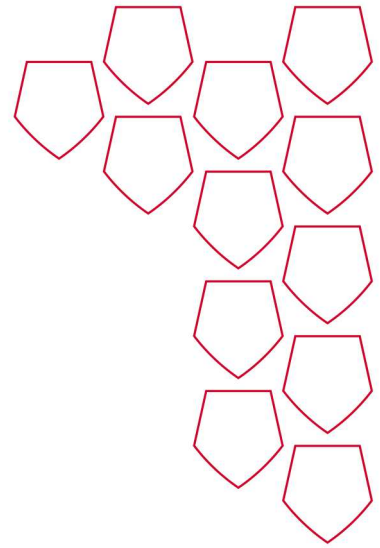


Woningstichting Eigen Haard

Jaarstukken 2018



Inhoudsopgave

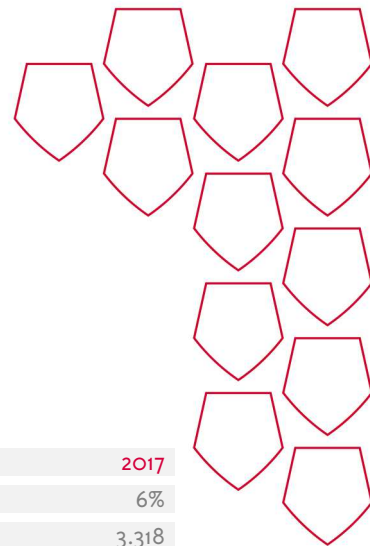
1. BESTUURSVERSLAG.....	3
2. VERSLAG VAN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN	7

JAARREKENING

3. GECONSOLIDEERDE BALANS PER 31 DECEMBER 2018.....	26
4. GECONSOLIDEERDE WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2018	28
5. GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT OVER 2018.....	29
6. TOELICHTING BEHORENDE TOT DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING 2018	32
7. TOELICHTING OP DE GECONSOLIDEERDE BALANS	59
8. FINANCIËLE INSTRUMENTEN	83
9. NIET IN DE BALANS OPGENOMEN ACTIVA EN VERPLICHTINGEN	88
10. TOELICHTING OP DE GECONSOLIDEERDE WINST-EN-VERLIESREKENING	91
11. ENKELVOUDIGE BALANS PER 31 DECEMBER 2018	98
12. ENKELVOUDIGE WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2018	100
13. TOELICHTING BEHORENDE TOT DE ENKELVOUDIGE JAARREKENING 2018	101
14. TOELICHTING OP DE ENKELVOUDIGE BALANS	102
15. NIET IN DE BALANS OPGENOMEN ACTIVA EN VERPLICHTINGEN	110
16. TOELICHTING OP DE ENKELVOUDIGE WINST-EN- VERLIESREKENING	111
OVERIGE GEGEVENS.....	121

BIJLAGEN

ORGANIGRAM
VERBINDINGEN



Kerncijfers 2018

Verhuur	2018	2017
Mutatiegraad woningen	5,8%	6%
Opzeggingen woningen	3.208	3.318
Gemiddelde wachttijd sociale huurwoning starters	11,7 jaar	11,9 jaar
Gemiddelde wachttijd sociale huurwoning doorstromers	20,9 jaar	20,7 jaar
Gemiddelde huur per maand sociale huur ultimo boekjaar	€ 545	€ 535
Gemiddelde huur per maand middensegment ultimo boekjaar	€ 953	€ 945
Huurachterstand	1,5%	1,9%
Huisuitzettingen	35	54
Leegstandsderving sociale huur	1,1%	1,0%
Leegstandsderving middensegment huur	1,9%	1,8%

Organisatie	2018	2017
Gemiddeld aantal medewerkers	557	548
Gemiddeld aantal Fte	505,2	497,9
Ziekteverzuim	6,5%	4,5%

Financieel	2018	2017
Solvabiliteit	83%	81%
Resultaat (x 1 miljoen)	1.140	1.385
Eigen vermogen (x 1 miljoen)	9.265	8.125
ICR	2,5	2,6
LTV	46,0%	53,0%

Ons vastgoed	2018	2017
Sociale huurwoningen	51.641	51.659
Middensegment huurwoningen	4.208	3.984
Bedrijfsruimten	1.510	1.517
Parkeerplaatsen en garages	5.362	5.433

Ons vastgoed	Gebouwd	Gekocht	Verkocht	Gesloopt
Sociale huurwoningen	215	1	17	3
Middensegment huurwoningen	71	1	94	0
Bedrijfsruimten	2	0	5	1
Parkeerplaatsen en garages	65	1	99	20



EIGEN HAARD

2018 in vogelvlucht

We liggen op koers in een zeer gespannen woningmarkt

Onze regio blijft enorm populair. De druk op de woningmarkt nam verder toe in ons werkgebied. Wachtlijnen voor sociale huurwoningen lopen op en de huizenprijzen stijgen fors. Veel mensen willen in deze regio wonen en de roep om beschikbare en betaalbare huurwoningen neemt toe. In de sociale huur en in het middensegment.

Betaalbaarheid, kwaliteit en prettige buurten

Onze strategie is het uitgangspunt voor alles wat we doen. Onze missie, visie en ambities zijn kernachtig samengevat in ons 'kompas' met drie huisjes. De drie huisjes omvatten onze missie en vertegenwoordigen de centrale ambities op het gebied van beschikbaarheid en betaalbaarheid, kwaliteit en leefbaarheid.



Deze ambities op de drie huisjes stemmen we voortdurend af met onze stakeholders, zoals bewonersorganisaties en gemeenten.

Wij blijven ervoor zorgen dat zoveel mogelijk mensen in de regio Amsterdam betaalbaar kunnen wonen, in woningen van goede kwaliteit en in prettige buurten. We zetten in op een groei van het aantal beschikbare woningen en maken de verduurzaming mogelijk. Ook onze dienstverlening verbetert ieder jaar.

1^e huisje: Zo veel mogelijk mensen wonen betaalbaar

Wij willen dat zo veel mogelijk mensen betaalbaar wonen in ons werkgebied. In 2018 leverden we 299 nieuwe woningen op.

2018	Opgeleverd	Aanbouw	Sloop
Sociale huurwoningen	215	669	3
Middensegment huurwoningen	71	90	
Koopwoningen	13	91	
Bedrijf onroerend goed	144 m2	570 m2	700 m2
Parkeerplaatsen	65	45	20

We verkopen zo min mogelijk huurwoningen en alleen als de leefbaarheid van de buurt daarom vraagt. Zo zorgen we ervoor dat er meer huurwoningen beschikbaar komen.

We zijn gestart met bouwen in de Haarlemmermeer omdat daar veel mogelijkheden zijn en het in ons werkgebied ligt. In Almere en Monnickendam hebben we juist onze woningen verkocht zodat we ons kunnen focussen op ons werkgebied.

2^e huisje: In woningen van goede kwaliteit

We zorgen dat onze woningen voldoen aan de eisen van deze tijd. Dit doen we door goed onderhoud, renovatie en het bouwen van nieuwe woningen die duurzaam en kwalitatief goed zijn. Ruim 30% van onze woningen is toegankelijk. Dat betekent bijvoorbeeld dat er geen drempels zijn of dat de woning via een lift kan worden bereikt.

We investeren flink in duurzaamheid. In 2018 gaven wij ruim € 22,3 miljoen uit aan duurzaamheid. We verduurzaamden zo'n 1.274 woningen. Hierdoor kregen ze een beter energielabel. In 2023 is het de bedoeling dat onze gehele woningportefeuille gemiddeld label B heeft.

Toch is een aantal projecten niet doorggegaan dit jaar omdat het draagvlak bij bewoners ontbrak of omdat we uiteindelijk kozen voor een andere ingreep. Wel hebben we dit jaar veel geleerd om draagvlak te krijgen bij bewoners. In de tweede helft van het jaar is daarin een stijgende lijn te zien. We creëerden op een betere en veel snellere manier draagvlak bij 572 bewoners in verschillende projecten.

3^e huisje: In prettige buurten

We hebben veel aandacht voor 'onze' buurten en wijken. We kijken of wijken voldoende sterk en leefbaar zijn én blijven. We maken ons daar wel zorgen over. In sommige wijken staat de leefbaarheid onder druk door een toename van het aantal kwetsbare bewoners in de wijk. Vaak zijn dit mensen die langer zelfstandig moeten wonen, uitstromen uit de maatschappelijke opvang of anderszins opgevangen moeten worden. In 2018 is ons steeds duidelijker geworden dat ons 3^e huisje de komende jaren veel aandacht moet krijgen (o.a. door intensiever wijkbeheer, zorg & overlast, e.d.)



EIGEN HAARD

Een gevarieerd woningaanbod zorgt voor een gemengde buurt en is prettiger om in te wonen. Daarom maken we van sociale huurwoningen soms middensegmentwoningen. Die zijn voor mensen met een midden inkomen. Door onze bedrijfsruimten passend te verhuren - het liefst aan ondernemers die bijdragen aan de wijk - dragen we bij aan de buurt economie.

Er zijn ook buurten met weinig sociale huurwoningen. Daar houden we ons woningaanbod juist overwegend sociaal.

We houden ons aan de afspraken over passend toewijzen. We zorgen dat de huur goed past bij de gezinssamenstelling en levensfase van onze huurder. Wij voelen ons verantwoordelijk voor het huisvesten van een brede doelgroep tot een inkomen van € 56.000. Naast mensen met een lager inkomen willen we ook de doelgroep met middeninkomens helpen op de overspannen woningmarkt.

De middensegment woningen verhuren wij aan mensen met een middeninkomen en geven voorrang aan doorstromers die een sociale huurwoning achter laten. We zijn trots op het percentage 77% doorstroming.

Huurklasse	Doelgroep	Grenzen 2018	Portefeuille strategie
Goedkoop	tot kwaliteitskortingsgrens Huurtoeslaggrens jongeren <23 jr	0 – 417,34	30%
	tot voormalige Amsterdamse kernvoorraadgrens	417,35 – 482,30	
Betaalbaar	Tot 1e aftopgrens huurtoeslag 1+2 pers huishoudens	482,31 – 597,30	30%
	Tot 2e aftopgrens huurtoeslag 3+ pers. huishoudens	597,31 – 640,14	15%
Hoogste sociale huur Segment	Niet-huurtoeslagontvangers	640,15 – 710,68	15%
Midden segment	Laag	710,69 – 858,00	10%
	Hoog	858,01 – 1.009,02	

Aedes Benchmark

Wij deden in 2018 voor de vijfde keer mee aan de Aedes Benchmark. Deze benchmark vergelijkt corporaties op verschillende prestatievelden.

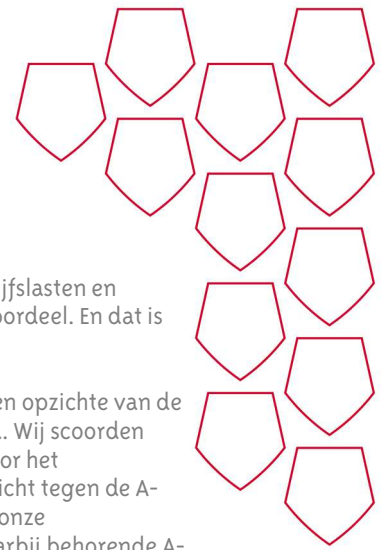
Een A staat voor bovengemiddeld, een B voor gemiddeld en een C voor onder het gemiddelde. Met de uitslag kunnen corporaties zich onderling met elkaar vergelijken en van elkaar leren.

Onze focus ligt vooral op de prestatievelden Bedrijfslasten en Huurdersoordeel.

Onze ambitie is een A voor de bedrijfslasten en minimaal een B voor het huurdersoordeel. En dat is gelukt!

De bedrijfslasten per woning zijn ten opzichte van de vorige benchmark met € 8 gedaald. Wij scoorden voor het tweede jaar op rij een B voor het huurdersoordeel en zitten al heel dicht tegen de A-status aan! Wij willen een 8,0 voor onze dienstverlening in 2020 met de daarbij behorende A-status. Hier werken we hard aan.

Onderdeel	2018		2017	
Bedrijfslasten	€ 719	A	€ 727	A
Oordeel huurders reparatieverzoek	7,7	B	7,5	B
Oordeel vertrokken huurders	8,2	A	7,7	B
Oordeel nieuwe huurders	7,3	C	7,2	C
Overall score		B		B



Fusie met De Goede Woning

Op 1 augustus fuseerden we met Stichting De Goede Woning (DGW) in Driemond. DGW (110 woningen) was te klein om het beheer en onderhoud kostenefficiënt uit te voeren. Omdat het financiële en technische beheer van De Goede Woning al enkele jaren door Eigen Haard werd uitgevoerd heeft DGW ons verzocht de Stichting over te nemen. De Autoriteit Woningcorporaties ging akkoord met de fusie.

DAEB – niet DAEB

Woningcorporaties moesten hun diensten van algemeen economisch belang (DAEB) voor 1 januari 2018 scheiden van de andere (niet-DAEB) activiteiten. Deze scheiding kon op verschillende manieren. Wij kozen voor een administratieve scheiding. Dat betekent dat onze sociale huurwoningen, midden segment huurwoningen, parkeerplaatsen en bedrijfsroerendgoed in de woningstichting blijven. Bij een juridische scheiding zouden deze in een andere entiteit (bijvoorbeeld een BV) zijn ondergebracht.

Het realiseren van deze scheiding ging gepaard met hoge (eenmalige) administratieve lasten. Uit onze ervaringen over het afgelopen jaar is echter ook gebleken dat een deel van de administratieve lastenstijging structureel van aard is. Zo is onder andere de omvang en complexiteit van onze management- en verantwoordingsinformatie toegenomen. Hierbij kan onder andere worden gedacht aan de winst- en verliesrekening, waar voorheen één volstond zijn dat er nu drie geworden: één voor DAEB, één voor niet-DAEB en één voor de overkoepelende woningstichting.

De scheiding heeft ook consequenties voor de manier waarop wij onze activiteiten financieren. Zo is er tijdens de scheiding een verplichte fictieve lening toegekend van de DAEB aan de niet-DAEB. De aflossing hiervan volgt een vanuit de toezicht-houders voorgeschreven patroon. Als gevolg van de aflossing van deze fictieve lening ontstaat een daadwerkelijke financieringsbehoefte in de niet-DAEB. Zodoende worden wij op het overkoepelende niveau van de woningstichting in 2020 geconfronteerd met een financieringslast die hoger is dan strikt noodzakelijk. Bovendien blijkt het aantrekken van ongeborgde financiering minder eenvoudig en kostbaarder dan in eerste instantie werd gedacht.

Verklaring bestuur

Wij waren in 2018 uitsluitend werkzaam op het gebied van de volkshuisvesting, zoals opgenomen in artikel 126 van het Besluit Toegelaten Instelling Volkshuisvesting (BTIV). Wij houden ons aan de Aedes Code.

Amsterdam, 25 april 2019

Bert Halm & Mieke van den Berg





Verslag van de raad van commissarissen

In 2018 hebben we geconstateerd dat Eigen Haard op koers is. We zijn financieel gezond en de strategie die we gekozen hebben is de juiste. We hebben daarvoor regelmatig overleg met huurders, medewerkers, directeuren en het bestuur van Eigen Haard. Actuele thema's als verduurzaming en de lopende discussies aan de klimaattafels blijven ook een aandachtspunt. Wij hebben ons laten adviseren door deskundigen over deze actuele thema's.

De maatschappelijke doelen blijven de prioriteit van de raad van commissarissen. Belangrijke waarden die wij nastreven zijn onafhankelijkheid, betrokkenheid, deskundigheid en verantwoordelijkheid en hebben hierin een voorbeeldrol. Primair waren we in gesprek met het bestuur van Eigen Haard. We hebben vastgesteld dat we op koers zijn, maar het is geen eenvoudige opgave omdat de heffingen en belastingmaatregelen van de rijksoverheid en de bouwkosten alsmat oplopen. De frequente rapportages en het open, transparante overleg met het bestuur waren daarom van groot belang. In 2018 spraken we regelmatig over de haalbaarheid van de gestelde doelen en ambities en de mogelijkheid om, indien noodzakelijk, vroegtijdig bij te sturen.

We hebben vertrouwen in het bestuur en de directie, die met ons de ambities en zorgen delen. Wij hebben onze rollen als onafhankelijk toezichthouder, sparringpartner en werkgever goed kunnen vervullen. Behalve de reguliere overleggen in commissies en voltallige RvC hebben we ook veelvuldig contact over lopende zaken.

In het komende jaar willen wij als raad een aantal thema's agenderen voor verdere verdieping, bijvoorbeeld: leefbare wijken en buurten, betaalbaarheid van de opgave en een sterke organisatie. Deze verdieping zal bijdragen aan een nog grotere betrokkenheid van de raad en daarmee versterking van de rol als toezichthouder.

In gesprek met Huurdersfederatie Alert

Overall in de organisatie zijn contacten met huurdersorganisaties. Wij overleggen periodiek met het bestuur van Alert. In het bijzonder over de dienstverlening, de samenwerking en de wijze waarop met de adviezen van Alert wordt omgegaan. Aandachtspunten en suggesties leggen wij terug in de organisatie. Wij hebben mogen constateren dat Alert positief is over de ontwikkelingen binnen Eigen Haard. Er is vooruitgang geboekt en de samenwerking en het nakomen van afspraken gaat beter. Daardoor is het gevoel vergroot dat de huurdersorganisatie echt betrokken wordt en kan meepraten over onderwerpen zoals bijvoorbeeld de huurverhoging.

Ondernemingsraad

Wij spraken in november - samen met het bestuur - met de ondernemingsraad in het kader van artikel 24

WOR, over de algemene gang van zaken en enkele, specifiek inhoudelijke onderwerpen. De contacten en gesprekken tussen bestuur en OR zijn constructief en open.

In dialoog met stakeholders

De dialoog met stakeholders is van groot belang om de volkshuisvestelijke opgave goed te kunnen uitvoeren. Eigen Haard geeft op diverse niveaus actief invulling aan het contact met haar stakeholders. Bijvoorbeeld middels bestuurlijke overleggen met de bezitsgemeenten en periodieke contacten met de externe toezichthouders. Wij laten ons door het bestuur hierover goed informeren.

