,3 miljoen, waarvan € 4,9 miljoen in 2019 geamortiseerd is.

€

	€
Marktwaaarde leningen openingsbalansen SHH en WSG	386.086.872
Nominale waarde leningen bij eerste verwerking consolidatie	246.835.466
Amortisatie over de resterende looptijd van de leningen	139.251.406

De grondslagen voor bepaling van de marktwaaarde waren:

- Algemeen:
De marktwaaarde werd berekend tegen de swapcurve van respectievelijk 1 januari 2019 en 1 juli 2019 op basis van de 6-maands Euribor en is inclusief de opgelopen rente. Bij de waardering van de marktwaaarde voor SHH is ultimo 2019 is een spread toegepast van 20,0 basispunt op de 6-maands swapcurve.
- Basisrentelening:
De marktwaaarde werd bepaald door de basisrente (inclusief spread) te nemen. De marktwaaarde betreft de waarde vanaf rekendatum tot einde looptijd.
- Vastrentende leningen
De rente van de leningen is vanaf het moment van consolidatie voor de gehele looptijd gefixeerd.
- Aflossingsverplichting
De leningen worden afgelost aan het eind van de looptijd of lineair.

De marktwaaarde ultimo 2019 bedraagt € 394,0 miljoen en is incl. opgelopen rente. Bij de waardering van de marktwaaarde ultimo 2019 is een spread toegepast van 21,5 basispunt op de 6-maands swapcurve.

De leningen dragen per ultimo 2019 een gewogen gemiddelde rentevoet van 4,62% voor leningen van WSG en 3,75% voor leningen van SHH.

De nominale restschuld van rente en aflossingen van de leningenportefeuille bedraagt ultimo 2019 € 444,0 miljoen.

Waarvan:

looptijd < 1 jaar	19,4 miljoen
looptijd >= 1 jaar en <=5 jaar	76,5 miljoen
looptijd > 5 jaar	348,1 miljoen

30.8. Overlopende passiva

De post overlopende passiva is als volgt te specificeren:

	31-12-2019	31-12-2018
	€	€
Reservering vakantiedagen	177.285	151.615
Reservering individueel loopbaanbudget	118.123	99.737
Vooruit ontvangen bedragen SBR-wonen	521.619	1.170.390
Overige overlopende passiva	162.693	-
	979.720	1.421.742

30.9. Overige schulden

De post overige schulden is als volgt te specificeren:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	€	€
Te betalen mobiliteitsvergoeding	62.393	60.234
Te betalen beheerkosten beleggingsportefeuille	48.743	63.942
Nog te betalen kosten	<u>347.656</u>	<u>382.122</u>
	458.792	506.298

30.10. Risico's bij financiële instrumenten

30.10.1 Algemeen

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.

De geconsolideerde entiteiten gaan geen transacties aan in derivaten, zoals valutatermijncontracten en renteswaps, om het renterisico af te dekken dat ontstaat uit de operationele en financieringsactiviteiten van de geconsolideerde entiteiten. Er is geen sprake van valutarisico's. Het beleid van de geconsolideerde entiteiten is om niet te handelen in financiële instrumenten voor speculatieve doeleinden.

De belangrijkste risico's uit hoofde van de financiële instrumenten van de groep zijn het renterisico, het prijsrisico, kredietrisico en liquiditeitsrisico.

Het beleid van de geconsolideerde entiteiten om deze risico's te beperken is hieronder toegelicht.

30.10.2 Renterisico

Renterisico is het risico dat de reële waarde van toekomstige kasstromen van een financieel instrument fluctueert als gevolg van wijzigingen in markttrentetarieven. Het door de geconsolideerde entiteiten gelopen risico wegens fluctuaties in de markttrentes is beperkt aangezien langlopende verplichtingen van de geconsolideerde entiteiten vastrentend zijn. De geconsolideerde entiteiten houden de door haar opgenomen leningen aan tegen vaste rentetarieven die zijn overeengekomen bij afsplitsing. De toekomstige kasstromen zijn hierdoor gefixeerd, maar bij toekomstige markttrentewijzigingen wijzigt de marktwaarde. Gegeven de rentecurve per eind 2019 zou voor de leningportefeuille een daling van de rente met 1% kunnen leiden tot een stijging van de marktwaarde met ongeveer € 70,7mln en een stijging van de rente met 1% tot een daling van de marktwaarde met ongeveer € 55,1 miljoen. Deze fluctuatie is groter dan de fluctuatie van de marktwaarde van de beleggingen die bij 1% rentestijging of -daling met ongeveer € 28,2 miljoen wijzigt. Per saldo is bij een fluctuatie van 1% de rentegevoeligheid € 42,5 miljoen.

30.10.3 Prijsrisico

De geconsolideerde entiteiten lopen risico's ten aanzien van de waardering van effecten, opgenomen onder financiële vaste activa (zie toelichting bij paragraaf 5). De geconsolideerde entiteiten beheersen het prijsrisico door hanteren van een passief beleggingsbeleid ten opzichte van een naar marktwaarde gewogen benchmark. In overeenstemming met het beleggingsstatuut belegt WSW uitsluitend in obligaties genoteerd in euro's. De maximale positie per debiteur bedraagt 10%, met uitzondering van staatsleningen van de landen die tot de Eurozone behoren. Vastrentende waarden met een rating in de hoofdcategorie A maken maximaal 10% van de portefeuille uit. Bij overschrijding van dit percentage door een downgrade wordt de portefeuille aangepast zodat weer aan dit percentage wordt voldaan.

30.10.4 Kredietrisico

Het kredietrisico dat WSW per eind 2019 loopt over € 543,5 miljoen is beperkt, zowel wat betreft debiteuren, liquide middelen als het belegd vermogen.

De beleggingsportefeuille bedraagt € 525,7 miljoen en bestaat uitsluitend uit obligaties genoteerd in euro's met minimaal een AAA of AA-rating met een maximale positie per debiteur van 10%, uitgezonderd staatsleningen van de landen die tot de Eurozone behoren.

De liquide middelen staan ten bedrage van € 4,2 miljoen staat uit bij ING met een A+ credit rating van.

Ten aanzien van de vorderingen loopt WSW kredietrisico over € 13,6 mln. Daarvoor hebben de geconsolideerde entiteiten richtlijnen opgesteld om de omvang van het kredietrisico bij elke financiële instelling en debiteur te beperken. Bovendien bewaken de geconsolideerde entiteiten voortdurend hun vorderingen en hanteren de geconsolideerde entiteiten een strikte aanmaningsprocedure.

30.10.5 Liquiditeitsrisico

Periodiek worden door WSW liquiditeitsbegrotingen opgesteld. In geval van liquiditeitstekorten kan WSW middels verkoop van delen van de beleggingsportefeuille over liquiditeit beschikken. Daarnaast heeft WSW een bankfaciliteit om in geval van een aanspraak direct te beschikken over liquide middelen voor een bedrag van 95% van de marktwaarde van de beleggingsportefeuille, met een maximum van € 433,5 miljoen. Verder heeft WSW de mogelijkheid om obligo te heffen en zo op langere termijn over liquide middelen te beschikken.

Op 31 december 2019 zijn de niet contant gemaakte contractuele betalingsverplichtingen als volgt:

	Korter dan 1 jaar	Tussen 1 en 2 jaar	Tussen 2 en 5 jaar	Langer dan 5 jaar
Leningen	19.398.518	19.011.769	57.437.091	348.115.490
Handels- en overige verplichtingen	715.501	-	-	-
Totaal	20.114.019	19.011.769	57.437.091	348.115.490

30.11. Niet in de geconsolideerde balans opgenomen rechten en verplichtingen

30.11.1. Saneringssubsidie

WSW, SHH en WSG hebben zich ieder verweerd tegen het besluit van de Staat tot een (gedeeltelijke) afwijzing van de saneringssubsidie. Zie voor een nadere toelichting noot 14.6 in de enkelvoudige jaarrekening.

30.11.2. Claims en juridische procedures

Bestaande claims en procedures inzake SHH en WSG betreffen onder meer een claim die SHH tegen voormalige bestuurders heeft lopen. De juridische kosten die SHH hiervoor maakt, worden door Woonbron vergoed, WSW betaalt daar niet aan mee. Eventuele opbrengsten uit deze procedure vloeien naar Woonbron.

WSG heeft een garantieverplichting betreffende vastgoed dat in ver verleden door WSG werd ontwikkeld. De kans op claims wordt verwaarloosbaar geacht.

30.11.3. Pensioenen

In SHH en WSG zijn geen pensioenverplichtingen meer aanwezig. Voor SHH zijn alle pensioenverplichtingen overgegaan naar Woonbron. Voor WSG zijn de pensioenverplichtingen in 2018 afgestemd op basis van een inschatting per persoon en de resterende verplichtingen zijn afgedragen aan het pensioenfonds.