Onderwerpen ter goedkeuring

Herbenoeming dhr. de Kanter 2e termijn
Herbenoeming mevr. Wilders 2° termijn
Samenwerkingsafspraken met gemeenten
Fusie De Goede Woning Driemond
Plan van aanpak Visitatie 2019
Gecombineerd ontwerp-aankoopbesluit Woonstaete Lincolnpark, Haarlemmermeer
Uitvoeringsbesluit Kreekrijk-fase 1, Assendelft
Dispositiebesluit Westwijk, Kavel 4c, Amstelveen
Investeringsvoorstel ZMC, Zaandam
Uitvoeringsbesluit Europarei fase 2, Churchill, Uithoorn
Investeringsvoorstel Laurierhof, Aalsmeer
Ontwerpbesluit Wickevoort fase 1 en 2,
Aankoopbesluit Switi fase 3, Amsterdam
Herzien ontwerpbesluit Machineweg, Aalsmeer
Ontwerpbesluit Kramatweg, Indische buurt, Amsterdam
Ontwerpbesluit Sloterdijk 9B, Amsterdam
Uitvoeringsbesluit Z1, Amsterdam (*)
Ontwerpbesluit Stellingweg, Amsterdam
Ontwerpbesluit Statenjachtstraat, Amsterdam
Ontwerpbesluit Iambe, Amsterdam
Uitvoeringsbesluit Bernard & Beatrixlaan, Amsterdam
Dispositiebesluit Pur Sang, Almere
Investeringsvoorstel Rooseveltpark, Amsterdam
*) contractonderhandelingen nog niet afgerond



EIGEN HAARD

Turnkey afname 34 NOM woningen Legmeer West, Amstelveen

Planning en control

Jaarverslag en jaarrekening 2017

Bedrijfsjaarplan 2019

Meerjarenbegroting 2019-2023

Ter bespreking, kennisname of advies

Diverse mogelijke kansrijke acquisities

Resultaten Aedes Benchmark 2018

Aandachtspunten huurderskoepel Alert

Integraal risicomangement/interne beheersing

Oordeelsbrief ILT-AW

Oordeel WSW inzake borgbaarheid en risicoscore

Stand van zaken bedrijfsvoering (M-rapportages)

Uitkomsten Bewonersonderzoek 2017

Koers op duurzaamheid (CO2 neutraal in 2050)

Invoering AVG per 25 mei 2018

Dispositie vrije sectorhuurwoningen Gouwzee

Ontwikkelingen Distelweg BV, Amsterdam

Klimaatakkoord en Sociaal Huurakkoord

De Raad

Tot groot verdriet is op 3 april 2019, na een periode van een aantal maanden ziekte, Rob Slot overleden. Wij spreken hier onze grote waardering uit voor de betrokkenheid en bijdragen die hij heeft geleverd aan Eigen Haard als lid en voorzitter van de raad van commissarissen.

De raad bestaat conform de statuten uit vijf personen en is kwalitatief als kwantitatief goed ingevuld. De meest relevante deskundigheden zijn vertegenwoordigd. De heer Slot was door ziekte in de 2^e helft van het jaar niet actief. De heer Zuidema heeft het voorzitterschap gedurende die periode waargenomen.

De vergoeding die de leden ontvangen past binnen de wettelijke kaders (WNT). Voor 2018 is besloten de vergoeding naar 90% van de VTW beroepsregel toe te laten groeien. De heer de Kanter en mevrouw Wilders zijn na een positieve zienswijze van de AW herbenoemd voor een tweede termijn.

Integriteit en onafhankelijkheid

Het is belangrijk dat er binnen de raad en de organisatie sprake is van een integere en open cultuur. Integriteit is dan ook een belangrijk onderwerp van gesprek.

Elke commissaris voldeed in 2018 aan de regels van integriteit en onafhankelijkheid van de Governance

code Woningcorporaties. Mogelijke tegenstrijdige belangen worden gemeld in plenaire vergaderingen van de raad. De bestuurders melden mogelijke tegenstrijdige belangen bij de voorzitter. In 2018 deden zich geen onverenigbaarheden of tegenstrijdig belangen voor. Verder is afgesproken dat bij eventuele conflicterende belangen door het betreffende RvC-lid niet aan de vergadering c.q. besluitvorming wordt deelgenomen.

We spreken met het bestuur over cultuur, integriteit en soft controls. Op alle vlakken is de organisatie bezig met het wendbaar maken van de organisatie en het vorm geven van de daarbij passende cultuur. We zijn door het bestuur goed meegenomen in de stappen die op dit vlak zijn gezet (o.a. LEAN methode voor het verbeteren van processen, leiderschapsprofiel). En we bespraken de resultaten van een self-assessment inzake soft controls. Hieruit kwam naar voren dat soft controls nog beter ingezet kunnen worden om de risicocultuur te verstevigen. We zijn geïnformeerd over de belangrijkste bevindingen uit het rapport en acties die hieruit voortkomen. Nadrukkelijk wordt hierbij aansluiting gezocht bij de lopende LEAN-trajecten die een positieve en geaccepteerde invloed hebben op cultuur, houding en gedrag.

Evaluatie en opleiding

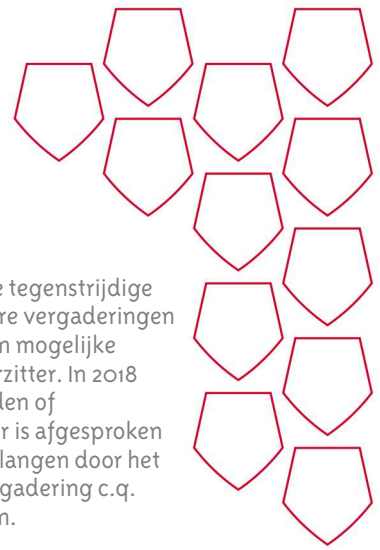
Elk jaar evalueren wij ons eigen functioneren. Ook dit jaar deden we dat onder externe begeleiding. We functioneren als Raad adequaat, we zijn betrokken bij Eigen Haard en de sfeer is prettig en open. Onze beleving is dat er een goede balans is in de vervulling van onze hoofrollen (toezicht, advies /sparringpartner raad van bestuur en werkgever). De relatie met het bestuur is gezond en onze inbreng en bijdrage aan discussies zijn effectief. In de relatie met de raad van bestuur komen de dynamieken van Eigen Haard goed in beeld. Wij hebben voldoende zicht op de gang van zaken en op de belangrijkste issues.

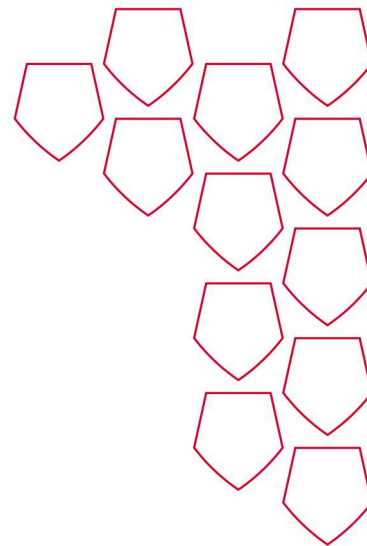
De informatievoorziening aan de raad is adequaat. Door de solide informatievoorziening lijkt de noodzaak om zelf contact te leggen met in- en externe belanghebbenden minder groot. Het belang van het doen van eigen waarneming (haalplicht) is voor ons echter ook belangrijk.

De raad in 2019

In 2019 agenderen we de volgende thema's:

- Investeringsopdracht
- Topstructuur
- Ontwikkelingen 3^e huisje (prettige buurten)
- Relatie Eigen Haard met gemeenten
- Bewonersparticipatie
- Vastgoed-/marktontwikkelingen





De heer Drs. R.J. Slot RC

Geboren: 1953
Functie: Voorzitter
Treedt af: 2019
Herbenoembaar: Nee
Beloning: € 25.200

Nevenfuncties:
Voorzitter Raad van Commissarissen Roelofs Groep -
Adviseur Directie van Wijnen Holding - Voorzitter Raad van
Advies Stadkwadraat - Directieadviseur Sustay
Verantwoord Wonen
(alle nevenfuncties zijn per 1 juni 2018 afgestoten)

De heer Drs. R. Zuidema

Geboren: 1968
Functie: Commissie S&R
Treedt af: 2020
Herbenoembaar: Nee
Beloning: € 16.830

Nevenfuncties:
Group HR Director Royal BAM Group NV (tot 1 augustus)
Directeur-bestuurder Zwolse theaters (per 1 september)

De heer Mr. H. de Kanter

Geboren: 1963
Functie: Auditcommissie
Treedt af: 2022
Herbenoembaar: Nee
Beloning: € 16.830

Nevenfuncties:
Regional Head of Western Europe TMF Group

Mevrouw Drs. Y. Wilders RA

Geboren: 1963
Functie: Auditcommissie (voorzitter)
Treedt af: 2022
Herbenoembaar: Nee
Beloning: € 16.830

Nevenfuncties:
Bestuurder Stichting Cordaan (tot 1/12/18)
Voorzitter bestuur Alrijne Zorggroep (per 1/1/19)
Voorzitter Raad van Toezicht Aidsfonds a.i.
Bestuurder Stop Aids Now

Mevrouw Drs. M. Dessing

Geboren: 1969
Functie: Commissie S&R
Treedt af: 2020
Herbenoembaar: Ja
Beloning: € 16.830

Nevenfuncties:
Managing Director Komferry Netherlands



EIGEN HAARD

Educatie en bevordering deskundigheid

Naast algemene kennis en vaardigheden moeten wij specifieke deskundigheden hebben, zoals vastgelegd in de profielschets. De leden zijn lid van de Vereniging Toezichthouders Woningcorporaties (VTW) en we houden ons ook aan de uitgangspunten voor wat betreft Permanente Educatie (PE).

In juni hebben wij een expertmeeting gevolgd met het thema duurzaamheid onder leiding van Diederik Samsom, voorzitter van de klimaattafel "Gebouwde omgeving". We zijn meegenomen in de stand van zaken Co2 neutraal in 2050. Daarbij is ook specifiek ingegaan op de duurzaamheidsstrategie van Eigen Haard. Voor deze bijeenkomst (2 uur) staan 2 PE punten.

Daarnaast bezochten de leden op individuele basis bijeenkomsten en masterclasses. Elk lid geeft de PE-punten in de VTW-portal aan.

Auditcommissie

De Auditcommissie ondersteunt de raad volgens het 'reglement auditcommissie'. De commissie rapporteert haar bevindingen aan de raad op het gebied van financiële verslaggeving, het systeem van interne beheersing en controle, beheersing (financiële) risico's, het controleproces van de accountant en het treasurybeleid. In 2018 kwam de commissie drie keer bijeen:

- We spraken in het bijzijn van de accountant over de jaarstukken 2017. De commissie adviseerde de raad deze goed te keuren. Het jaarrekeningtraject is sterk verbeterd en verliep voorspoedig in goede samenwerking met de accountant. Voor de totstandkoming van de jaarstukken is een andere aanpak gekozen waarbij rekening is gehouden met de uitkomsten van de initial audit (nulmeting) die KPMG heeft uitgevoerd. De uitkomsten zijn gebruikt om het jaarverslag 2017 te optimaliseren.
- We namen kennis van de voortgang op de aanbevelingen van de accountant in de managementletter 2018, met een notitie van de afdeling R&A. Er is voortgang op de bevindingen uit voorgaande jaren, maar verdere opvolging is nog noodzakelijk. In het bijzonder geldt dit voor het aanbestedingsbeleid.
- We spraken met het bestuur over een analyse en benchmark marktwaardeontwikkeling 2017. Gezien de jaarlijkse fluctuaties in marktwaardering in de jaarrekening zijn we door het bestuur meegenomen in het proces en de uitkomsten. Ons is bevestigd dat de cijfers in de jaarrekening goed zijn verwerkt en dat het proces adequaat is geborgd in de organisatie.
- We bespraken de ontwikkeling van risicomanagement en de inschatting van de risico's van de ontwikkelportefeuille en verbindingen. We gingen in op de belangrijkste, nieuwe

aandachtspunten. Een aantal specifieke projecten en grondposities werden nader belicht. Eigen Haard beheerst haar ontwikkel- en verbindingenportefeuille goed. Het grootste risico vormt de stijging van de bouwkosten. Het aantal risicovolle verbindingen bleef gelijk. Hiervoor zijn passende beheersingsmaatregelen getroffen.

- We hebben kennisgenomen van de oordeelsbrieven van het WSW met betrekking tot risicoscore en borgingsplafond en borgbaarheid
- In het bijzijn van de manager a.i. bespraken we de notitie van de afdeling Risicocontrol & Audit (R&A) over integraal risicomanagement. We zijn ingegaan op de jaarlijkse herijking van de strategische risicoanalyse die voor het eerst met het voltallige bestuur en directie is gedaan. We hebben inzicht gekregen en geconcludeerd dat risicomanagement steeds meer integraal onderdeel wordt van de dagelijkse praktijk in de gehele organisatie.
- We bespraken de fiscale positie van Eigen Haard en hebben daarbij op hoofdlijnen inzicht gekregen in de meest actuele fiscale Vpb-positie. Ook is de fiscale strategie nader geduid. Als nieuw element werden we geconfronteerd met de invoering van de renteaftrekbepanking (ATAD) voor woningcorporaties. Duidelijk is dat invoering ervan een zware wissel trekt op toekomstige kasstromen.
- We bespraken de begroting van 2019 en adviseerden deze goed te keuren. We hebben met het bestuur vooraf een intensieve, inhoudelijke discussie (met afwegingen) gevoerd over de te maken strategische keuzes inzake de externe ontwikkelingen (bouwkostenstijging, toename verhuurderheffing, impact ATAD).
- We gingen akkoord met het interne auditprogramma 2019 en stonden stil bij de belangrijkste bevindingen van R&A ten aanzien van de uitvoering van het auditprogramma 2018.

Selectie en remuneratiecommissie (S&R)

De S&R commissie doet voorstellen over het benoemen, beoordelen en belonen van bestuurders en commissarissen. Het reglement bevat de taken en bevoegdheden van de commissie. De volgende onderwerpen zijn behandeld:

- Bestuurstargets 2018 en 2019
- Samenstelling en beloning RvC
- Beoordeling en bezoldiging bestuur
- Voorbereiding zelfevaluatie

De bestuursrapportage geeft ons periodiek informatie over actuele HR-onderwerpen. We spraken over bezetting en formatie, verzuimcijfers, inzetbaarheid en mobiliteit.



We gingen uitgebreid in op thema's als personeelontwikkeling, belonen en waarderen en de ontwikkeling van het leiderschapsprofiel.

Verder hebben de voorzitter en de leden van de commissie S&S het afgelopen jaar diverse malen met het bestuur gesproken.

Het bestuur is beoordeeld op afspraken over de duurzaamheidsambities, klanttevredenheid en huurdersoordeel, investeren naar vermogen, samenwerking binnen en met de directie en organisatieontwikkeling. Managementrapportages en mondelinge toelichtingen hebben inzicht gegeven in de voortgang van het jaarplan en de realisatie van op de belangrijkste kpi's. Daarnaast hebben we de jaarlijkse managementletter van de accountant

besproken en zijn de positieve oordelen van WSW en ILT-Aw met ons gedeeld

De algemene evaluatie van het bestuur is positief. Zij hebben voldoende grip op de processen en de bedrijfsvoering. Het bestuur is complementair aan elkaar en geven adequaat sturing aan de gestelde doelen. De communicatie tussen het bestuur en raad van commissarissen is open en kritisch en er is sprake van goede informatie-uitwisseling. Kortom, prima teamwork.

Namens de Raad van Commissarissen
Amsterdam, 25 april 2019

Rob Zuidema
Voorzitter





Onze organisatie

Onze betrokken medewerkers werken iedere dag vanuit onze kernwaarden aan woongeluk voor iedereen. Samenwerken, denken in mogelijkheden, verantwoordelijkheid nemen en vertrouwen op de kwaliteiten van een ander zijn de kernwaarden van Eigen Haard. De kernwaarden vormen ons kompas en zijn de kern van onze organisatiecultuur. Ze verbinden ons en drukken uit wie en wat we zijn en waar we voor staan. In 2018 zijn we gestart met het traject opstellen Strategische Personeelsplanning (SPP). Hierbij komen vragen aan bod als: wat voor mensen heeft Eigen Haard nodig in de toekomst? En: welke kennis en vaardigheden vragen we van onze medewerkers? We stelden een leiderschapsprofiel op waaraan we onze leidinggevenden spiegelen. We kozen ervoor de kernwaarden als basis te nemen in ons leiderschapsprofiel. De kernboodschap is dat leren en ontwikkelen steeds belangrijker wordt. Voor medewerkers om het beste uit zichzelf te halen en te kunnen werken in een functie die bij ze past. Voor ons als organisatie om de goede mensen op de juiste plek te hebben en daarmee onze doelstellingen te behalen.

Wendbaar organiseren

Wij werken in een dynamische omgeving en veranderingen volgen elkaar snel op. In een wendbare organisatie hebben medewerkers aanpassingsvermogen om met deze veranderingen om te kunnen gaan. Wendbaarheid is geen doel op zich maar betreft houding en inzet die bijdraagt aan het realiseren van onze ambities. Op diverse terreinen zijn we met dit onderwerp bezig. We verbeteren doorlopend onze processen met de Lean aanpak. Lean is een bewezen managementmethodiek die een verbetering van het bedrijfsresultaat oplevert. Alle leidinggevenden ontwikkelen zich op het leiderschapsprofiel, dat bestaat uit de elementen Continu Verbeteren, Persoonlijke Wendbaarheid en Innovatief Vermogen. Medewerkers worden gestimuleerd om actief te werken aan hun ontwikkeling en duurzame inzetbaarheid. Het loopbaan- en opleidingsbudget wordt hiervoor steeds meer gebruikt.

We blijven ook investeren in ons werkgeluk, omdat we ervan uitgaan dat positieve medewerkers een belangrijke sleutel zijn bij het dagelijks tevreden stellen van onze klanten én het bereiken van onze ambities.

Er is veel beweging in onze organisatie. Het lukt ons steeds beter jonge mensen binnen te halen en aan de andere kant collega's langer aan ons te binden. We zetten ons ervoor in dat collega's in alle leeftijds- en gezinsfasen werk en privé praktisch kunnen organiseren.

Personeelsdynamiek

Wij hadden gedurende 2018 gemiddeld 559 medewerkers in dienst (505,2 FTE). Wij verwelkomden 50 nieuwe collega's en zwaaiden er 45 uit. Een verloop van 8,08%. Er liepen 10 mensen stage. Er werken 274 mannen en 285 vrouwen bij Eigen Haard. 40 collega's switchen intern van functie en/of namen deel aan projecten buiten hun functie. Het ziekteverzuim was hoger dan in 2017, namelijk 6,5%.

Leeftijden	2018
Tot en met 24	7
25 tot en met 35	88
36 tot en met 45	148
46 tot en met 59	254
60 jaar en ouder	62
Totaal (gemiddelde leeftijd 46,6 jaar)	559

Bij het onderzoek naar onze profilering als werkgever hebben we collega's gevraagd om Eigen Haard te schetsen. Deze inzichten hebben we gebruikt in onze nieuwe merkstrategie en arbeidsmarktcommunicatie om op de arbeidsmarkt de beste talenten voor Eigen Haard te vinden en te binden.

Klachten

We onderhouden talloze contacten met onze klanten, er gaat echter ook wel eens iets mis. Wanneer we er niet samen uitkomen, dan heeft de huurder de mogelijkheid om de kwestie eerst voor te leggen aan de Geschillencommissie van Eigen Haard en daarna aan de Huurcommissie.

De Geschillencommissie adviseerde in 2018 over 11 zaken (2017:11) Het merendeel betrof niet gegronde klachten, de klachten die wel gegrond waren gingen grotendeels over de communicatie met bewoners. Wij werken hard aan het verbeteren van de afhandeling van klachten en geschillen met onze huurders. Dit doen wij onder meer door onze huurders in een vroeg stadium te voorzien van de juiste informatie over het verdere verloop van een verzoek of klacht.

Onze dienstverlening is onderwerp van gesprek. De cijfers worden periodiek gerapporteerd aan bestuur en raad van commissarissen.

Integriteit

Integriteit staat bij ons hoog in het vaandel. Daarom hebben we onze gedrags-, en integriteitscode vernieuwd passend op ons nieuwe privacybeleid. Vanuit het belang dat wij hechten aan een gezonde risicocultuur hebben wij onze risicocultuur &



EIGEN HAARD

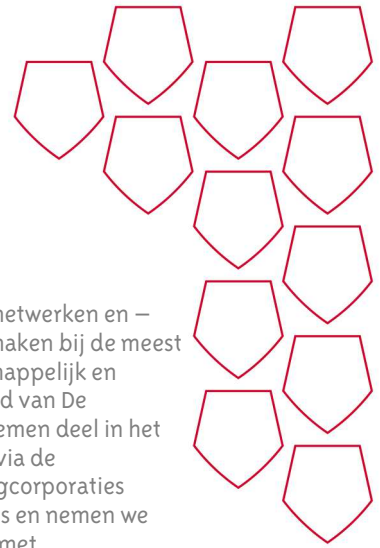
softcontrols onderzocht. Deze uitkomsten gebruiken ook in ons leiderschapsprofiel en -programma.

In 2018 is er geen gebruik gemaakt van de klokkenluidersregeling. De externe klachtencommissie heeft 1 klacht in behandeling genomen. Wel zijn er bij de externe vertrouwenspersoon via het Centrum Vertrouwenspersonen Plus (CVP) een oplopend aantal meldingen binnengekomen: 12 ten opzichte van 4 in 2017. Hoewel er relatief veel meldingen gaan over problemen met de arbeidsvoorwaarden (5) is deze trend ongewenst en hebben we een aantal maatregelen genomen, waaronder versterkte aandacht voor de code gedrag & integriteit en de uitgevoerde vitaliteitsscan onder medewerkers.

Wendbare organisatie die innoveert

We vernieuwen en innoveren steeds meer. We hebben de afgelopen periode een aantal innovatieve woonconcepten gerealiseerd. We noemen Starters Up, een tot studio's omgebouwd kantoorgebouw voor een mix van doelgroepen van her-en nieuwstarters (o.a. ex-daklozen, spoedzoekers, statushouders, studenten). Het concept en de ontwikkeling van het project is in kleine filmpjes in beeld gebracht en voor een ieder te volgen via onze website. We noemen ook Startblok Elzenhagen dat we samen met de Key hebben ontwikkeld voor ruim 500 jongeren, waarvan de helft statushouders. Zelfbeheer, zelforganisatie en communityvorming staan centraal bij deze projecten. Er volgen meer van dergelijke projecten.

Met innovatiewedstrijden dagen we medewerkers uit om nieuwe ideeën samen met betrokkenen buiten de organisatie verder te brengen. Het woonconcept Starters-Up is de uitkomst van een Hackathon, een innovatie-marathon die Eigen Haard in 2016 organiseerde. Eigen Haard was ook (mede)organisator van de Challenge Woongeluk (Eigen Haard vroeg in wedstrijdvorm om voorstellen te doen voor een woon- en sociaal beheerconcept voor een nieuwbouwproject) en de Expeditie Gratis Wonen (in gemengde teams vernieuwende woonconcepten ontwikkelen). Als uitkomst van deze innovatiewedstrijden hebben we nu projecten onderhanden: het Woonconcept Eigen Thuis met een mix van begeleide en onbegeleide doelgroepen (Z1, nabij metrostation Noord, Amsterdam) en een project voor betaalbare nieuwbouw met modulaire bouwvorm.



Wij delen kennis

We nemen deel aan diverse kennisnetwerken en –platforms. We doen dat om aan te haken bij de meest actuele ontwikkelingen op maatschappelijk en volkshuisvestelijk gebied. We zijn lid van De Vernieuwde Stad en Aedes en we nemen deel in het kennisplatform Corpovenista. Ook via de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties (AFWC) delen we inzichten en kennis en nemen we deel in verschillende werkgroepen met volkshuisvestelijke thema's.

Het bestuur

Bert Halm en Mieke van den Berg vormen het bestuur van Eigen Haard. Zij zijn samen verantwoordelijk, maar elke heeft een eigen aandachtsgebieden, intern en extern.

	Bert Halm
Intern	Strategie, Vastgoedbeheer, Ontwikkeling & Zakelijk Beheer, Informatiemanagement & Processen
Gemeenten	Amsterdam Stadsdelen Noord, Nieuw West en West Amstelveen, Almere, Haarlemmermeer, Zaanstad
Organisaties	Aedes, AFWC, De vernieuwde stad
Nevenfuncties	Bestuurslid warmteversnelling Lid Platform Amsterdam Middensegment (PAM)
	Mieke van den Berg
Intern	Finance & Control, Wonen, Risicocontrol & Audit Bestuurszaken, Human resources Ondernemingsraad
Gemeenten	Amsterdam Stadsdelen Oost, Zuidoost, Centrum en Zuid Aalsmeer, Landsmeer, Ouder Amstel, Uithoorn
Organisaties	Aedes, WSW ILT-Aw
Nevenfuncties	Lid Raad van Toezicht Onderwijsstichting Esprit Lid Deelnemersraad WSW Voorzitter selectiecommissie voor bestuursleden van Aedes (tot 1/7/2018) Voorzitter RvC Techniek Nederland Verzekeringen (TNV) per 1/7/2018 Board member European Federation for Living (EFL) Lid Raad van Toezicht MOC Kabouterhuis

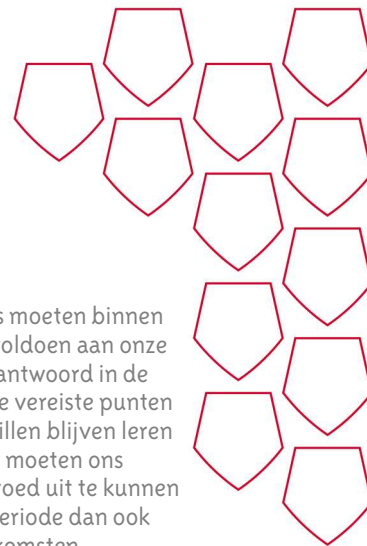
PE-punten

Bestuurders van woningcorporaties moeten binnen drie jaar 108 PE-punten halen. Wij voldoen aan onze verplichting. De PE-punten zijn verantwoord in de Aedes PE-portal. Het behalen van de vereiste punten is voor ons geen doel op zich. Wij willen blijven leren en onszelf continue verbeteren. Wij moeten ons blijven ontwikkelen om onze taak goed uit te kunnen voeren. Wij hebben de afgelopen periode dan ook regelmatig seminars, themabijeenkomsten, leergangen en trainingen gevolgd die te maken hebben met leiderschap en cultuur, strategie en beleid, verandkunde en innovatie en kennissessies, bijvoorbeeld over duurzaamheid.

Beloning

De beloning van onze bestuurders voldoet aan de WNT en het overgangsrecht.

Soort	Bert Halm	Mieke van den Berg
Beloning	€ 195.837	€ 194.909
Pensioenbijdrage door werkgever	€ 24.443	€ 23.394
Totaal	€ 220.280	€ 218.303





EIGEN HAARD

Risicobeheersing

Om de risico's te beheersen die van invloed kunnen zijn op het realiseren van onze doelstellingen is ons risicomanagement zo ingericht dat we inzicht hebben in deze risico's en de mate waarin we ze beheersen.

Drie verdedigingslijnen

Ons risicomanagement gaat uit van three lines of defense:

- Het lijnmanagement; zij identificeren en beheersen de risico's binnen hun processen als eerste.
- De afdelingen die het lijnmanagement hierbij ondersteunen; zij coördineren, monitoren en ondersteunen het lijnmanagement op het gebied van risicomanagement. Denk hierbij aan risicoproces- en business control.
- De interne audit; zij zijn verantwoordelijk voor een oordeel over de inrichting van het risicomanagementsysteem en de effectiviteit van de interne beheersing door de eerste en tweede linie.

Risicoprocescontrol en de interne audit vallen samen onder de afdeling Risicocontrol & Audit. Deze afdeling monitort ook de opvolging van geconstateerde verbeterpunten die voortkomen uit onder meer de auditrapporten en aanbevelingen van de accountant.

Risicomanagement in de besluitvorming

Wij passen risicomanagement toe in de besluitvorming. Dit doen we vanuit het perspectief van integraal risicomanagement: op strategisch niveau wordt beoordeeld of besluitvorming bijdraagt aan de lange termijn doelstellingen. Op tactisch en operationeel niveau ligt de nadruk op de beheersing van operationele risico's en op implementatie en borging van besluitvorming.

Strategische risicoanalyse 2018

Ieder jaar brengen wij onze strategische risico's in kaart. In 2018 hebben we dat gedaan onder begeleiding van een externe partij. Er zijn 18 strategische risico's geïdentificeerd die van invloed zijn op het behalen van onze strategische doelstellingen. Deze risico's zijn gewogen:

- Op basis van de kans dat het risico zich voordoet.
- De impact van het risico.
- De mate waarin interne beheersing van het risico plaatsvindt.

Vervolgens zijn de risico's gerangschikt op basis van het resterende netto-risico dat overblijft na interne beheersing (het risicoprofiel). Aan de hand van deze

uitkomsten is een raamwerk opgesteld. Hierin is inzichtelijk gemaakt op welke strategische doelstellingen de geïdentificeerde risico's betrekking hebben. De risico's zijn besproken met het bestuur, directie en de raad van commissarissen.

We zien met name hoge risico's bij onze investeringsopgave voor de komende jaren in de nieuwbouw en de verduurzamingsopgave. Dit in combinatie met betaalbaarheid en de oplopende belastingdruk en bouwkosten.

Net als in voorgaande jaren is de politiek de belangrijkste, onzekere factor voor het realiseren van deze opgave. Vooral de risico's die samenhangen met oplopende belastingdruk die de overheid wil vragen aan de corporatiesector, maakt dat er minder financiële ruimte overblijft voor de realisatie van de gewenste investeringsopgave.

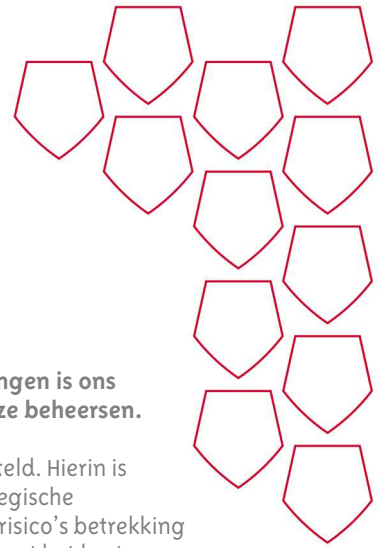
Verder zien wij de almaar stijgende bouwkosten als een hoog risico. Dit in combinatie met beperkte beschikbaarheid van aannemers en een tekort aan technisch personeel verhoogt het risico op het niet kunnen realiseren van de investeringsopgave binnen de gestelde financiële kaders.

Om de gevolgen van de stijgende bouwkosten zo goed mogelijk te beheersen hebben we ingezet op een combinatie van beheersmaatregelen. Dit betreft onder meer het aangaan van samenwerkingsverbanden met aannemers om zekerheid en grip op de ontwikkeling van de bouwkosten te verkrijgen. Daarnaast is ingezet op strakke kostenbewaking en de mogelijkheden van tijds bijsturing van de projectenportefeuille ('de remweg'), indien noodzakelijk..

Soft Controls

Risicomanagement bevat 'harde' en 'zachte' maatregelen. Harde maatregelen zoals beleid, procedures en interne controles geven houvast en kaders voor ons handelen. De uiteindelijke kwaliteit van de interne beheersing wordt veelal bepaald door 'zachte' factoren, zoals leiderschapstijl, voorbeeldgedrag, openheid in communicatie en aanspreekbaarheid. Bij de invulling van ons risicomanagement hebben wij daarom veel aandacht voor cultuur, houding en gedrag omdat deze aspecten bepalend zijn voor de risicocultuur. De risicocultuur kan worden beïnvloed door de wijze waarop soft controls worden inzet.

Dit jaar hebben we op strategisch niveau een self-assessment Risicocultuur & Soft Controls uitgevoerd.



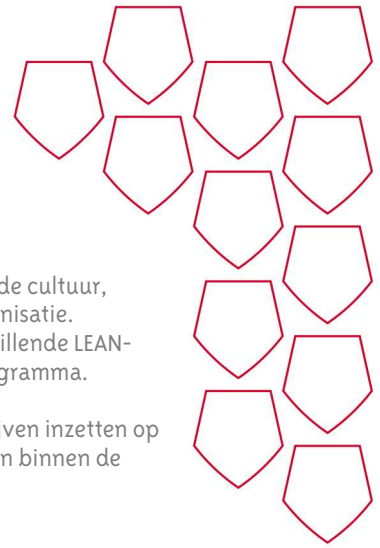


EIGEN HAARD

Hieruit komt naar voren dat we onze risicocultuur met name kunnen verstevigen door in te zetten op het eenduidiger uitdragen van onze kernwaarden en het blijvend voeren van de dialoog met medewerkers. De uitkomsten van het self-assessment zijn vertaald naar concrete verbeterpunten en daarop gebaseerde actiepunten op operationeel niveau. Hierbij is vanuit het perspectief van integraal risicomanagement aansluiting gezocht bij reeds lopende activiteiten die een positieve en

geaccepteerde invloed hebben op de cultuur, houding en gedrag binnen de organisatie. Voorbeelden hiervan zijn de verschillende LEAN-activiteiten en het leiderschapsprogramma.

Ook het komende jaar zullen we blijven inzetten op soft controls om het risicobewustzijn binnen de organisatie verder te versterken.





EIGEN HAARD

Onze financiën

Het hoge jaarresultaat vloeit voort uit de stijgende huizenprijzen die het gevolg zijn van de krapte op de woningmarkt. Hierdoor stijgt de waarde van ons bezit met € 1 miljard.

Het jaarresultaat

Het functioneel model winst- & verliesrekening geeft goed inzicht in het resultaat van de operationele bedrijfsvoering. Hierin splitsen wij de opbrengsten en kosten uit naar de verschillende bedrijfsactiviteiten. Het kasstroomoverzicht biedt inzicht in de daadwerkelijk ontvangen en bestede kasstromen op activiteiten.

Het positieve jaarresultaat bedraagt afgerond € 1,1 miljard. Dit is - net als in 2017 - het gevolg van de waardeverandering van ons vastgoed van circa € 1,0 miljard. Het operationele resultaat uit exploitatie bedraagt € 181 miljoen positief.

De operationele kasstroom daalde met €13 miljoen, door onder andere een hogere afdracht aan verhuurderheffing. Zo droegen wij in 2018 ruim € 57 miljoen aan verhuurderheffing af.

In 2016 maakten we de strategische keuze om minder woningen uit bestaand bezit te verkopen. Tegelijkertijd kozen we er voor meer te investeren. Zo hebben wij in 2018 aanzienlijk meer geïnvesteerd in nieuwbouw en renovatie.

Huursombenadering

Sinds 1 januari 2017 geven wij met de huursombenadering invulling aan de huurverhoging. Wij kiezen ervoor de huur zo veel mogelijk jaarlijks te verhogen en zo min mogelijk bij mutatie. Wij sturen op gemiddeld 71% van de maximaal toegestane huur. De prijs/kwaliteit verhouding van de woning en het inkomen van de huurder bepalen de feitelijke huurverhoging. Voor bedrijfsonroerendgoed, huurwoningen in het middensegment en overig vastgoed is de huurverhoging inflatievolgend. Tenzij anders in het contract is vastgelegd.

Treasury

Alle activiteiten op het gebied van treasury dragen bij aan onze missie en omvatten cashmanagement, financierings- en beleggingsbeleid en (rente)risicomanagement. De richtlijnen en voorwaarden zijn vastgelegd in ons treasurystatuut.

Wij zorgen ervoor dat zowel de lange- als de korte termijnfinanciering concern breed geborgd is. Binnen de wettelijk voorgeschreven en voor ons aanvaardbare risicogrenzen.

Soorten financiële risico

Wij lopen renterisico, liquiditeitsrisico en kredietrisico. Het renterisico is het grootst. Wij willen bij herfinanciering jaarlijks niet meer dan 15% renterisico lopen. Daarmee sluiten we aan bij de richtlijn van het WSW. Het renterisico voor komend jaar is maximaal 8,9%. De jaren erna blijft het renterisico ruimschoots onder 15%.