30.11.4 Resterende verplichtingen na afsplitsing SHH en WSG

Op grond van gesloten uitwerkingsovereenkomsten inzake de afsplitsing worden de reeds verstrekte borgtochten ten behoeve van de resterende leningen de reguliere rente- en aflossingsverplichtingen voldaan conform de dienst de lening vanaf het moment van afsplitsing tot einde looptijd van de leningen. Behoudens de betaling van de instandhoudingskosten van WSG en SHH verricht WSW geen andere betalingen, garanties, vrijwaringen en/of andere bijdragen aan SHH en WSG noch aan enige derden. Indien SHH en WSG na afsplitsing met financiële meevallers wordt geconfronteerd zijn SHH en WSG gehouden dat bedrag conform instructie van WSW aan te wenden.

Voor overige niet uit de balans blijvende rechten en verplichtingen wordt verwezen naar paragraaf 14. van de enkelvoudige jaarrekening.

30.12. Toelichting op de geconsolideerde staat van baten en lasten

30.12.1. Overige personeelskosten

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	€	€
Ingehuurd van derden	3.086.888	1.353.926
Overige huisvestingskosten	<u>1.119.915</u>	<u>852.885</u>
	<u>4.206.803</u>	<u>2.206.811</u>

30.12.2. Dotatie/vrijval voorzieningen

Discontering SHH eerste halfjaar	9.462.801	-
Dotatie 2018	-	<u>12.124.290</u>
	<u>9.462.801</u>	<u>12.124.290</u>

Voor de vrijval van de voorziening borgstellingsverplichtingen wordt verwezen naar de toelichting op de voorziening borgstellingsverplichting in de geconsolideerde jaarrekening van WSW (30.6.1) en de toelichting op het geconsolideerd eigen vermogen.

30.12.3. Overige bedrijfskosten

Huisvestingskosten	361.618	360.956
Algemene kosten	4.263.375	4.449.394
Kosten toezichthoudende en adviserende organen	<u>175.549</u>	<u>183.316</u>
	<u>4.800.362</u>	<u>4.993.666</u>

30.12.3.1. Huisvestingskosten

Huur	185.283	181.828
Schoonmaakkosten	36.020	31.777
Gas, water en elektra	72.708	83.033
Verzekeringen	29.457	15.512
Overige huisvestingskosten	<u>38.150</u>	<u>48.806</u>
	<u>361.618</u>	<u>360.956</u>

30.12.3.2. Algemene kosten

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	€	€
Kosten automatisering	1.541.117	1.789.734
Kosten adviseurs	820.679	685.193
Kosten accountants	242.804	230.504
Kosten beleggingen	429.494	456.471
Kosten voorlichting en documentatie	53.842	109.472
Kosten rating	108.960	101.177
Kosten gegevens opvraag deelnemers	953.418	1.069.149
Overige algemene kosten	<u>113.061</u>	<u>7.693</u>
	<u>4.263.375</u>	<u>4.449.393</u>

30.12.4. Financiële baten en lasten

Rente beleggingsportefeuille	11.307.881	12.098.372
Overige rentebaten	9.000	-
Rentelasten langlopende schulden	(9.443.294)	-
Amortisatie langlopende schulden	4.902.586	-
	<u>6.776.173</u>	<u>12.098.372</u>

31. Belastingen**31.1. Fiscale positie**

WSW en WSG zijn vanaf 1 januari 2008 en SHH per 1 januari 2012 integraal belastingplichtig geworden voor de vennootschapsbelasting. Een en ander is vastgelegd in vaststellingsovereenkomsten (VSO's). In de VSO van WSW zijn specifieke bepalingen opgenomen met betrekking tot de waardering van posten op de fiscale openingsbalans en de wijze van resultaatneming. WSW vormt geen fiscale eenheid met WSG en SHH.

WSG vormt met WSG Holding B.V. en WSG Projectontwikkeling B.V. een fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting. Op grond van de voorwaarden is WSG en de met haar gevoegde dochterondernemingen ieder hoofdelijk aansprakelijk voor ter zake door de combinatie verschuldigde belasting.

SHH

Voor SHH bestaat er nog geen volledige zekerheid over de fiscale positie. Hierover is SHH in gesprek met de Belastingdienst.

WSG

Voor WSG is het risico dat WSG vennootschapsbelasting moet betalen niet aanwezig. De verliescompensatie was zodanig dat dit niet binnen verrekenperiode kan worden gecompenseerd.