Leningen	Bedrag
Vastrentend	€1.205.196
Variabel rentend	€94.000
Extendend	€30.000
Basisrente	€ 312.483
Totaal	€ 1.641.679

De annuïtaire, roll-over, lineaire en bijna alle fixe leningen hebben een voorspelbaar karakter. Deze leningen worden respectievelijk tussentijds, jaarlijks of aan het eind van de looptijd afgelost. De extended lening is een vastrentende lening, waarin een optie is de lening vervroegd aflosbaar te stellen. Het rentetarief van de basisrenteleningen bestaat uit een basisrente en een liquiditeitsopslag. De basisrente geldt voor de volledige looptijd van de leningen. De liquiditeitsopslag voor de overeengekomen periode, waarbij de eerste minimale looptijd vijf jaar is. Na vijf jaar moet een nieuwe liquiditeitsopslag worden overeengekomen.

We financierden onze investeringen in 2018 met eigen middelen, opbrengsten uit verkoop en door het aantrekken van leningen. Wij hebben hoofdzakelijk langlopende onderhandse leningen met WSW-borging. Deze borging houdt de kosten zo laag mogelijk. Positieve operationele kasstromen zijn daarbij essentieel. Een efficiënte bedrijfsvoering draagt hier aan bij. De relevante kengetallen voldoen aan de normen van het WSW en externe financiers. Daar sturen we bewust op.

Door de ontwikkelingen op de kapitaalmarkt daalt het gemiddelde rentepercentage van de leningenportefeuille (zonder effect rente-instrumenten) in 2018 verder naar 3,44%. Dit was 3,58% in 2017. Wij verwachten dat dit verder daalt in 2019. Onze financieringsbaten en -lasten bedroegen per saldo ruim € 55 miljoen op een leningenportefeuille van circa € 1.642 miljoen. Mede doordat de kosten van heffingen lager uitvielen dan oorspronkelijk begroot konden wij in 2018 ruim € 102 miljoen aflossen op onze leningen. We trokken € 134



EIGEN HAARD

miljoen aan nieuwe leningen aan. Aanvullend hebben we circa € 8 miljoen afgelost op onze kredietfaciliteiten.

De kapitaalmarktrente blijft laag. Institutionele beleggers zijn actiever in het verstrekken van kapitaal. Wij betrekken onze nieuwe leningen grotendeels van institutionele beleggers en van (sector)banken.

Derivaten en swaps

Derivaten dienen alleen ter mitigatie van financiële (rente) risico's. Wij gebruiken financiële instrumenten - waaronder derivaten - onder strikte voorwaarden en zeer beperkt. En niet voor het innemen van een speculatieve positie. De voorwaarden voor financiële instrumenten staan in ons treasurystatuut.

Wij lopen liquiditeitsrisico over de marktwaarde van door ons in het verleden afgesloten financiële instrumenten. In het verleden zijn rentederivaten afgesloten met een aantal wederpartijen. Wij sloten financiële overeenkomsten waarin de wederzijdse verplichtingen en rechten zijn vastgelegd. Betreffende contracten bevatten een mogelijke verplichting tot het afgeven van aanvullend liquide onderpand.

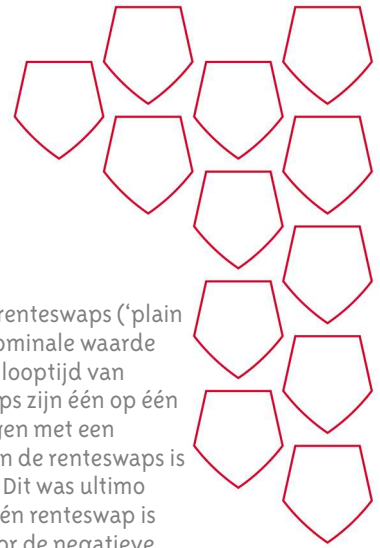
Wij verlagen het risico door de inperkingen van het treasurystatuut en gebruiken financieringsproducten met een relatief laag risicoprofiel.

Wij monitoren - naast de liquiditeitsontwikkeling - de marktwaarde van de rentederivaten en de ontwikkeling van de benodigde liquiditeitsbuffer. Wij verantwoorden niet alleen intern, maar ook aan onze toezichthouders. Voor de berekening van de marktwaardes van rentederivaten gebruiken wij Aareon Treasury en de Thesor toolkit.

Ook krijgen wij van betreffende banken periodiek een overzicht van de actuele marktwaarden. Wij hebben, zoals de Woningwet voorschrijft, een liquiditeitsbuffer in de vorm van beleggingen in obligaties. Hiermee kunnen wij een schommeling opvangen van 2% in de marktrente. De rentederivaten houden we aan tot we deze tegen neutrale voorwaarden kunnen beëindigen.

Borgen van kennis

Wij waarborgen de benodigde kennis van treasury. Wij hebben een eigen treasurer, die met kennisbijeenkomsten en opleidingen zijn kennis op peil houdt. Daarnaast wordt kennis over actuele financieringsproducten gedeeld in de treasury commissie. Hierbij wordt ingegaan op mogelijke risico's gekoppeld aan deze producten. De externe deskundige zorgt voor een onafhankelijke bijdrage over deze risico's.



Waarde ontwikkeling derivaten

Wij dekken renterisico's af met zes renteswaps ('plain vanilla'). Deze hebben een totale nominale waarde van € 85 miljoen en een resterende looptijd van gemiddeld zeven jaar. De renteswaps zijn één op één gekoppeld aan zes variabele leningen met een gelijke looptijd. De reële waarde van de renteswaps is ultimo 2018 € 21,2 miljoen negatief. Dit was ultimo 2017 € 23,7 miljoen negatief. Voor één renteswap is € 1,5 miljoen euro als onderpand voor de negatieve waarde in depot gegeven. Voor twee andere renteswaps is een actuele onderpandverplichting van € 4,5 miljoen. Deze verplichting is niet opgevraagd door de tegenpartij. Mocht de tegenpartij hiertoe overgaan dan kunnen wij deze verplichting uit de beschikbare buffer nakomen.

Wij sloten in 2010 een extendible lening af met Fortis. Deze lening bevat een 'embedded derivaat' die op basis van RJ 290 afzonderlijk tegen actuele waarde gewaardeerd moet worden. Dit is een optie in de lening waarbij de geldgever eenmalig het recht - maar niet de plicht - heeft om de lening per 15 juli 2038 vervroegd aflosbaar te stellen. De actuele waarde op 31 december 2018 van het embedded derivaat bedraagt € 13,9 miljoen negatief (2017: € 12,9 miljoen negatief). Het gebruik van rentederivaten is - met uitzondering van fixed rate agreements - niet toegestaan. Wij onderkennen de mogelijkheden van het gebruik van rentederivaten, maar geven de voorkeur aan het spreiden en beperken van renterisico's met traditionele instrumenten. We houden genoemde derivaatcontracten wel aan.

Toezicht belemmerende bepalingen

De (ISDA) contracten mogen geen toezicht belemmerende bepalingen bevatten. Hier is in onze contracten dan ook geen sprake van.

Obligaties

Een deel van ons vermogen - afgerond € 17,5 miljoen - beleggen wij in staats- en bedrijfsobligaties met een gemiddelde rating AA. Professionele partijen beheren dit. De beleggingsportefeuille is geormerkt als liquiditeitsbuffer voor marktwaardeverplichtingen uit de afgesloten rentederivaten. Periodiek rapporteert de externe vermogensbeheerder aan de treasury commissie over de marktwaarde ontwikkeling van de obligaties. Alle beleggingen voldoen aan de voorwaarden uit de richtlijnen beleggingen.



EIGEN HAARD

Marktwaaarde en beleidswaaarde

Als corporatie zijn wij verplicht ons vastgoed tegen marktwaaarde te waarden in onze jaarrekening. De marktwaaarde van ons vastgoed is het geschatte bedrag waarvoor het vastgoed – complexgewijs – zou kunnen worden overgedragen. In een marktconforme transactie aan een bereidwillige koper, waarbij de koper het vastgoed op maximale wijze laat renderen. Dit betekent dat de koper bij de eerste huurmutatie de huren verhoogt of het vastgoed verkoopt (uitpandt). De totale waarde van ons vastgoed in exploitatie (DAEB en niet-DAEB) op basis van marktwaaarde bedraagt € 10,9 miljard (2017: € 9,7 miljard). Dit betekent een waardegroei van ruim 12%. De positieve waardeontwikkeling is vooral het gevolg van een verder aangetrokken koopmarkt, waarin de toegenomen vraag en krapte resulteren in een leegwaardegroei van ons vastgoed.

De marktwaaarde betreft een potentiële waarde die wij vanwege onze sociaal maatschappelijke doelstellingen en het bijbehorende (huur- en verkoop)beleid niet kunnen realiseren. Om onszelf niet rijk te rekenen hanteerde wij voor onze (financiële) sturing tot voor kort de bedrijfswaarde. De bedrijfswaarde was gebaseerd op ons eigen beleid en onze eigen prognose(s) ten aanzien van de exploitatie van ons vastgoed. De bedrijfswaarde vervulde tot 2018 tevens een centrale rol binnen het (financieel) toezichtskader. De Autoriteit woningcorporaties (Aw) en Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) hebben er echter voor gekozen om de bedrijfswaarde met ingang van 2018 te vervuilen voor de beleidswaaarde. Deze overstap is onder andere ingegeven door de wens om corporaties onderling beter en op een efficiëntere wijze te kunnen vergelijken.

Vertrekpunt van de beleidswaaarde vormt de marktwaaarde. Door aan te sluiten op de 'bestaande' waardering van marktwaaarde wordt voortgebouwd op de reeds bestaande systematiek en uitgangspunten. Enige verschil is dat de berekening aangepast wordt op vier onderdelen die duiding geven aan onze sociale maatschappelijke opgave.

Dit betreft een aanpassing voor 'beschikbaarheid' (doorexploiteren van het bezit in plaats van uitpanden), 'betaalbaarheid' (geen marktconforme maar onze eigen beleidskasstromen voor huur), 'kwaliteit' en 'beheer' (geen marktconforme maar onze eigen beleidskasstromen voor onderhoud en beheer). De beleidswaaarde dient te worden berekend

voor zowel zelfstandige en onzelfstandige DAEB en niet-DAEB woongelegenheden. Voor niet-woongelegenheden en intramuraal vastgoed wordt verondersteld dat de beleidswaaarde gelijk is aan de marktwaaarde. Er zijn, conform de regelgeving, geen vergelijkende cijfers over 2017 bepaald. Hierdoor kan er geen ontwikkeling van de beleidswaaarde worden toegelicht. 2018 is een overgangsjaar. Op basis van ervaringen uit dit boekjaar kan de externe toezichthouder besluiten om nadere invulling te geven aan het begrip beleidswaaarde en aan alle onderliggende uitgangspunten.

Het verschil tussen de markt- en beleidswaaarde bedraagt € 7.215 miljoen. Dit gedeelte van het eigen vermogen is bij ongewijzigd beleid niet of eerst op lange termijn realiseerbaar.

Het verschil tussen markt- en beleidswaaarde van ons vastgoed bestaat uit de volgende onderdelen:

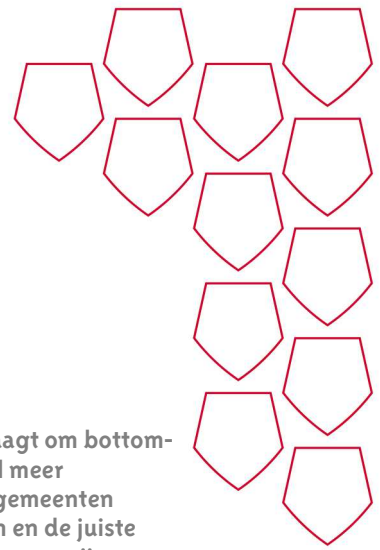
Markt- & beleidswaaarde	Waarde*	%
Marktwaaarde	€ 10.873	100%
Aanpassing beschikbaarheid	-/- € 1.930	18%
Aanpassing betaalbaarheid	-/- € 4.622	43%
Aanpassing kwaliteit	-/- € 541	5%
Aanpassing beheer	-/- € 122	1%
Beleidswaarde	€ 3.658	33%

* bedragen in miljoenen euro's

Fiscaliteit

Wij hebben (blijvend) aandacht voor fiscaliteit. Kennis over dit vakgebied is ondergebracht bij onze interne fiscalisten die ieder hun eigen specialisme hebben. Daarnaast hebben wij naar analogie van de treasury commissie in 2018 een fiscale commissie ingesteld. Actuele kennis, ontwikkelingen en risico's op het gebied van de fiscaliteit worden daar gedeeld met een externe (belasting)adviseur. De adviseur zorgt voor een onafhankelijk bijdrage door op ons (voorgenomen) beleid te reageren en reflecteren, tevens deelt hij praktijkvoorbeelden van andere corporaties met ons.

Begin 2016 kondigde de Belastingdienst een onderzoek aan naar de aangiften omzetbelasting over het boekjaar 2014. Dit onderzoek is eind 2018 afgerond. Zoals verwacht heeft de Belastingdienst geen onjuistheden in onze aangiften geconstateerd.



In gesprek met....

De omgeving waarin wij werken is voortdurend in ontwikkeling. De huidige samenleving vraagt om bottom-up inbreng, co-creatie en participatie. Dat vraagt om andere manieren van werken en vooral meer afstemming met onze bewoners en partners. Samen met huurders, huurdersorganisaties en gemeenten bepalen we onze strategie en ons beleid. We geloven dat we alleen zo de juiste keuzes maken en de juiste dingen doen. En we versterken ons maatschappelijk draagvlak. We maken duidelijke afspraken en zijn transparant. We zijn duidelijk in wat wij willen en wat we te bieden hebben.

Onze huurders

Wij gaan graag het gesprek aan met onze huurders. We zijn dan ook altijd op zoek naar enthousiaste bewoners die met ons willen meedenken, meepraten en meedoen. En die hun kennis van hun buurt met ons willen delen. We werken onder andere nauw samen met onze bewonerscommissies. Maar ook op andere - meer informele manieren - werken we samen met bewoners rondom specifieke thema's of activiteiten. Daarnaast zijn de huurdersorganisaties een belangrijke gesprekspartner over onderwerpen op beleidsniveau.

Om de belangen van onze huurders op gemeenteniveau te behartigen, is er in de meeste gemeenten een huurdersvereniging. In 2018 speelde de lokale huurdersvereniging een belangrijke rol bij de totstandkoming van de prestatieafspraken in hun gemeente. Leden van de bewonerscommissies of individuele huurders kiezen de leden van de huurdersvereniging van de gemeente waarin zij wonen. Met alle huurdersverenigingen spraken wij afgelopen jaar vier keer over lokale onderwerpen.

De lokale huurdersverenigingen vormen samen de Huurdersfederatie Alert. Wij overleggen met Alert over zaken die alle huurders aangaan, zoals de jaarlijkse huurverhoging, betaalbaarheid en nieuw of gewijzigd beleid. Het bestuur van Alert wordt gekozen door de leden van lokale huurdersverenigingen.

In 2018 kwamen wij vijf keer samen op reguliere overleggen. Daarnaast spraken de bestuursleden van Alert met de leden van de raad van commissarissen. Ook organiseerden we diverse andere bijeenkomsten en werkgroepen. In juni bezochten we zoals elk jaar een project met de bestuursleden van Alert en de lokale huurdersverenigingen. Aan het eind van het jaar evalueerden we onze samenwerking om deze steeds verder te optimaliseren.

Onze stakeholders

In juni 2017 peilden we met een enquête of onze stakeholders verbetering zagen over de afgelopen 2 jaar. centraal stond daarin onze visie en ambities

(proces en inhoud) en kwaliteit van de samenwerking. De enquête is ingevuld door 29 van de 61 uitgenodigde belanghebbenden. Voor de samenwerking in algemene zin kregen we gemiddeld een 7,3 als rapportcijfer. Vooral de bekendheid met en steun voor onze visie en de waardering voor de lokale samenwerkingen springen in het oog. Verder is opvallend dat op geen enkel onderdeel achteruitgang werd gezien. Belangrijkste conclusie die we trokken: we zetten door wat we al doen. Het verbeterpunt 'doen wat je belooft' geven we extra aandacht.

Het belangrijkste gespreksonderwerp van onze regelmatige overleggen met gemeenten en huurdersorganisaties zijn de prestatieafspraken. In dit tripartite overleg kunnen de partijen elkaar aanspreken op ieders verantwoordelijkheid in de uitvoering van de afspraken. De partijen zijn daarin gelijkwaardig en hebben elkaar nodig om dingen voor elkaar te krijgen en elkaars ambities te realiseren. Over het algemeen gaat de samenwerking goed.

Ondanks de mooie ontwikkeling in de tevredenheidspeiling zien we helaas dat lokaal in de gemeente Amstelveen de relatie onder druk is komen te staan en is de ondertekening van de prestatieafspraken door de gemeente opgeschort. De communicatie met bewoners in een aantal complexen heeft geleid tot deze situatie. Inmiddels zijn we met de gemeente en huurdersorganisatie in gesprek om te komen tot een oplossing. Het onderzoeksbureau Atrivé is door de drie partijen gevraagd concrete aanbevelingen te doen voor verbetering.

Verder is binnen de sector is de vierjaarlijkse visitatie hét instrument om onze maatschappelijke prestaties te verantwoorden aan onze stakeholders. Naar aanleiding van de visitatie 2015 zijn verbeterpunten en leerpunten benoemd in een Plan van aanpak. Eind 2018 zijn we de voorbereidingen gestart voor de volgende visitatie in 2019.