Voor een toelichting van de in geconsolideerde jaarrekening opgenomen vennootschapsbelastinglast over 2019 wordt verwezen naar de toelichting op de enkelvoudige jaarrekening (paragraaf 23).

32. Datum opstellen geconsolideerde jaarrekening

Deze geconsolideerde jaarrekening is per 30 april 2020 opgemaakt.

Ondertekening Bestuur en Raad van Commissarissen

Hilversum, 30 april 2020

Stichting Waarborgfonds Sociale Woningbouw

Bestuur

Bestuur

De heer R. Rötscheid MFE

De heer mr. L.J. van Kalsbeek

De Raad van Commissarissen De Raad van Commissarissen

De heer mr. H.M. Meijdam
voorzitter

Mevrouw drs. G. van Vollenhoven-
Eikelenboom AAG
lid

De Raad van Commissarissen De Raad van Commissarissen

Mevrouw drs. J.E.M. Tijhuis
lid

De heer drs. J.G. Pot
lid

De Raad van Commissarissen

De heer prof. dr. D Brounen
Lid

9. Overige gegevens, inclusief controleverklaring

9.1 *Statutaire regeling inzake de verwerking van het saldo van baten en lasten*

In de statuten is geen regeling opgenomen inzake de bestemming van het saldo van baten en lasten van Stichting Waarborgfonds Sociale Woningbouw.

9.2 Controleverklaring

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de raad van commissarissen van Stichting Waarborgfonds Sociale Woningbouw

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2019

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2019 van Stichting Waarborgfonds Sociale Woningbouw ('WSW' of 'de Stichting') te Hilversum gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in dit jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van WSW op 31 december 2019 en van het resultaat over 2019 in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW en de bepalingen van en krachtens de Wet normering topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT).

De jaarrekening bestaat uit:

- de geconsolideerde en enkelvoudige balans per 31 december 2019;
- de geconsolideerde en enkelvoudige staat van baten en lasten over 2019;
- de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

De basis voor ons oordeel

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

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

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

Materialiteit

Materialiteit	€ 1,8 miljoen (2018: € 1,4 miljoen)
Toegepaste benchmark	1,0% van het eigen vermogen (2018: 0,5% van de borgstellingsreserve)
Nadere toelichting	Bij het vaststellen van de materialiteit voor onze controle hebben wij ons gebaseerd op de behoefte van de gebruikers van de jaarrekening van het WSW. Hierbij onderkennen wij dat de stichting niet is gericht op het behalen van winst en als kerntaak heeft het risicomanagement en borgingsfunctie voor deelnemers. Dit in acht nemend en als gevolg van de consolidatieplicht in 2019, beschouwen wij het geconsolideerd eigen vermogen als de meest geschikte maatstaf.

Wij houden ook rekening met afwijkingen en/of mogelijke afwijkingen die naar onze mening voor de gebruikers van de jaarrekening om kwalitatieve redenen materieel zijn. Daarbij zijn voor de controle van de in de jaarrekening opgenomen WNT-informatie de materialiteitsvoorschriften gehanteerd zoals vastgelegd in het Controleprotocol WNT 2019.

Wij zijn met de raad van commissarissen overeengekomen dat wij aan de raad tijdens onze controle geconstateerde afwijkingen boven €90.000 rapporteren alsmede kleinere afwijkingen die naar onze mening om kwalitatieve redenen relevant zijn.

Reikwijdte van de groepscontrole

WSW staat aan het hoofd van een groep van entiteiten. De financiële informatie van deze groep is opgenomen in de geconsolideerde jaarrekening van WSW. Voor de onderdelen WSG en SHH hebben wij gebruik gemaakt van andere accountants. Wij hebben hen instructies verstrekt en kennisgenomen van de uitkomsten van hun controle. Tevens hebben wij voor de groep als geheel in detail de correcties en eliminaties vanuit de eerste consolidatie van WSG en SHH gecontroleerd.

Door bovengenoemde werkzaamheden hebben wij voldoende en geschikte controle-informatie met betrekking tot de financiële informatie van de groep verkregen om een oordeel te geven over de geconsolideerde jaarrekening.

De kernpunten van onze controle

In de kernpunten van onze controle beschrijven wij zaken die naar ons professionele oordeel het meest belangrijk waren tijdens onze controle van de jaarrekening. De kernpunten van onze controle hebben wij met de raad van commissarissen gecommuniceerd, maar vormen geen volledige weergave van alles wat is besproken.

Wij hebben onze controlewerkzaamheden met betrekking tot deze kernpunten bepaald in het kader van de jaarrekeningcontrole als geheel. Onze bevindingen ten aanzien van de individuele kernpunten moeten in dat kader worden gezien en niet als afzonderlijke oordelen over deze kernpunten.

Ten opzichte van de controle van de jaarrekening 2018 van WSW is een extra kernpunt toegevoegd; 'Consolidatieplicht'.

Consolidatieplicht	
Kernpunt	<p>Volgend op de uitwerkingsovereenkomsten in het kader van de afsplitsing van de volkshuisvestelijke bezittingen en schulden van de corporaties Woonstichting Geertruidenberg (WSG) en Stichting Humanitas Huisvesting (SHH), heeft WSW gedurende 2019 beleidsbepalende invloed verkregen over beide restentiteiten. Onder de Nederlandse verslaggevingsregels is hierdoor voor WSW een consolidatieplicht ontstaan vanaf 1 januari 2019 en 1 juli 2019 voor respectievelijk WSG en SHH.</p> <p>Voor het boekjaar 2019 heeft WSW derhalve voor het eerst een geconsolideerde jaarrekening opgesteld. Hierin zijn de achtergebleven bankschulden en overige verplichtingen van WSG en SHH opgenomen, alsmede de exploitatie van de restentiteiten vanaf het moment van de afsplitsing. In noot 27.2 en 28.1 van de geconsolideerde jaarrekening is een toelichting opgenomen van de effecten van de eerste consolidatie en de verschillen in de grondslagen die gebruikt worden ten opzichte van de enkelvoudige jaarrekening. In noot 30.5 van de geconsolideerde jaarrekening worden de effecten gepresenteerd op de beginstand van het eigen vermogen (€ 82 miljoen lager) en het resultaat over 2019 na belasting (€ 8 miljoen hoger).</p>

	<p>De eerste consolidatie van de resterende bezittingen en schulden van de beide corporaties, waaronder de eerste waardering tegen reële waarde van de bankschulden, alsook de verwerking van de verschillen tussen de enkelvoudige en geconsolideerde grondslagen, vormen een belangrijk aandachtspunt voor onze controle in 2019.</p>
Onze controleaanpak	<p>Wij hebben het consolidatieproces gegevensgericht en integraal getoetst, waaronder de initiële verwerking van de balansposten van de beide corporaties, de juiste afgrenzing van baten en lasten en de reële waardering bij de eerste opname van de bankschulden. De reële waarderings zijn gebaseerd op berekeningen van door de corporaties ingehuurde specialisten die wij met ondersteuning van onze eigen specialisten hebben beoordeeld. Ten aanzien van de verwerking van de verschillen in grondslagen onder de Nederlandse verslaggevingsregels heeft WSW extern advies ingewonnen waarmee wij instemmen. Ook hebben wij kennis genomen van de controleresultaten van de externe accountants van de beide corporaties.</p> <p>Ten slotte hebben wij beoordeeld of de toelichtingen met betrekking tot de consolidatie en de verwerking van de verschillen in grondslagen toereikend zijn en of deze in overeenstemming zijn met de vereisten van de Nederlandse verslaggevingsregels.</p>
Belangrijke observaties	<p>Op basis van onze werkzaamheden hebben wij geen materiële afwijkingen geconstateerd ten aanzien van de eerste consolidatie van SHH en WSG in de jaarrekening van WSW en de verwerking in het geconsolideerd vermogen. De toelichting in de geconsolideerde jaarrekening is naar onze mening in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW.</p>