EIGEN HAARD

2019 en verder

Ambities knellen door toename heffingen

Wij zorgen dat zo veel mogelijk mensen betaalbaar wonen. In huizen van goede kwaliteit, in een prettige buurt. De komende jaren blijft de Amsterdamse woningmarkt krap en stijgen de woningprijzen. Daardoor en door de groei van de stad zijn steeds meer huishoudens aangewezen op een huurwoning van een corporatie. Daarom bouwen we er de komende jaren ruim drieduizend nieuwe woningen bij. Naast betaalbaarheid en beschikbaarheid staan we voor andere grote maatschappelijke opgaven. Het nationale klimaatakkoord staat vol ambities, waarbij van woningcorporaties veel wordt verwacht om de Co2 uitstoot van woning te beperken. Passend toewijzen en een voortdurende uitstroom uit de maatschappelijke opvang betekent dat we meer kwetsbaren huisvesten in onze buurten. Dat vraagt extra aandacht voor de mens en de buurt. Deze ontwikkelingen vragen de komende jaren extra inzet van ons.

De corporaties hebben met de Woonbond een sociaal huurakkoord gesloten dat de betaalbaarheid van sociale huurwoningen garandeert en de ruimte voor investerende corporaties toeneemt. Daarnaast stijgen door de hoge bouwambities in de stad de bouwkosten fors en zijn heffingen en belastingen een grote aanslag op onze kasstromen. We staan bekend als een financieel sterke corporatie. En dat zijn we nog steeds. Maar er verschijnen wel donkere wolken. De belastendruk neemt als gevolg van de verhuurderheffing, vennootschapsbelasting en saneringsheffing toe tot € 88 miljoen in 2019. Onze investeringsruimte wordt langzaam uitgehold en dwingt ons keuzes te maken.

110 jaar Eigen Haard

In 2019 bestaan we 110 jaar. We zijn trots op onze geschiedenis, op onze betekenis voor de maatschappij, op onze dagelijkse inzet voor huurders en woningzoekenden. We maken deel uit van een prachtig erfgoed, de sociale volkshuisvesting. Die staat internationaal op eenzame hoogte.

Wonen in prettige wijken

Of onze bewoners prettig wonen, hangt af van de woning en de buurt. In veel wijken gaat het goed. Maar we zien ook dat de leefbaarheid in bepaalde wijken onder druk staat. Het gaat dan vooral om wijken in Amsterdam Nieuw-West, Amsterdam Noord en Amsterdam Zuid-Oost.

Een van de oorzaken van die dalende leefbaarheid is de instroom in die wijken. Die bestaat voor een flink deel uit mensen zonder inkomen uit werk en mensen met een speciale achtergrond zoals bijvoorbeeld uit de maatschappelijke opvang of statushouders. In onze praktijk zien we een toename van het aantal overlastzaken in de wijken. Dat ondermijnt de draagkracht van de wijk. Het landelijk onderzoek van het RIGO onderstreept dit. Met een verdiepende analyse gaan we op zoek naar de problemen die er nu spelen en die er op ons afkomen. Vervolgens kunnen we oplossingen bedenken. Dat doen we niet

alleen. Onze bewoners en andere partijen (gemeente, zorgpartners, collega-corporaties) spelen daarin een cruciale rol.

Intussen zitten we niet stil. Het toewijzingsbeleid is een mogelijkheid om te sturen op de instroom in de meest kwetsbare buurten. Zijn onze wijkbeheerders de ogen en oren in de wijk en leveren winkels en bedrijfspanden een bijdrage aan de buurt economie. Onze relaties met zorginstellingen en maatschappelijke organisaties halen we aan. En tot slot pakken we onze de woningen ook fysiek aan.

We willen daarnaast draagkrachtige nieuwe woonvormen/communities ontwikkelen. Na Noorderliefde dit jaar volgde Startblok Elzenhagen.

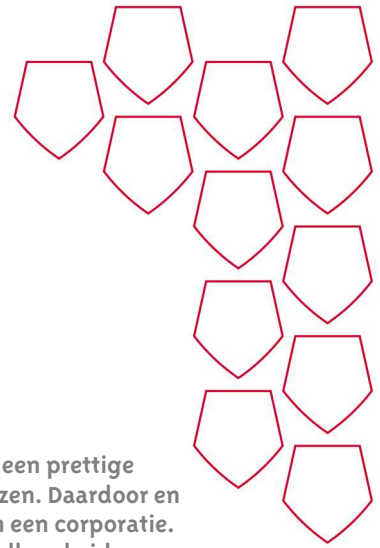
Samenwerken met bewoners en partners

Ons werkveld is complex en om onze doelstellingen te realiseren zoeken we de samenwerking met bewoners en belanghebbenden zoals gemeenten en zorgorganisaties. Dit jaar maken we - met collega corporaties - prestatieafspraken met de gemeente Amsterdam en huurders over het woonbeleid van de komende jaren. Deze afspraken bepalen voor een groot gedeelte zaken als toewijzing, verkoop, instroom kwetsbaren en de investeringen in nieuwbouw en duurzaamheid. Een open en goede dialoog moet ervoor zorgen dat we afspraken maken die goed zijn voor alle Amsterdammers.

Ook in andere gemeenten maken we met huurders en gemeenten jaarlijkse prestatieafspraken.

Betaalbaar en passend wonen

Wij willen dat zoveel mogelijk mensen betaalbaar wonen in de sociale huur en het middensegment. We groeien naar een verhouding van 90% sociale huurwoningen en 10% middensegment. De woningen in het middensegment zijn met name voor doorstromers: huurders met een midden- of hoger inkomen die een sociale huurwoning achterlaten.





EIGEN HAARD

De woningen in het middensegment zijn voor instromende middeninkomens (tot 56.000 euro).

Wij vinden het belangrijk dat mensen passend wonen en de huur ook past bij het inkomen. En ook qua grootte en aantal kamers sluit de woning aan bij het huishouden. Gaan onze huurders meer verdienen, dan kunnen wij meer huurverhoging vragen en bieden we hen de mogelijkheid met voorrang door te stromen. Dat beleid is succesvol en daar gaan we dus mee door.

We denken met belanghebbenden na over een andere woonruimteverdeling in onze regio. Dat moet zorgvuldig gebeuren omdat het met name voor woningzoekenden grote gevolgen kan hebben.

Nieuwe woningen

We breiden onze woningvoorraad tot 2023 uit met 3.299 woningen in de sociale huur én het middensegment. Hierbij zijn we wel afhankelijk van diverse factoren zoals alsnar toenemende heffingen door het rijk, stijgende belastingdruk en hogere bouwkosten. Mogelijk moeten we onze nieuwbouwplannen heroverwegen. In ieder geval is het belangrijk andere samenwerkingsvormen met bouwers te ontwikkelen en op zoek te gaan naar nieuwe bouwconcepten.

Verduurzamen

Het Klimaatakkoord van Parijs, het Nationaal Klimaatakkoord, de Citydeals van de gemeente, iedereen is zich bewust van de noodzaak tot verduurzamen. Ook al talmt de politiek, onze ambitie is om CO₂ neutraal te zijn in 2050. Daarom investeren we fors, vooral in isolatie van onze woningen.

Het meeste geld steken we in ons programma Samen Verduurzamen (SaVe). We geven daar de komende vijf jaar zo'n € 254 miljoen aan uit. In 2023 hebben onze huizen gemiddeld energielabel B. Dat vraagt naast geld ook veel afstemming en adequate bewonerscommunicatie. Want we hebben (ook) bij de energetische ingrepen draagvlak bij onze huurders nodig. Gelukkig hebben we ze dan ook wel wat te bieden. De energetische maatregelen leveren onze huurders lagere stookkosten en meer comfort op. Daarnaast willen we voor verwarming, tapwater en koken, in de toekomst geen aardgas meer gebruiken.

In het kader van de City Deal halen we in de toekomst woningcomplexen - in door de gemeente geselecteerde buurten - van het aardgas. Ook hier zijn betaalbaarheid voor onze huurders en een 'groen' alternatief (ook bij stadswarmte) voorwaarde. De komende jaren worden we ook in toenemende mate circulair: we gebruiken materialen die het milieu minder belasten en hergebruiken waar mogelijk.



Onze dienstverlening steeds beter en digitaal

De tevredenheid van onze huurders over reparatieverzoeken en over het verhuurmutatieproces (vertrekkende en nieuwe huurders) is de afgelopen jaren sterk gestegen. Daar werken we dan ook hard aan. We groeien toe naar een rapportcijfer 8 voor klanttevredenheid en naar een A-score voor het huurdersoordeel in de Aedes Benchmark.

In 2019 kan de klant ook meer zaken zelf online regelen en persoonlijke gegevens inzien via Mijn Eigen Haard. De komende jaren neemt dat verder toe.

Wij worden steeds wendbaarder

In 2020 willen we wendbaarder zijn dan nu, met optimaal aanpassingsvermogen. Dat vraagt om een stabiel én flexibel ICT landschap en deskundige medewerkers met verandervermogen op de juiste plekken in de organisatie. Hier geven we invulling aan. Met Staedion, Woonbron, Mitros en Portaal werken we in 'SWEMP'-verband samen om ons administratief kernsysteem optimaal te beheren.

Een Nieuwe Ondernemingsstrategie

Dit jaar starten we met de herijking van onze ondernemingsstrategie. Met name de ontwikkelingen in ons derde huisje zullen hierbij bijzondere aandacht krijgen. We gaan daarvoor in gesprek met huurders, belanghouders en medewerkers.

Investeringen

Voor de komende 5 jaar hebben wij in totaal € 1.474 miljoen begroot aan (des)investeringskasstromen. Om onze investeringen en ambities te financieren is ruim € 949 miljoen aan financiering nodig.

investeringskasstromen	2019-2023
Nieuwbouw huur	€ 816 miljoen
Renovatie	€ 351 miljoen
Activeerbaar mutatieonderhoud	€ 140 miljoen
Verduurzamen	€ 254 miljoen
Overige investeringen	€ 46 miljoen
Subtotaal investeringen	€ 1.607 miljoen

Desinvesteringskasstromen	2019-2023
Verkoop nieuwbouw woningen	€ 66 miljoen
Verkoop bestaande woningen	€ 67 miljoen
Subtotaal desinvesteringen	€ 133 miljoen

Saldo (des)investeringen	€ 1.474 miljoen
--------------------------	-----------------



EIGEN HAARD

Verhuurderheffing

Wij dragen in 2019 € 65,0 miljoen af. De heffing loopt op tot € 66,0 miljoen in 2023. Over de periode 2019 – 2023 betalen wij € 338,4 miljoen. Hier bouwen we liever 1.700 woningen voor. De heffing wordt berekend op basis van de WOZ-waarde van sociale huurwoningen. Het tarief bedraagt in 2019 0,561% en stijgt naar 0,563% in 2022 en vanaf 2023 bedraagt het tarief 0,537%. Sinds 2018 worden rijksmonumenten vrijgesteld en is de WOZ-waarde gemaximeerd. Met ingang van 2019 bedraagt de grondslag maximaal € 270.000 per woning. Daarnaast is er vanuit het verleden een korting van € 20.000 op de verhuur van nieuwbouw huurwoningen onder de 1e aftoppingsgrens. Hierdoor betalen wij € 15,8 miljoen minder. Er is een aantal onzekerheden. In ons werkgebied stijgt de waarde van woningen snel. En daarmee dus de heffing. Door de korting voor nieuwbouwwoningen onder de eerste aftoppingsgrens komt de stijging nog niet tot uitdrukking in de financiële ratio's.

Vennootschapsbelasting

De vennootschapsbelasting is onderhevig aan diverse ontwikkelingen. Zo wordt met ingang van 2019 de mogelijkheid tot renteaftrek beperkt (ATAD) en vindt tevens een verlaging plaats van het tarief (tot 20,5% in 2021). De renteaftrek wordt beperkt tot 30% van de winst voor rente, belastingen, afschrijvingen en amortisatie. Dit heeft grote gevolgen voor een kapitaalintensieve sector als de onze. Als gevolg hiervan nemen onze (fiscale) lasten naar verwachting met € 19 miljoen toe. Vanwege onze investeringsambities en de daarmee samenhangende toename van onze lening-portefeuille trekt deze maatregel een zware wissel op onze toekomstige kasstromen.

De fiscale voorziening groot onderhoud vormt een belangrijke component van onze fiscale meerjarenplanning. De Belastingdienst stelt de vorming van deze voorziening sinds 2016 ter discussie. Naar aanleiding hiervan is in 2018 een proefprocedure gestart, de verwachting is dat deze in 2019 tot een rechterlijke uitspraak leidt. Wij volgen deze procedure nauwgezet en hebben hierover periodiek contact met onze belastingadviseur. Vooralsnog zien wij geen aanleiding onze huidige voorziening te laten vrijvallen.

Kengetallen

Onze kengetallen blijven over de hele linie binnen de bandbreedte van onze eigen normen en die van de toezichthouder. Wel bewegen de indicatoren zich langzaam richting de grenzen.

Kengetallen TI	2019	2023	WSW norm
LTV TI	46,2%	64,4%	<75%
LTV DAEB	42,0%	68,6%	<75%
LTV niet-DAEB	56,7%	53,8%	<75%
ICR TI	2,3	2,4	>1,4
ICR DAEB	2,4	2,4	>1,4
ICR niet-DAEB	1,9	2,7	>1,8
Solvabiliteit TI	52,1%	38,5%	
Solvabiliteit DAEB	64,2%	54,4%	
Solvabiliteit niet-DAEB	49,1%	50,9%	
Dekkingsratio TI	15,2%	20,4%	<70%
Dekkingsratio DAEB	12,3%	19,3%	<70%
Dekkingsratio niet-DAEB	26,6%	25,0%	<70%

De LTV op basis van beleidswaarde loopt op TI-niveau de komende jaren op, maar blijft nog onder de norm. De ICR blijft in 2023 op het niveau van 2018.

De solvabiliteit van de toegelaten instelling daalt over de periode 2019-2023 van 52,1% in 2019 naar 38,5% in 2023. De solvabiliteit van de DAEB-tak daalt van 64,2% in 2019 naar 54,4% in 2023. De daling over de periode 2019-2023 bedraagt daarmee 'slechts' 9,8%. Deze lagere daling wordt met name veroorzaakt doordat in de voorgeschreven berekeningssystematiek de niet-DAEB-tak gewaardeerd wordt op de balans van de DAEB-tak tegen nettovermogenswaarde. Dit vindt plaats op basis van marktwaarde in verhuurde staat (en niet op basis van beleidswaarde). Dit geeft een vertekend beeld van het vermogen van de DAEB-tak.

DAEB-tak

De indicatoren binnen de DAEB-tak blijven binnen de gestelde normen. Wel loopt de LTV sterk op van 42,0% in 2019 naar 68,6% in 2023. Dit komt vooral door investeringen in nieuwbouw, renovatie en verduurzaming. Door het beheersen van beïnvloedbare kosten en de lagere rentelasten blijft de operationele kasstroom en ICR op peil.

Niet-DAEB-tak

Binnen de niet-DAEB-tak ontwikkelen de ratio's zich positief. De ICR neemt toe van 1,9 in 2019 naar 2,7 in 2023. De LTV loopt af van 56,7% in 2019 naar 53,8% in 2023, vooral door het aflossen op de interne lening.

Gezonde basis

Onze financiële basis blijft gezond. We hebben de risico's goed in beeld en deskundig gewaardeerd. Waar nodig hebben we voorzieningen opgenomen. De financiële buffer is voldoende om eventuele tegenvallers op te vangen. Zo kunnen wij op een verantwoorde wijze investeren. Nu en in de toekomst.



EIGEN HAARD

Het financiële beleid berust op vier belangrijke pijlers:

- Solvabiliteit: een solide vermogenspositie
- Liquiditeit: een solide positie
- Rendementsturing: maatschappelijk én financieel
- Risicoprofiel

Solvabiliteit: een solide vermogenspositie

Wij meten de solvabiliteit met de rekenmethode van het WSW. De vermogenspositie komt tot uitdrukking in de solvabiliteit. Die daalt van 52,1 % naar 38,5 %. Zo borgen we de financierbaarheid bij het WSW.

Liquiditeit: een solide positie

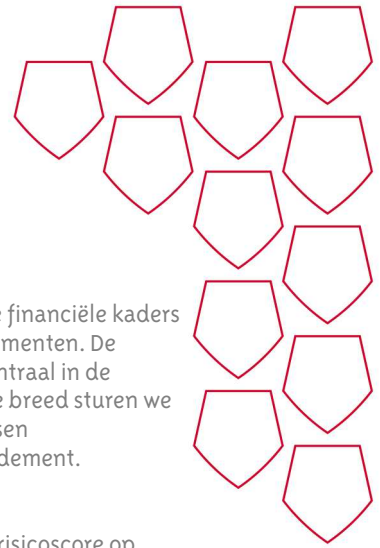
De liquiditeitspositie meten we via de Interest Coverage Ratio (ICR). Deze ratio is belangrijk voor ons, onze stakeholders en voor de WSW-borging.

Rendementsturing

In de meerjarenbegroting en via de financiële kaders sturen we op onze exploitatierendementen. De investeringsrendementen staan centraal in de Investeringscommissie. Organisatie breed sturen we op een verantwoord evenwicht tussen maatschappelijk- en financieel rendement.

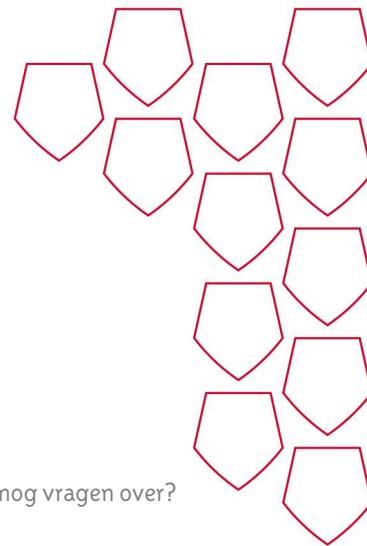
Risicoprofiel

Het WSW geeft elke corporatie een risicoscore op basis van financial en business risks. De financial risks worden bepaald aan de hand van de actuele dVi en dPi. De business risks worden bepaald door de corporatie te scoren op 24 kwalitatieve business risk vragen. De risicoscore bepaalt de ruimte voor groei van de leningenportefeuille, de mogelijkheden voor financiering en de periode waarvoor het WSW het borgingsplafond vaststelt. Ons borgingsplafond is vastgesteld op € 1.620 miljoen. Hiermee zijn wij verzekerd van de borging door het WSW voor het aantrekken van nieuwe financiering bij de realisatie van onze ambities.