Zekerheidsstructuur van het borgstelsel en continuïteit

Kernpunt	<p>De borgstelling van WSW is ingebed in een zekerheidsstructuur met publiekrechtelijke partijen, waaronder de overheid als achtervanger. Deze structuur moet ervoor zorgen dat er voldoende financiële middelen in het stelsel beschikbaar zijn om eventuele financiële problemen bij één of meerdere deelnemers op te lossen zonder dat het borgstelsel zelf in gevaar komt. Met de invoering van de nieuwe woningwet in 2015 is het mogelijk dat een saneringsaanvraag voor een woningcorporatie in financiële moeilijkheden wordt afgewezen door het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties dan wel de gemandateerde saneerder. Dit resulteert in de mogelijkheid dat WSW kan worden aangesproken vanuit de verantwoordelijkheid als burger.</p> <p>In 2017 en 2018 zijn zodoende saneringsaanvragen voor SHH en WSG afgewezen en is WSW geconfronteerd met aanspraken op de borg. Deze aanspraken hebben geleid tot een significante verlaging van het eigen vermogen van WSW. Het borgstelsel bevat evenwel voldoende overige zekerheden en het bestuur van WSW heeft daarom bij het opstellen van de jaarrekening de continuïteitsveronderstelling gehanteerd, zoals is opgenomen in toelichting 2.1 bij de jaarrekening. WSW beoordeelt jaarlijks of zij over voldoende risicovermogen beschikt. Indien dit vermogen, als gevolg van (verwachte) aanspraken op de borg, onder het garantievermogen daalt, zal WSW een beroep doen op de deelnemers. In toelichting 14.2 bij de jaarrekening maakt WSW melding dat hiertoe in 2019 geen noodzaak was.</p> <p>De gevolgen van de wijzigingen in de zekerheidsstructuur van het borgstelsel voor de toereikendheid van het eigen vermogen en de continuïteitsveronderstelling zijn een belangrijk aandachtspunt voor onze controle.</p>
----------	--

<p>Onze controleaanpak</p>	<p>Wij hebben op basis van de huidige zekerheidsstructuur van het borgstelsel en de diverse overeenkomsten die ten grondslag liggen aan het borgstelsel, de gevolgen voor de jaarrekening van WSW beoordeeld. Hierbij is in het bijzonder aandacht besteed aan de toereikende weergave van het huidige stelsel op basis van de overeenkomsten met achternemers en deelnemers alsook ten aanzien van de toelichting en onderbouwing van de continuïteitsveronderstelling. Wij hebben onze interne risicospecialisten betrokken bij de beoordeling van de berekeningen van het risicovermogen welke WSW heeft gehanteerd bij de toetsing van de continuïteitsveronderstelling. Tevens hebben wij kennis genomen van de bevindingen over de toetsingsberekeningen in de rapportages van de toezichthouder van WSW.</p>
<p>Belangrijke observaties</p>	<p>Gebaseerd op onze werkzaamheden beschouwen wij het door het bestuur gehanteerde continuïteitsbeginsel in de jaarrekening als aanvaardbaar. De toelichting in de jaarrekening met betrekking de zekerheidsstructuur van het borgstelsel en het effect hiervan op de jaarrekening is naar onze mening in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW.</p>
<p>Voorziening borgstellingsverplichting</p>	
<p>Kernpunt</p>	<p>In overeenstemming met Nederlandse verslaggevingsregels hanteert WSW als uitgangspunt dat een voorziening voor borgstellingsverplichtingen wordt getroffen indien een uitstroom van middelen waarschijnlijk is vanwege een feitelijke aanspraak op de borgstelling voortvloeiend uit reeds voltrokken gebeurtenissen. Voor de afgewezen saneringsaanvragen van SHH en WSG is derhalve in de enkelvoudige jaarrekening een voorziening opgenomen voor de aanspraken op de borg.</p> <p>De voorziening wordt bepaald op basis van de best mogelijke inschatting van de aanspraak en verdiscontering van de verwachte momenten van feitelijke betaling, waarbij een onzekerheid zich onder meer manifesteert in de uitkomsten van gerechtelijke procedures die SHH, WSG en WSW hebben aangespannen tegen het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties in haar rol als saneerder. Gedurende 2019 is de voorziening herzien voor ontwikkelingen zoals de totstandkoming van de uitwerkingsovereenkomsten met SHH en WSG en wijzigingen in de disconteringsvoet. Ultimo 2019 is in totaal een voorziening voor borgstellingsverplichtingen opgenomen van € 291 miljoen (2018: € 288 miljoen) en nader toegelicht in noot 9.1 van de enkelvoudige jaarrekening. De omvang van de aanspraak van WSG op de borg, waarvoor WSW geen voorziening heeft opgenomen, bedraagt op basis van de verwachte uitkomsten van de gerechtelijke procedures € 117 miljoen.</p> <p>Bij de herijking van de voorziening is dit jaar een materiele fout geconstateerd in de berekening van 2018 welke is hersteld in de enkelvoudige jaarrekening, resulterend in een verlaging van het beginsaldo van het eigen vermogen met € 13 miljoen. In overeenstemming met Nederlandse verslaggevingsregels heeft WSW de fout toegelicht in noot 1.5 van de enkelvoudige jaarrekening en gecorrigeerd in de vergelijkende cijfers.</p> <p>Vanwege de significantie en het inherente schattingselement vormen de voorziening en de niet uit de balans blijvende rechten en verplichtingen op de borgstellingsverplichting een belangrijk onderdeel van onze controle.</p>
<p>Onze controleaanpak</p>	<p>Wij hebben de opzet, het bestaan en de werking van de interne beheersingsmaatregelen bij WSW met betrekking tot het risicobeoordelingsproces van individuele corporaties getoetst. Daarnaast hebben wij gegevensgerichte werkzaamheden verricht waaronder</p>

	<p>het beoordelen van de risico-uitkomsten eind 2019 op met name de deelnemers in bijzonder beheer om de volledigheid van de benodigde voorziening te toetsen. Voorts hebben wij een voortgezette controle na balansdatum uitgevoerd om de juiste afgrenzing te toetsen. Tenslotte hebben wij de berekeningen van de voorzieningen gecontroleerd middels het aansluiten van de onderliggende onderbouwingen, het beoordelen van de gehanteerde aannames en de nadere afspraken in de uitwerkingsovereenkomsten. Voor de kans van slagen van de juridische procedures hebben wij kennisgenomen van de bevestigingen van de extern juridisch adviseur. Bij deze beoordeling hebben wij tevens onze interne juridische specialisten betrokken.</p> <p>Ten slotte hebben wij beoordeeld of de toelichtingen met betrekking tot de voorziening borgstellingverplichtingen, het foutenherstel en de niet uit de balans blijkende rechten en verplichtingen op de borg toereikend zijn en of deze in overeenstemming zijn met de vereisten van de Nederlandse verslaggevingsregels.</p>
Belangrijke observaties	<p>Gebaseerd op onze werkzaamheden beschouwen wij de voorziening voor de aanspraak op de borg als toereikend. De toelichting in de enkelvoudige jaarrekening met betrekking tot de voorziening borgstellingsverplichting, het foutenherstel en de niet uit de balans blijkende rechten en verplichtingen op de borg is naar onze mening in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW.</p>
Geborgde leningen en borgstellingsvergoedingen	
Kernpunt	<p>WSW staat borg voor de aflossing- en renteverplichtingen van door haar geborgde leningen van woningcorporaties. Daarnaast zijn de geborgde leningen de basis voor de berekening van de belangrijkste inkomstenstroom: borgstellingsvergoedingen. Vanwege hun significantie vormen deze posten een belangrijk onderdeel van onze controle.</p> <p>De geborgde schuld bedraagt € 80.0 miljard per 31 december 2019 zoals opgenomen in toelichting 14.2 bij de jaarrekening over de niet in de balans opgenomen activa en verplichtingen en de borgstellingsvergoedingen bedragen € 17,3 miljoen zoals opgenomen in toelichting 15.1 bij de jaarrekening over de baten borgstellingsvergoeding.</p>
Onze controleaanpak	<p>Wij hebben het proces van het borgen van leningen beoordeeld en daarbij de interne beheersingsmaatregelen getoetst, alsmede andere controlewerkzaamheden uitgevoerd, waaronder het uitvoeren van een deelwaarneming van contracten door aansluitingen met de lening administratie en het uitvoeren van confirmatieprocedures.</p>
Belangrijke observaties	<p>Op basis van onze werkzaamheden hebben wij geen materiële afwijkingen geconstateerd ten aanzien van de verantwoorde geborgde schuld per 31 december 2019 en de borgstellingvergoedingen over 2019.</p> <p>De gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening zijn naar onze mening in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW.</p>
Wet Normering Topinkomens (WNT)	
Kernpunt	<p>WSW is een semipublieke instelling en daarmee onderhevig aan de vereisten van de WNT. In 2019 hebben er geen verschuivingen plaatsgevonden binnen de raad van bestuur en trad in juni een functionaris toe in de raad van commissarissen. De totale bezoldiging van het bestuur bedroeg over 2019 € 387.457 zoals opgenomen in</p>