Jaarrekening

Met trots presenteren wij onze resultaten. Wij zijn graag transparant op dit gebied. En heeft u hier nog vragen over? Stel ze gerust via jaarverslag@eigenhaard.nl. Wij beantwoorden ze graag.



3. GECONSOLIDEERDE BALANS PER 31 DECEMBER 2018

(in € 1.000,- vóór resultaatbestemming)

Activa	ref.	31-12-2018	31-12-2017*
Vaste activa			
<i>Vastgoedbeleggingen</i>			
DAEB-vastgoed in exploitatie	7.1	8.620.634	7.660.433
Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	7.1	2.251.970	2.073.076
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	7.2	44.359	46.654
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	7.3	92.448	59.535
		11.009.411	9.839.698
<i>Materiële vaste activa</i>			
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	7.4	24.267	24.845
<i>Financiële vaste activa</i>			
Andere deelnemingen	7.5	46.196	47.708
Latente belastingvordering(en)	7.6	4.288	2.348
Overige effecten	7.7	17.469	16.900
Overige vorderingen	7.8	10.924	11.849
		78.877	78.805
Som der vaste activa		11.112.555	9.943.348
Vlottende activa			
<i>Vorraden</i>			
Vastgoed bestemd voor de verkoop	7.9	413	8.661
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop	7.10	24.041	20.900
Overige voorraden	7.11	25.783	23.206
		50.237	52.767
<i>Onderhanden projecten</i>	7.12	40	2.579
<i>Vorderingen</i>			
Huurdebiteuren	7.13	2.199	2.399
Overheid	7.14	2.328	2.281
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	7.15	3.163	5.506
Latente belastingvordering(en)	7.6	3.819	8.702
Belastingen en premies sociale verzekering	7.16	7.526	-
Overige vorderingen	7.17	1.975	851
Overlopende activa	7.18	3.785	19.301
		24.795	39.040
<i>Liquide middelen</i>	7.19	26.427	25.146
Som der vlottende activa		101.499	119.532
TOTAAL ACTIVA		11.214.053	10.062.880

* Cijfers aangepast voor vergelijkingsdoeleinden, verwezen wordt naar de toelichting 'Algemeen' en toelichting 'Stelselwijziging'.

Passiva	ref.	31-12-2018	31-12-2017*
Groepsvermogen			
Eigen Vermogen	7.20	9.264.989	8.125.272
Totaal groepsvermogen		9.264.989	8.125.272
Voorzieningen			
Voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings	7.21	7.317	7.810
Voorziening latente belastingverplichtingen	7.22	68.647	82.301
Overige voorzieningen	7.23	3.224	3.378
Totaal voorzieningen		79.188	93.490
Langlopende schulden			
Leningen kredietinstellingen	7.24	1.528.621	1.507.888
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	7.25	42.303	45.010
Overige schulden	7.26	29.469	28.165
Totaal langlopende schulden		1.600.393	1.581.063
Kortlopende schulden			
Schulden aan kredietinstellingen	7.27	157.828	154.345
Schulden aan leveranciers en handelskredieten		27.299	17.916
Schulden aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen		1	1
Belastingen en premies sociale verzekering	7.28	15.501	11.823
Schulden ter zake van pensioenen		619	678
Overige schulden		-	90
Overlopende passiva	7.29	68.235	78.202
Totaal kortlopende schulden		269.483	263.055
TOTAAL PASSIVA		11.214.053	10.062.880

* Cijfers aangepast voor vergelijkingsdoeleinden, verwezen wordt naar de toelichting 'Algemeen' en toelichting 'Stelselwijziging'.

4. GECONSOLIDEERDE WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2018

(in € 1.000,-)

	ref.	2018	2017*
Huuropbrengsten	10.1	399.035	391.584
Opbrengsten servicecontracten	10.2	13.341	13.693
Lasten servicecontracten		-14.571	-14.123
Overheidsbijdragen		265	255
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	10.3	-24.013	-21.531
Lasten onderhoudsactiviteiten	10.4	-101.750	-98.693
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	10.5	-90.834	-81.486
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille		181.473	189.699
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling		8.874	8.312
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling		-5.467	-6.085
Toegerekende organisatiekosten		-409	-2.785
Toegerekende financieringskosten		-682	28
Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	10.6	2.316	-530
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		53.222	24.621
Toegerekende organisatiekosten		-1.453	-1.410
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		-36.490	-19.254
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	10.7	15.279	3.957
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	10.8	-11.504	4.829
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	10.9	1.008.676	1.272.987
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden		362	1.569
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop		370	-829
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		997.904	1.278.556
Opbrengsten overige activiteiten		8.714	6.564
Kosten overige activiteiten		-2.396	-2.748
Nettoresultaat overige activiteiten	10.10	6.318	3.816
Overige organisatiekosten		-16.151	-13.423
Leefbaarheid		-4.139	-4.330
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten	10.11	-1.185	3.968
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	10.12	76	402
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	10.13	6.656	6.150
Rentelasten en soortgelijke kosten	10.14	-60.740	-63.511
Saldo financiële baten en lasten		-55.193	-52.991
Resultaat vóór belastingen		1.127.807	1.404.754
Belastingen	10.15	10.532	-21.384
Resultaat deelnemingen		1.378	1.933
RESULTAAT NA BELASTINGEN		1.139.717	1.385.303

* Cijfers aangepast voor vergelijkingsdoeleinden, verwezen wordt naar de toelichting 'Algemeen' en toelichting 'Stelselwijziging'.

5. GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT OVER 2018

(in € 1.000,-)

	ref.	2018	2017*
Kasstroom uit operationele activiteiten			
<i>Ontvangsten</i>			
Huurontvangsten	399.789	392.869	
Vergoedingen	13.505	13.453	
Overheidsontvangsten	165	15	
Overige bedrijfsontvangsten	9.319	12.769	
Ontvangen interest	2.135	6.724	
Saldo ingaande kasstromen		424.914	425.830
<i>Uitgaven</i>			
Erfpacht	2.065	2.389	
Betalingen aan werknemers	37.515	36.662	
Onderhouds uitgaven	84.481	85.537	
Overige bedrijfsuitgaven	65.424	69.703	
Betaalde interest	63.234	65.043	
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	5.689	-	
Verhuurderheffing	57.240	50.959	
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	3.254	3.246	
Vennootschapsbelasting	7.643	-	
Saldo uitgaande kasstromen		326.545	313.539
Kasstroom uit operationele activiteiten		98.369	112.291
(De)investeringsactiviteiten			
<i>MVA ingaande kasstroom</i>			
Verkoopontvangsten bestaande huur	50.172	12.406	
Verkoopontvangsten woongelegenheden VOV na inkoop in dPI periode	1.622	1.313	
Verkoopontvangsten nieuwbouw	21.913	7.965	
Verkoopontvangsten grond	1.376	2.617	
Tussentelling ingaande kasstroom MVA		75.082	24.301

<i>MVA uitgaande kasstroom</i>			
Nieuwbouw huur	73.604	42.898	
Verbeteruitgaven	114.519	103.263	
Aankoop	522	4.410	
Nieuwbouw verkoop	8.759	9.100	
Aankoop woonegelegenheden (VOV) voor doorverkoop	1.732	1.074	
Investerings overig	3.227	6.746	
<i>Tussentelling ingaande kasstroom MVA</i>		202.362	167.491
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</i>		-127.280	-143.190
<i>Financiele vaste activa</i>			
Ontvangsten verbindingen	5.827	7.579	
Ontvangsten overig	3.722	1.117	
Uitgaven verbindingen	-	-2.600	
Uitgaven overig	-3.782	-	
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA</i>		5.767	6.096
Kasstroom uit (des)investeringen		-121.513	-137.094
Financieringsactiviteiten			
<i>Ingaand</i>			
Nieuwe te borgen leningen	134.000	60.000	
Nieuwe ongeborgde leningen	-	-	
<i>Uitgaand</i>			
Aflossing geborgde leningen	-101.570	-80.749	
Aflossing ongeborgde leningen	-	-	
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		32.430	-20.749
Toename (afname) van geldmiddelen		9.287	-45.552
Wijziging kortgeld		-8.006	43.564
		1.281	-1.988
Geldmiddelen aan het begin van de periode		25.146	27.134
Geldmiddelen aan het eind van de periode		26.427	25.146
Mutatie geldmiddelen		1.281	-1.988

* Cijfers aangepast voor vergelijkingsdoeleinden, verwezen wordt naar de toelichting 'Algemeen' en toelichting 'Stelselwijziging'.

Kasstroom uit operationele activiteiten

De kasstroom uit operationele activiteiten bedraagt in 2018 € 98,4 miljoen. Dit is een daling van € 13,9 miljoen ten opzichte van vorig jaar. De ontvangsten bleven nagenoeg gelijk. De daling is feitelijk volledig te wijten aan heffingen van de overheid. Er is een hogere afdracht verhuurderheffing (+ € 6,3 miljoen), een sector specifieke heffing inzake saneringssteun (+ € 5,7 miljoen) en een betaling van vennootschapsbelasting (+ € 7,6 miljoen), in totaal derhalve een stijging aan uitgaven van € 19,6 miljoen. Deze stijging aan overheidsheffingen is slechts gedeeltelijk gecompenseerd door lagere overige operationele uitgaven van € 6,6 miljoen.

Kasstroom uit desinvesteringsactiviteiten

De kasstroom uit desinvesteringsactiviteiten bedraagt in 2018 € 75,1 miljoen. Dit is een stijging van € 50,8 miljoen ten opzichte van vorig jaar. De stijging is het gevolg van een eenmalige verkoop van een aantal complexen. Daarnaast werden er meer nieuwbouw woningen verkocht.

Kasstroom uit investeringsactiviteiten

De kasstroom uit investeringsactiviteiten bedraagt in 2018 € 202,4 miljoen. Dit is een stijging van € 34,9 miljoen ten opzichte van vorig jaar. Binnen vastgoed in exploitatie is in 2018 fors meer geïnvesteerd (+€ 11,2 miljoen) in woningverbetering en duurzaamheid. Daarnaast is er fors meer aan nieuwbouw huur (+ € 30,7 miljoen) besteed. In de overige investeringscategorieën is per saldo minder besteed (-€ 7,1 miljoen). De in- en uitgaande kasstroom van de financiële vaste activa was € 5,8 miljoen in 2018 terwijl deze vorig jaar € 6,1 miljoen was.

Kasstroom uit financieringsactiviteiten

Er is in totaal € 134,0 miljoen aan nieuwe leningen opgenomen. Het saldo van de reguliere aflossingen bedraagt in het verslagjaar € 101,6 miljoen. Tot slot is € 8,0 miljoen afgelost op bankkredieten.

6. TOELICHTING BEHORENDE TOT DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING 2018

ALGEMEEN

Toegelaten instelling

Woningstichting Eigen Haard, hierna ook genoemd: de Woningstichting, gevestigd te Amsterdam, Arlandaweg 88, ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer 33006516, is een stichting met de status van (landelijk) toegelaten instelling conform artikel 19 eerste lid van de Woningwet. Het werkgebied van de toegelaten instelling is de Metropoolregio Amsterdam.

Deze jaarrekening bevat de financiële informatie van zowel de Woningstichting als de geconsolideerde maatschappijen van de Woningstichting.

De Woningstichting is een woningcorporatie; de voornaamste activiteiten bestaan uit het verhuren, onderhouden en ontwikkelen van vastgoed.

De activiteiten van de Woningstichting en van de groep vinden plaats in Nederland.

Toegepaste standaarden

In artikel 35 lid 1 van de Woningwet is bepaald dat de jaarrekening moet worden opgesteld volgens de wettelijke bepalingen van Titel 9 Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek waarbij uitsluitend de afdelingen 2 tot en met 6, 8, 10, 11, 13 en 16 van overeenkomstige toepassing zijn. In artikel 30 van het Besluit toegelaten instellingen 2015 (BTIV) zijn de niet van toepassing zijnde artikelen van Titel 9 Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek opgenomen.

Voorts is in artikel 35 lid 2 van de Woningwet bepaald dat overeenkomstig bij of krachtens algemene maatregel van bestuur daaromtrent te geven voorschriften de onroerende zaken en hun onroerende en infrastructurele aanhorigheden tegen de actuele waarde worden gewaardeerd. In artikel 31 lid 1 van het BTIV is bepaald dat de waardering plaatsvindt tegen de marktwaarde. In artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (RTIV) is bepaald dat deze waardering plaatsvindt overeenkomstig de methodiek opgenomen in bijlage 2 ('Handboek modelmatig waarderen marktwaarde') bij deze regeling.

In artikel 35 lid 6 is bepaald dat bij ministeriële regeling nadere voorschriften worden gegeven omtrent de inrichting van de jaarrekening. In artikel 15 lid 1 van de RTIV is bepaald dat de jaarrekening een balans, een winst-en-verliesrekening en een kasstroomoverzicht bevat die zijn ingericht overeenkomstig het model dat is opgenomen in de op het verslagjaar betrekking hebbende bijlage 3 bij deze regeling.

In de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving is Richtlijn 645 Toegelaten instellingen volkshuisvesting (aangepast 2018) opgenomen die nadere interpretatie geeft aan de in Titel 9 Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek opgenomen voorschriften met inachtneming van de in artikel 30 van het BTIV aangeduide uitzonderingen. Richtlijn 645 geeft uitsluitend regels voor sectorspecifieke aangelegenheden. Voor de overige aangelegenheden zijn de algemeen geldende richtlijnen van toepassing eveneens met inachtneming van de in artikel 30 aangeduide uitzonderingen.

De Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) is van toepassing.

Verslaggevingsperiode

Deze jaarrekening heeft betrekking op het boekjaar 2018, dat geëindigd is op balansdatum 31 december 2018.

Continuïteit

Deze jaarrekening is opgesteld uitgaande van de continuïteitsveronderstelling.

GRONDSLAGEN VOOR DE WAARDERING VAN ACTIVA EN PASSIVA EN DE RESULTAATBEPALING

Algemeen

De cijfers over 2017 zijn geherrubriceerd teneinde vergelijkbaarheid met 2018 mogelijk te maken. Dit heeft te maken met het uit hoofde van de fusie toevoegen van de financiële gegevens van Stichting De Goede Woning. Daarnaast zijn er wijzigingen in de Handleiding functionele indeling winst-en-verliesrekening doorgevoerd. Dit heeft in vergelijking tot voorgaande jaren met name effect op dotatie aan de voorziening onrendabele investeringen bij vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie in vergelijking met voorgaande jaren. De geschatte marktwaarde is daarbij nu gelijk aan de marktwaarde in verhuurde staat rekening houdend met beoogde aanvangshuren. In voorgaande jaren was de geschatte marktwaarde gelijk aan de marktwaarde van het vastgoed vrij van huur en gebruik, de zogenaamde leegwaarde. De wijziging van de geschatte marktwaarde is in de jaarrekening verwerkt als schattingswijziging.

Activa en passiva worden tegen historische kostprijs opgenomen, tenzij anders vermeld in de verdere grondslagen.

Een actief wordt in de balans verwerkt wanneer het waarschijnlijk is dat de toekomstige economische voordelen naar de Woningstichting zullen toevloeien en het actief een kostprijs of een waarde heeft waarvan de omvang betrouwbaar kan worden vastgesteld. Activa die hier niet aan voldoen, worden niet in de balans verwerkt, maar worden aangemerkt als niet in de balans opgenomen activa.

Een verplichting wordt in de balans verwerkt wanneer het waarschijnlijk is dat de afwikkeling daarvan gepaard zal gaan met een uitstroom van middelen die economische voordelen in zich bergen en de omvang van het bedrag waartegen de afwikkeling zal plaatsvinden op betrouwbare wijze kan worden vastgesteld. Onder verplichtingen worden mede voorzieningen begrepen. Verplichtingen die hier niet aan voldoen worden niet in de balans opgenomen, maar worden verantwoord als niet in de balans opgenomen verplichtingen.

In de jaarrekening worden naast juridische verplichtingen tevens feitelijke verplichtingen verantwoord, die gekwalificeerd kunnen worden als 'intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd'. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormings- en communicatieproces rondom projectontwikkeling en herstructurering.

Een in de balans opgenomen actief of verplichting blijft op de balans opgenomen als een transactie niet leidt tot een belangrijke verandering in de economische realiteit met betrekking tot het actief of de verplichting. Dergelijke transacties geven evenmin aanleiding tot het verantwoorden van resultaten. Bij de beoordeling of er sprake is van een belangrijke verandering in de economische realiteit wordt uitgegaan van de economische voordelen en risico's die zich naar waarschijnlijkheid in de praktijk zullen voordoen, en niet van voordelen en risico's waarvan redelijkerwijze niet te verwachten is dat zij zich voordoen.

Een actief of verplichting 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 het actief of de verplichting aan een derde zijn overgedragen. De resultaten van de transactie worden in dat geval direct in de winst-en-verliesrekening opgenomen, rekening houdend met eventuele voorzieningen die dienen te worden getroffen in samenhang met de transactie.

Indien de weergave van de economische realiteit ertoe leidt dat het opnemen van activa waarvan de Woningstichting niet het juridisch eigendom bezit, wordt dit feit vermeld.

Baten worden in de winst-en-verliesrekening opgenomen wanneer een vermeerdering van het economisch potentieel, samenhangend met een vermeerdering van een actief of een vermindering van een verplichting, heeft plaatsgevonden, waarvan de omvang betrouwbaar kan worden vastgesteld. Lasten worden verwerkt wanneer een vermindering van het economisch potentieel, samenhangend met een vermindering van een actief of een vermeerdering van een verplichting, heeft plaatsgevonden, waarvan de omvang betrouwbaar kan worden vastgesteld.

De opbrengsten en kosten worden toegerekend aan de periode waarop zij betrekking hebben. Opbrengsten worden verantwoord indien alle belangrijke risico's met betrekking tot de transactie zijn overgedragen aan de koper.

Presentatie en functionele valuta

De jaarrekening wordt gepresenteerd in euro's, wat tevens de functionele valuta is. Alle financiële informatie in euro's is afgerond op het dichtstbijzijnde duizendtal, tenzij anders vermeld.

Gebruik van schattingen

De opstelling van de jaarrekening vereist dat het management oordelen vormt, schattingen en veronderstellingen maakt, die van invloed zijn op de toepassing van grondslagen en de gerapporteerde waarde van activa en verplichtingen, en van baten en lasten. De daadwerkelijke uitkomsten kunnen afwijken van deze schattingen. De schattingen en onderliggende veronderstellingen worden voortdurend beoordeeld. Herzieningen van schattingen worden opgenomen in de periode waarin de schatting wordt herzien en in toekomstige perioden waarvoor de herziening gevolgen heeft.

De volgende waarderingsgrondslagen zijn naar de mening van het management het meest kritiek voor het weergeven van de financiële positie en vereisen schattingen en veronderstellingen:

- DAEB en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie: voor wat betreft de uitgangspunten en veronderstellingen ten aanzien van het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat. De marktwaarde in verhuurde staat is afhankelijk van een aantal belangrijke veronderstellingen zoals de te hanteren disconteringsvoet, exit yield, mutatiegraad, markthuren en leegwaarde. Deze veronderstellingen zijn mede tot stand gekomen in afstemming met meerdere externe deskundigen;
- Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie: bepaling van het moment van aangaan van de feitelijke verplichtingen inzake investeringen nieuwbouw en transformatie ten behoeve van het bepalen en treffen van een voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureren. Deze verplichtingen worden in de jaarrekening verwerkt op het moment dat deze kunnen worden gekwalificeerd als 'intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd'. Hiervan is sprake wanneer uitingen door de Woningstichting en haar verbonden partijen zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen voor toekomstige nieuwbouw- en transformatieprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het ontwerpbesluit in het besluitvormingsproces van de Woningstichting. De financiële impact van voornoemde feitelijke verplichtingen kunnen afwijken bij daadwerkelijke realisatie. De realisatie kan onder meer wijzigen als gevolg van wettelijke procedures, aanpassingen in voorgenomen bouwproductie en in prijsniveau van leveranciers en daadwerkelijke verkoopprijzen;
- Vastgoed bestemd voor de verkoop en voorraad grond- en ontwikkelposities: bij de bepaling van de verwachte reële waarde van de voorraad vastgoed bestemd voor de verkoop en grond- en ontwikkelposities worden uitgangspunten gedefinieerd. De uitgangspunten betreffen onder meer de verkoopwaarde aan de hand van referentietransacties, de kans op toekomstige ontwikkelmogelijkheden en de huidige onderhoudsstaat;
- Bij de bepaling van de belastingpositie (inclusief latente belastingpositie): dit betreft met name de uitgangspunten en veronderstellingen voor het onderscheid tussen onderhoudskosten en investeringen, de invloed die dit onderscheid heeft op de dotatie en onttrekking aan de voorziening groot onderhoud, alsmede de voor de waardering van de belastingpositie gehanteerde prognose van toekomstige verwachte fiscale resultaten;
- Bij de waardering van financiële instrumenten. Dit betreft met name de uitgangspunten en veronderstellingen met betrekking tot de te hanteren rentecurve in bepaling van de reële waarde van het desbetreffende financiële instrument.

Grondslagen voor consolidatie

Consolidatiekring

De geconsolideerde jaarrekening omvat de financiële gegevens van de Woningstichting en haar dochtermaatschappijen in de groep, andere groepsmaatschappijen en andere rechtspersonen waarover overheersende zeggenschap kan worden uitgeoefend dan wel waarover de centrale leiding bestaat. Dochtermaatschappijen zijn deelnemingen waarin de Woningstichting (en/of een of meer van haar dochtermaatschappijen) meer dan de helft van de stemrechten in de algemene vergadering kan uitoefenen, of meer dan de helft van de bestuurders of van de commissarissen kan benoemen of ontslaan. Groepsmaatschappijen zijn deelnemingen waarin de Woningstichting een meerderheidsbelang heeft, of waarop op een andere wijze een beleidsbepalende invloed kan worden uitgeoefend. Bij de bepaling of beleidsbepalende invloed kan worden uitgeoefend, worden financiële instrumenten betrokken die potentiële stemrechten bevatten en zodanig kunnen worden uitgeoefend dat ze daardoor de Woningstichting meer of minder invloed verschaffen.

Belangen die uitsluitend worden aangehouden om ze te vervreemden worden niet geconsolideerd indien bij verwerving al het voornemen bestaat om het belang af te stoten, de verkoop binnen een jaar waarschijnlijk is en op overnamedatum (of binnen een korte periode daarna) aan andere indicatoren wordt voldaan. Deze belangen worden opgenomen onder de vlottende activa, onder effecten ('slechts aangehouden om te vervreemden').

Nieuw verworven deelnemingen worden in de consolidatie betrokken vanaf het tijdstip waarop beleidsbepalende invloed kan worden uitgeoefend. Afgestoten deelnemingen worden in de consolidatie betrokken tot het tijdstip van beëindiging van deze invloed.

Deelnemingen waarin de Woningstichting de zeggenschap als gevolg van samenwerking in de vorm van een rechtspersoon of personenvennootschap gezamenlijk met andere deelnemers uitoefent (joint ventures), waarbij geen van de deelnemers individueel beleidsbepalende invloed heeft in de joint venture, maken geen deel uit van de consolidatiekring.

Voor een overzicht van de geconsolideerde groepsmaatschappijen wordt verwezen naar de paragraaf 14.3 'Financiële vaste activa'.

Samensmeltingen van belangen

Een samensmelting van belangen is een voeging van entiteiten waarbij de betrokken partijen de beschikkingsmacht over (nagenoeg) het gehele vermogen en (nagenoeg) de gehele exploitatie samenvoegen, waarbij geen van de partijen als verkrijgende partij kan worden aangemerkt.

Samensmeltingen van belangen worden verwerkt op basis van de 'pooling of interests' methode. Hierbij worden de activa en passiva van de gevoegde entiteiten, alsmede hun baten en lasten over het boekjaar waarin de voeging is gerealiseerd en over het ter vergelijking opgenomen voorgaande boekjaar, in de jaarrekening van de groep opgenomen als ware de voeging al een feit vanaf het begin van dat boekjaar. De boekwaarden van de activa en passiva worden samengevoegd, er vindt geen herwaardering plaats naar reële waarden. Eventueel afwijkende waarderingsgrondslagen bij de samengesmolten entiteiten worden geüniformeerd via een stelselwijziging.

In het geval dat de fusiedatum niet samenvalt met het begin van het boekjaar, worden de resultaten van de verdwijnende entiteit verantwoord in de winst-en-verliesrekening van de Woningstichting.

Een verschil tussen het nominale bedrag van het in het kader van de voeging uitgegeven aandelenkapitaal (vermeerderd met een tegenprestatie in geld of andere activa) en de boekwaarde van de activa en passiva die ten grondslag ligt aan de waarde van de in de ruil verkregen aandelen, wordt verwerkt als agio.

Consolidatiemethode

De posten in de geconsolideerde jaarrekening worden opgesteld volgens uniforme grondslagen van waardering en resultaatbepaling van de groep.

In de geconsolideerde jaarrekening zijn de onderlinge aandelenverhoudingen, schulden, vorderingen en transacties geëlimineerd. Tevens zijn de resultaten op onderlinge transacties tussen groepsmaatschappijen

geëlimineerd voor zover de resultaten niet door transacties met derden buiten de groep zijn gerealiseerd en er geen sprake is van een bijzondere waardevermindering. Bij een transactie waarbij de Woningstichting een niet-100%-belang heeft in de verkopende groepsmaatschappij, wordt de eliminatie uit het groepsresultaat pro rata toegerekend aan het minderheidsbelang op basis van het aandeel van de minderheid in de verkopende groepsmaatschappij.

De groepsmaatschappijen zijn integraal geconsolideerd. Er is geen sprake van minderheidsbelangen.

Stelselwijziging

Fusie De Goede Woning

Op 23 juli 2018 hebben Woningstichting Eigen Haard en Stichting De Goede Woning (Hierna: DGW) een akte van fusie getekend. Op basis van deze akte verkrijgt de Woningstichting het vermogen van DGW en houdt DGW op te bestaan. Ingangsdatum van de fusie is 24 juli 2018, waarbij de verantwoordingsgegevens van DGW met ingang van 1 januari 2018 onderdeel vormen van de verantwoordingsgegevens van de Woningstichting.

De fusie wordt overeenkomstig RJ 216.605 aangemerkt als een samensmelting van belangen en derhalve dient de zogenaamde 'pooling of interest'-methode te worden toegepast.

Bij toepassing van de 'pooling of interest'-methode moeten de activa en passiva van de betrokken partijen alsmede de baten en lasten over het verslagjaar waarin de samensmelting plaatsvindt in de jaarrekening van de gevoegde partijen worden opgenomen. Dit gebeurt op basis van de grondslagen van de nieuwe organisatie, als ware de voeging al vanaf het begin van het verslagjaar en het vergelijkende verslagjaar een feit, dus per 1 januari 2017.

Door de fusie met DGW wordt het eigen vermogen per 1 januari 2017 als volgt aangepast:

	<u>01-01-2017</u>
Eigen vermogen Woningstichting Eigen Haard per 1 januari 2017, voor fusie	6.726.535
Eigen vermogen Stichting "De Goede Woning" per 1 januari 2017, voor fusie	<u>13.434</u>
Eigen vermogen per 1 januari 2017 voor fusie	<u>6.739.969</u>

Het resultaat over 2017 is als volgt aangepast:

	<u>2017</u>
Resultaat 2017 Woningstichting Eigen Haard, voor fusie	1.384.410
Resultaat 2017 Stichting "De Goede Woning", voor fusie	<u>893</u>
Resultaat 2017, na fusie	<u>1.385.303</u>

De impact van de fusie met DGW heeft geen materiële impact op de individuele posten in de jaarrekening en derhalve is geen gedetailleerde toelichting hieromtrent opgenomen.

Consolidatiekring

In 2018 is de consolidatiekring en de consolidatiemethode gewijzigd ten opzichte van voorgaand jaar. Voorheen werden bijvoorbeeld joint-ventures proportioneel mee geconsolideerd. Met deze veranderde consolidatiekring en consolidatiemethode is het inzicht in de jaarrekening verbeterd en is aangesloten bij de bedrijfstak gebruikelijke methode.

De verwerking van deze wijziging heeft in deze jaarrekening op de individuele geconsolideerde posten geen materiële impact (op de enkelvoudige jaarrekening geen effect) en derhalve is geen gedetailleerde toelichting hieromtrent opgenomen.

Financiële instrumenten

Financiële instrumenten omvatten investeringen in aandelen en obligaties, handels- en overige vorderingen, geldmiddelen, leningen en overige financieringsverplichtingen, afgeleide financiële instrumenten (derivaten), handelsschulden en overige te betalen posten. In de jaarrekening zijn de volgende categorieën financiële instrumenten opgenomen: gekochte obligaties, verstrekte leningen en overige vorderingen, investeringen in eigenvermogensinstrumenten, overige financiële verplichtingen en derivaten.

Financiële activa en financiële verplichtingen worden in de balans opgenomen op het moment dat contractuele rechten of verplichtingen ten aanzien van dat instrument ontstaan.

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.

Financiële instrumenten (en afzonderlijke componenten van financiële instrumenten) worden in de geconsolideerde jaarrekening gepresenteerd in overeenstemming met de economische realiteit van de contractuele bepalingen. Presentatie vindt plaats op basis van afzonderlijke componenten van financiële instrumenten als financieel actief, financiële verplichting of als eigen vermogen. In financiële en niet-financiële contracten kunnen afspraken zijn gemaakt die voldoen aan de definitie van derivaten.

Een dergelijke afspraak wordt afgescheiden van het basiscontract en als derivaat verwerkt als zijn economische kenmerken en risico's niet nauw verbonden zijn met de economische kenmerken en risico's van het basiscontract, een afzonderlijk instrument met dezelfde voorwaarden zou voldoen aan de definitie van een derivaat, en het samengestelde instrument niet wordt gewaardeerd tegen reële waarde met verwerking van waardeveranderingen in de winst-en-verliesrekening. In contracten besloten financiële instrumenten die niet worden gescheiden van het basiscontract, worden verwerkt in overeenstemming met het basiscontract.

Van het basiscontract gescheiden derivaten worden, in overeenstemming met de waarderingsgrondslag voor derivaten waarop geen kostprijs hedge accounting wordt toegepast, gewaardeerd tegen kostprijs of lagere reële waarde.

Financiële instrumenten worden bij de eerste opname verwerkt tegen reële waarde, waarbij (dis)agio en de direct toerekenbare transactiekosten in de eerste opname worden meegenomen. Indien echter financiële instrumenten bij de vervolgwaardering worden gewaardeerd tegen reële waarde met verwerking van waardeveranderingen in de winst-en-verliesrekening, worden direct toerekenbare transactiekosten bij de eerste waardering direct verwerkt in de winst-en-verliesrekening.

Na de eerste opname worden financiële instrumenten op de hierna beschreven manier gewaardeerd.

Gekochte obligaties

Obligaties waarvan de Woningstichting de intentie heeft deze tot het einde van de looptijd aan te houden, en hiertoe ook in staat is, worden gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs op basis van de effectieve rentemethode, verminderd met bijzondere waardevermindervers verliezen. De effectieve rente en eventuele bijzondere waardevermindervers verliezen worden direct in de winst-en-verliesrekening verwerkt. Aan- en verkopen van financiële activa die tot de categorie gekochte leningen en obligaties behoren, worden verantwoord op de transactiedatum.

Verstreckte leningen en overige vorderingen

Verstreckte leningen en overige vorderingen worden gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs op basis van de effectieve rentemethode, verminderd met bijzondere waardevermindingsverliezen. De effectieve rente en eventuele bijzondere waardevermindingsverliezen worden direct in de winst-en-verliesrekening verwerkt. Aan- en verkopen van financiële activa die tot de categorie verstreckte leningen en overige vorderingen behoren, worden verantwoord op de transactiedatum.

Langlopende en kortlopende schulden en overige financiële verplichtingen

Langlopende en kortlopende schulden en overige financiële verplichtingen worden na eerste opname gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs op basis van de effectieve-rente-methode. De effectieve rente wordt direct in de winst-en-verliesrekening verwerkt. De aflossingsverplichtingen voor het komend jaar van de langlopende schulden worden opgenomen onder kortlopende schulden.

Afgeleide financiële instrumenten

Na eerste opname worden afgeleide financiële instrumenten gewaardeerd op kostprijs of lagere marktwaarde, tenzij hedge accounting onder het kostprijshedgemodel wordt toegepast. Aan- en verkopen van afgeleide financiële instrumenten worden verantwoord op de transactiedatum.

Indien afgeleide financiële instrumenten of portefeuilles van afgeleide financiële instrumenten toebehoren aan een subcategorie van financiële instrumenten, worden de afgeleide financiële instrumenten na eerste verwerking gewaardeerd overeenkomstig die subcategorie.

Hedge accounting bij waardering van afgeleide instrumenten op kostprijs

Indien kostprijs hedge accounting wordt toegepast vindt, zolang het afgeleide instrument betrekking heeft op afdekking van het specifieke risico van een toekomstige transactie die naar verwachting zal plaatsvinden, geen herwaardering van dit instrument plaats. Zodra de verwachte toekomstige transactie leidt tot verantwoording in de winst-en-verliesrekening, wordt het met het afgeleide instrument samenhangende resultaat in de winst-en-verliesrekening verwerkt.

Indien de afgedekte positie van een verwachte toekomstige transactie leidt tot de opname in de balans van een niet-financieel actief of een niet-financiële verplichting, wordt de kostprijs van dit actief aangepast met de afdekkingsresultaten die nog niet in de winst-en-verliesrekening zijn verwerkt.

Indien afgeleide instrumenten aflopen of worden verkocht, wordt de cumulatieve winst of het cumulatieve verlies dat tot dat moment nog niet in de winst-en-verliesrekening was verwerkt, als overlopende post in de balans opgenomen, totdat de afgedekte transacties plaatsvinden. Indien de transacties naar verwachting niet meer plaatsvinden, wordt de cumulatieve winst of het cumulatieve verlies overgeboekt naar de winst-en-verliesrekening. Indien afgeleide instrumenten niet langer voldoen aan de voorwaarden voor hedge accounting, maar het financiële instrument niet wordt verkocht, wordt ook de hedge accounting beëindigd. De vervolgwwaardering van het financiële instrument is dan tegen kostprijs of lagere marktwaarde.

Voorwaarden aan hedge accounting

De Woningstichting documenteert de hedgerelaties in generieke hedgedocumentatie en toetst periodiek de effectiviteit van de hedgerelaties door vast te stellen dat er sprake is van een effectieve hedge respectievelijk dat er geen sprake is van overhedges.

De Woningstichting bepaalt op elke balansdatum de mate van ineffectiviteit van de combinatie van het afdekkingsinstrument en de afgedekte positie (de hedgerelatie). De mate van ineffectiviteit van de hedgerelatie wordt vastgesteld door het vergelijken van de kritische kenmerken van het afdekkingsinstrument en de afgedekte positie in de hedgerelatie.

Indien de kritische kenmerken, beoordeeld in de context van de hedgerelatie, niet aan elkaar gelijk zijn (geweest), is sprake (geweest) van ineffectiviteit. In dat geval wordt de mate van ineffectiviteit vastgesteld door de verandering in reële waarde van het afdekkingsinstrument te vergelijken met de verandering in reële waarde van de afgedekte positie. Indien sprake is van een cumulatief verlies op de hedgerelatie over de periode vanaf eerste

verwerking van het afdekkingsinstrument tot aan balansdatum, wordt deze ineffectiviteit (het verlies) direct in de winst-en-verliesrekening verwerkt.

Bijzondere waardeverminderingen financiële activa

Een financieel actief dat niet wordt gewaardeerd tegen (1) reële waarde met waardewijzigingen in de winst-en-verliesrekening of (2) geamortiseerde kostprijs of lagere marktwaarde, wordt op iedere verslagdatum beoordeeld om te bepalen of er objectieve aanwijzingen bestaan dat het actief een bijzondere waardevermindering heeft ondergaan. Een financieel actief wordt geacht onderhevig te zijn aan een bijzondere waardevermindering indien er objectieve aanwijzingen zijn dat na de eerste opname van het actief zich een gebeurtenis heeft voorgedaan die een negatief effect heeft op de verwachte toekomstige kasstromen van dat actief en waarvan een betrouwbare schatting kan worden gemaakt.