	<p>toelichting 25 bij de jaarrekening. De totale vergoeding aan de leden van de raad van commissarissen bedroeg € 117.852.</p> <p>De WNT kent zeer specifieke en gedetailleerde bepalingen en er geldt een specifiek protocol voor de controle door de accountant op de naleving van de bepalingen van de WNT. Derhalve blijft naleving van de WNT regelgeving een belangrijk aandachtspunt in onze controle.</p>
Onze controleaanpak	<p>Wij hebben het proces rondom de WNT verantwoording beoordeeld aan de geldende regelgeving en de relevante interne beheersingsmaatregelen getoetst. Onze controlewerkzaamheden ten aanzien van de juiste verantwoording van de WNT vereisten in de jaarrekening bestonden onder andere uit het beoordelen van de identificatie van topfunctionarissen, het inspecteren van contracten, het uitvoeren van reconciliaties naar de financiële administratie en het toetsen van uitkeringen in 2019 aan de wettelijke vereisten.</p> <p>Tenslotte hebben wij de toelichtingen in de jaarrekening getoetst aan de vereisten van de WNT.</p>
Belangrijke observaties	<p>Op basis van onze werkzaamheden concluderen wij dat de toelichting op de bezoldigingen in de jaarrekening in overeenstemming is met de vereisten van de WNT.</p>

Benadrukking van naleving anticumulatiebepaling WNT

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

Benadrukking van ontwikkelingen omtrent Corona

De ontwikkelingen rondom het Corona (Covid-19) virus hebben grote invloed op onze samenleving en daarbij ook op de operationele en financiële prestaties van organisaties en de beoordeling van de mogelijkheid om de continuïteit te handhaven. De invloed van deze ontwikkelingen op Stichting Waarborgfonds Sociale Woningbouw is uiteengezet in het Verslag bestuur onder sectie 2.2. en de toelichting opgenomen bij de gebeurtenissen na balansdatum, sectie 14.7. Wij vestigen de aandacht op deze uiteenzettingen. Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

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

- Bestuursverslag:
 - Verslag bestuur;
 - Risicobeheersing WSW;
 - Financiering borgstelsel;
 - Individuele corporaties;
 - Liquiditeitsprognose;
- Verslag raad van commissarissen;
- Overige gegevens.

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

- met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat;
- alle informatie bevat die op grond van Titel 9 Boek 2 BW is vereist.

Wij hebben de andere informatie gelezen en hebben op basis van onze kennis en ons begrip, verkregen vanuit de jaarrekeningcontrole of anderszins, overwogen of de andere informatie materiële afwijkingen bevat. Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten in Titel 9 Boek 2 BW en de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van de andere informatie, waaronder het bestuursverslag en de overige gegevens in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW.

Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

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

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opmaken en getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW en de bepalingen van en krachtens de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen in de publieke en semipublieke sector (WNT). In dit kader is het bestuur verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die het bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude.

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

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

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

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

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

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

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, de Regeling Controleprotocol WNT 2019, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

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

Gegeven onze eindverantwoordelijkheid voor het oordeel zijn wij verantwoordelijk voor de aansturing van, het toezicht op en de uitvoering van de groepscontrole. In dit kader hebben wij de aard en omvang bepaald van de uit te voeren werkzaamheden voor de groepsonderdelen. Bepalend hierbij zijn de omvang en/of het risicoprofiel van de groepsonderdelen of de activiteiten. Op grond hiervan hebben wij de groepsonderdelen geselecteerd waarbij een controle of beoordeling van de volledige financiële informatie of specifieke posten noodzakelijk was.

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

Wij bevestigen aan de raad van commissarissen dat wij de relevante ethische voorschriften over onafhankelijkheid hebben nageleefd. Wij communiceren ook met de raad over alle relaties en andere zaken die redelijkerwijs onze onafhankelijkheid kunnen beïnvloeden en over de daarmee verband houdende maatregelen om onze onafhankelijkheid te waarborgen.

Wij bepalen de kernpunten van onze controle van de jaarrekening op basis van alle zaken die wij met de raad van commissarissen hebben besproken. Wij beschrijven deze kernpunten in onze controleverklaring, tenzij dit is verboden door wet- of regelgeving of in buitengewoon zeldzame omstandigheden wanneer het niet vermelden in het belang van het maatschappelijk verkeer is.

Amsterdam, 30 april 2020

Ernst & Young Accountants LLP

w.g. drs. A.B. Roeders RA

WSW stelt zijn rapportages zo zorgvuldig mogelijk samen. Desondanks kan het voorkomen dat deze rapportages onvolkomenheden bevat. Aan onvolkomenheden kunnen geen rechten worden ontleend.

De teksten en grafische voorstellingen in dit rapport mogen niet worden gebruikt zonder schriftelijke toestemming van WSW.

Voor gebruik van gegevens uit dit rapport en gevolgen is de gebruiker zelf verantwoordelijk. WSW wijst u er expliciet op dat WSW niet aansprakelijk is voor enige schade die voortvloeit uit het gebruik.