Objectieve aanwijzingen dat financiële activa onderhevig zijn aan een bijzondere waardevermindering omvatten: 1. financiële problemen van de rechtspersoon of de schuldenaar die het instrument heeft uitgegeven, 2. contractbreuk zoals het niet nakomen van betalingsverplichtingen en/of achterstallige betalingen met betrekking tot rente of aflossingen, 3. herstructurering van een aan de Woningstichting toekomend bedrag onder voorwaarden die de Woningstichting anders niet zou hebben overwogen, 4. aanwijzingen dat een debiteur of emittent failliet zal gaan of waarschijnlijk tot een financiële reorganisatie zal overgaan, en 5. het verdwijnen van een actieve markt voor een bepaald effect. Daarnaast worden subjectieve indicatoren samen met objectieve aanwijzingen voor bijzondere waardevermindering overwogen. Voorbeelden hiervan zijn het wegvallen van actieve markten in het geval van financiële activa met een beursnotering, een verlaging van de kredietwaardigheid van de andere partij zijnde de rechtspersoon of schuldenaar van het uitgegeven instrument of een daling van de reële waarde van een financieel actief beneden de kostprijs of geamortiseerde kostprijs.

Aanwijzingen voor bijzondere waardeverminderingen van vorderingen en beleggingen, die door de Woningstichting worden gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs worden zowel op het niveau van specifieke activa als op collectief niveau in aanmerking genomen. Van afzonderlijk belangrijke vorderingen en beleggingen wordt beoordeeld of deze individueel onderhevig zijn aan bijzondere waardevermindering. Van afzonderlijk belangrijke vorderingen en beleggingen die niet individueel onderhevig zijn gebleken aan bijzondere waardevermindering en van afzonderlijk niet belangrijke vorderingen wordt collectief beoordeeld of deze onderhevig zijn aan bijzondere waardevermindering, dit door samenvoeging van vorderingen en beleggingen met vergelijkbare risicokenmerken.

Bij de beoordeling van de collectieve waardevermindering, gebruikt de Woningstichting historische trends met betrekking tot de waarschijnlijkheid van het niet nakomen van betalingsverplichtingen, het tijdsbestek waarbinnen incassering plaatsvindt en de hoogte van gemaakte verliezen. De uitkomsten worden bijgesteld, als het management van de Woningstichting van oordeel is dat de huidige economische en kredietomstandigheden zodanig zijn dat het waarschijnlijk is dat de daadwerkelijke verliezen hoger dan wel lager zullen zijn dan historische trends suggereren.

Een bijzonder waardeverminderverslies met betrekking tot een tegen geamortiseerde kostprijs gewaardeerd financieel actief, wordt bepaald als het verschil tussen de boekwaarde en de contante waarde van de verwachte toekomstige kasstromen, gediscoteerd tegen de oorspronkelijke effectieve rente van het actief. Bijzondere waardeverminderversliezen worden opgenomen in de winst-en-verliesrekening. Rente op het aan een bijzondere waardevermindering onderhevige actief blijft verantwoord worden via oprenting van het actief met de oorspronkelijke effectieve rente van het actief.

Bijzondere waardeverminderversliezen onder de (geamortiseerde) kostprijs van de beleggingen in effecten die tegen reële waarde worden gewaardeerd, met verwerking van waardewijzigingen in het eigen vermogen, worden direct ten laste van de winst-en-verliesrekening verantwoord.

Als in een latere periode de waarde van het actief, onderhevig aan een bijzondere waardevermindering, stijgt en het herstel objectief in verband kan worden gebracht met een gebeurtenis die plaatsvond na de opname van het bijzondere waardeverminderverslies, wordt het bedrag uit hoofde van het herstel (tot maximaal de oorspronkelijke kostprijs) opgenomen in de winst-en-verliesrekening.

Saldering van financiële instrumenten

Een financieel actief en een financiële verplichting worden gesaldeerd als de Woningstichting beschikt over een deugdelijk juridisch instrument om het financiële actief en de financiële verplichting gesaldeerd af te wikkelen en de Woningstichting het stellige voornemen heeft om het saldo als zodanig netto of simultaan af te wikkelen.

Als sprake is van een overdracht van een financieel actief dat niet voor verwijdering uit de balans in aanmerking komt, wordt het overgedragen actief en de daarmee samenhangende verplichting niet gesaldeerd.

VASTGOEDBELEGGINGEN

DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie

Classificatie

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

De herclassificatie van het vastgoed in exploitatie naar DAEB- en niet-DAEB heeft op 1 januari 2017 plaatsgevonden op basis van het door de Autoriteit Woningcorporaties goedgekeurde scheidingsvoorstel.

Het DAEB-vastgoed in exploitatie betreft woningen met een gereguleerd huurcontract, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed. Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerend goed dat verhuurd is aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijns-, onderwijs- en culturele instellingen en dienstverleners conform vermelding in de bijlage 3 en 4 bij artikel 49 van het BTIV en artikel 45 van de Woningwet.

Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie betreft het overige vastgoed in exploitatie dat niet onder de definitie van DAEB vastgoed in exploitatie valt.

Op basis van de verhuurmutaties in 2018 is beoordeeld of de verhuring heeft geleid tot een herclassificatie. De huurprijs is hierbij leidend geweest. De herclassificaties worden tussen DAEB en niet-DAEB verwerkt als aan- en verkooptransacties welke, afhankelijk van de aard feitelijke situatie, zijn verrekend tegen de leegwaarde danwel de marktwaarde in verhuurde staat. Dit is in overeenstemming met de voorgeschreven verwerkingswijze van de Aw.

Eerste verwerking

Vastgoed in exploitatie wordt bij de eerste verwerking gewaardeerd tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, inclusief transactiekosten. Voor zover verkregen subsidies kwalificeren als investeringssubsidie worden deze in mindering gebracht op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs van de vastgoedbelegging.

Marktwaarde (vervolgwaardering)

Vervolgwaardering van vastgoed in exploitatie vindt op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet plaats tegen actuele waarde waaronder in dit verband dient te worden verstaan de marktwaarde, overeenkomstig het marktwaardebegrip onderhandse verkoopwaarde in verhuurde staat. De waardering tegen marktwaarde in verhuurde staat vindt plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2018'). De toegelaten instelling past voor het volledige bezit de fullversie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde toe.

In de toelichting van de geconsolideerde balans zijn de gehanteerde veronderstellingen en uitgangspunten voor de vervolgwaardering tegen marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB-vastgoed in exploitatie en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie nader toegelicht.

Waarderingscomplex

Overeenkomstig het 'Handboek modelmatig waarden marktwaarde' vindt waardering op marktwaarde in verhuurde staat plaats op een specifieke complexindeling (het waarderingscomplex). Elk waarderingscomplex bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden voor wat betreft type eenheid, bouwjaar en locatie. Daarnaast is het gehele waarderingscomplex als eenheid aan een derde partij te verkopen. Alle verhuureenheden van de Woningstichting maken deel uit van een waarderingscomplex of vormen een afzonderlijk waarderingscomplex.

Uitgaven na eerste verwerking

De uitgaven na eerste verwerking (de zogeheten na-investeringen) worden geactiveerd, indien het waarschijnlijk is dat toekomstige economische voordelen boven het oorspronkelijk vastgestelde niveau, als gevolg van de desbetreffende uitgaven, ten gunste van de Woningstichting komen.

Bij uitgaven na eerste verwerking wordt beoordeeld of en in hoeverre sprake is van een bijzonder waardevermindingsverlies op het waarderingscomplex waarop de uitgaven na eerste verwerking betrekking hebben. Het zogeheten onrendabele deel wordt ten laste van de winst-en-verliesrekening verantwoord onder de post "niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille".

De onderhoudslasten worden rechtstreeks ten laste van de winst-en-verliesrekening gebracht.

Waardemutaties

De waardemutaties in vastgoed in exploitatie worden rechtstreeks ten gunste of ten laste van de winst-en-verliesrekening in de post "niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille" verantwoord in de periode waarin de waardemutatie zich voordoet.

Beleidswaarde

In de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving heeft Richtlijn 645 betrekking op de jaarverslaggeving van Toegelaten Instellingen (hierna 'woningcorporaties'). In 2018 alsmede recent in 2019 zijn bepalingen van Richtlijn 645 aangepast. Daarmee is de bedrijfswaarde komen te vervallen en doet de beleidswaarde haar intrede.

De beleidswaarde sluit aan op het beleid van de woningstichting en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed in exploitatie, uitgaande van dit beleid. Onder de beleidswaarde wordt verstaan de contante waarde van de aan een actief of samenstel van activa (kasstroom genererende eenheden) toe te rekenen toekomstige kasstromen uitgaande van het beleid van de woningstichting. De grondslagen voor de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie (zelfstandige- en onzelfstandige woongelegenheden) komen overeen met de grondslagen voor de bepaling van de marktwaarde, met uitzondering van:

1. Enkel uitgaan van het doorexploteer scenario, derhalve geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie. Hierbij wordt tevens uitgegaan van eeuwigdurende looptijd in de eindwaarde. Ten aanzien van de gehanteerde exit yield wordt direct aangesloten bij de gehanteerde methodiek volgens het Handboek modelmatig waarderen. Deze is daarmee niet langer als vrijheidsgraad toegepast.
2. Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie. De streefhuur betreft de huur die volgens het beleid van de corporatie bij mutatie in rekening wordt gebracht, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke beklemmingen en prestatieafspraken met gemeenten. De woningstichting hanteert in haar beleid een streefhuur van 69% van de maximaal redelijke huur.
3. Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van de corporatie en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjaren onderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt.
4. Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerslasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten van de corporatie en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' in de resultatenrekening.

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

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

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

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Classificatie

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden die niet kwalificeren als een verkoop, maar als een financieringstransactie, worden afzonderlijk opgenomen onder de materiële vaste activa, als onroerende zaken verkocht onder voorwaarden. De (terugkoop)verplichting wordt opgenomen onder de (langlopende) schulden onder verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden.

Waardering

De onroerende zaken die in het kader van een regeling verkoop onder voorwaarden zijn overgedragen aan een derde en waarvoor de Woningstichting een terugkooprecht of -plicht kent, worden gewaardeerd op WOZ-waarde onder aftrek van de korting. Een eventuele waardevermeerdering of -vermindering van de boekwaarde van de onroerende zaken op het moment van de herclassificatie wordt verantwoord in de winst-en-verliesrekening. De actuele waarde na eerste verwerking is de marktwaarde op basis van de regeling verkoop onder voorwaarden.

Voor de in de regeling overeengekomen overdrachtswaarde wordt aan de creditzijde van de balans onder de langlopende schulden een terugkoopverplichting opgenomen. Deze terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd in overeenstemming met de contractvoorwaarden en is een inschatting gebaseerd op de reële waardeontwikkeling van het achterliggend actief.

Waardemutaties

De waardemutaties in onroerende zaken verkocht onder voorwaarden worden rechtstreeks in de winst-en-verliesrekening in de post niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden verantwoord. De waardemutaties inzake de terugkoopverplichting worden rechtstreeks in de winst-en-verliesrekening in de post niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden verantwoord.

Herclassificatie van onroerende zaken

Herclassificatie van vastgoed in exploitatie en/of onroerende zaken verkocht onder voorwaarden geschiedt slechts indien sprake is van een wijziging van het gebruik of het beleid, gestaafd door:

- Daadwerkelijk aanvang van activiteiten ten behoeve van verkoop van onroerende zaken die niet meer in exploitatie zijn;
- Verkoop onder voorwaarden van onroerende zaken in exploitatie waarbij de transactie kwalificeert als financieringstransactie;
- Terugkoop van onder voorwaarden verkochte onroerende zaken die als financieringstransactie zijn aangemerkt ten behoeve van de eigen exploitatie of verkoop.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Classificatie

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie betreft ingrijpende investeringen in bestaande complexen en investeringen in nieuwe verhuureenheden. Op het moment dat grond- en ontwikkelposities daadwerkelijk in ontwikkeling worden genomen voor vastgoed bestemd voor eigen exploitatie vindt overheveling plaats van voorraad grond- en ontwikkelposities naar vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie.

Waardering

Waardering vindt plaats tegen bestede kosten en toegerekende kosten van het werkapparaat uit hoofde van voorbereiding, toezicht en directievoering of lagere marktwaarde.

Voorts wordt rente tijdens de bouw toegerekend aan kwalificerende activa. De geactiveerde rente wordt berekend tegen de gewogen gemiddelde rentevoet van de aangetrokken leningen.

In het geval per balansdatum sprake is van feitelijke dan wel juridische investeringsverplichtingen waarbij de geschatte kostprijs van het project in ontwikkeling hoger is dan de geschatte marktwaarde wordt het verschil

(onrendabele deel) eerst in mindering gebracht op de reeds bestede kosten en wordt voor het resterend bedrag een voorziening gevormd voor onrendabele investeringen.

Voor genoemde verplichtingen worden in de jaarrekening verwerkt op het moment dat deze kunnen worden gekwalificeerd als 'intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd'. Hiervan is sprake wanneer uitingen door de Woningstichting zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige nieuwbouw -, woningverbeterings- of herstructureringsprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het ontwerpbesluit in het besluitvormingsproces van de Woningstichting.

De marktwaarde van het te ontwikkelen bezit wordt op eenzelfde wijze bepaald als het vastgoed in exploitatie, rekening houdend met beoogde aanvangshuren.

Waardemutaties

De afwaardering van de bestede kosten tot nihil alsmede de terugname van in het verleden verwerkte afwaarderingen worden verantwoord als waardeveranderingen vastgoed in ontwikkeling onder de post overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille.

Dotaties en onttrekkingen aan de voorziening onrendabele investeringen worden verantwoord als waardeveranderingen vastgoed in ontwikkeling onder de post "overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille".

Herclassificatie vastgoed in exploitatie naar vastgoed in ontwikkeling

Herclassificatie van vastgoed in exploitatie naar vastgoed in ontwikkeling vindt plaats bij aanvang van de activiteiten ten behoeve van de ontwikkeling. De Woningstichting definieert dit als het moment dat de feitelijke sloop aanvangt. De verkrijgingsprijs van de onroerende zaken in de opvolgende waardering in het vastgoed in ontwikkeling geschiedt tegen de marktwaarde in exploitatie op het moment van de herclassificatie.

Herclassificatie vastgoed in ontwikkeling naar vastgoed in exploitatie

Herclassificatie van vastgoed in ontwikkeling naar vastgoed in exploitatie vindt plaats bij aanvang van de exploitatie activiteiten. De Woningstichting definieert dit als het moment dat de onroerende zaken zonder enige vorm van belemmering geschikt zijn voor de verhuur. De verkrijgingsprijs van de onroerende zaken in de opvolgende waardering in het vastgoed in exploitatie geschiedt tegen de kostprijs van het vastgoed in ontwikkeling op het moment van de herclassificatie onder eventuele aftrek van een gevormde voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen.

MATERIELE VASTE ACTIVA

Onroerende zaken en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

Onroerende zaken en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden in de balans verwerkt indien het waarschijnlijk is dat de toekomstige prestatie-eenheden met betrekking tot dat actief zullen toekomen aan de Woningstichting en de kosten van het actief betrouwbaar kunnen worden vastgesteld. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd tegen hun kostprijs, verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en bijzondere waardeverminderingen.

De kostprijs van de genoemde activa bestaat uit de verkrijgings- of vervaardigingsprijs en overige kosten om de activa op hun plaats en in de staat te krijgen noodzakelijk voor het beoogde gebruik. De kostprijs van de activa die door de Woningstichting in eigen beheer zijn vervaardigd, bestaat uit de aanschaffingskosten van de gebruikte grond- en hulpstoffen en de overige kosten die rechtstreeks kunnen worden toegerekend aan de vervaardiging. Verder omvat de vervaardigingsprijs een redelijk deel van de indirecte kosten en de rente op schulden over het tijdvak dat kan worden toegerekend aan de vervaardiging van de activa.

In het geval dat de betaling van de kostprijs van een materieel vast actief plaatsvindt op grond van een langere dan normale betalingstermijn, wordt de kostprijs van het actief gebaseerd op de contante waarde van de verplichting.

In het geval dat materiële vaste activa worden verworven in ruil voor een niet-monetair actief, wordt de kostprijs van het materieel vast actief bepaald op basis van de reële waarde voor zover de ruiltransactie leidt tot een

wijziging in de economische omstandigheden en de reële waarde van het verworven actief of van het opgegeven actief op betrouwbare wijze kan worden vastgesteld.

Investeringsubsidies worden in mindering gebracht op de kostprijs van de activa waarop de subsidies betrekking hebben.

De afschrijvingen worden berekend als een percentage over de aanschafprijs volgens de lineaire methode op basis van de economische levensduur. Op bedrijfsterreinen en op materiële vaste bedrijfsactiva in uitvoering, alsmede vooruitbetalingen op materiele vaste activa wordt niet afgeschreven. Afschrijving start op het moment dat een actief beschikbaar is voor het beoogde gebruik en wordt beëindigd bij buitengebruikstelling of bij afstoting.

De volgende afschrijvingstermijnen worden hierbij gehanteerd (ongewijzigd t.o.v. 2017):

Componenten	Afschrijvings- termijnen	Afschrijvings- percentage	Restwaarde
Bedrijfsgebouwen	5-50 jaar	2-20%	
Overige roerende zaken - Automatisering	3 jaar	33,33%	nihil
Overige roerende zaken - Inventarissen	5-10 jaar	10-20%	

De Woningstichting bepaalt het af te schrijven bedrag zonder rekening te houden met een restwaarde.

Materiële vaste activa met een beperkte gebruiksduur worden afzonderlijk afgeschreven. In het geval dat de belangrijkste bestandsdelen van een materieel vast actief van elkaar te onderscheiden zijn en verschillen in gebruiksduur of verwacht gebruikspatroon, worden deze bestandsdelen afzonderlijk afgeschreven.

Onderhoudsuitgaven worden slechts geactiveerd indien zij de gebruiksduur van het object verlengen en/of leiden tot toekomstige prestatie-eenheden met betrekking tot het object. Indien er geen sprake is van verlenging van de gebruiksduur en/of leiden tot toekomstige prestatie-eenheden, worden de onderhoudsuitgaven (ineens) ten laste van de winst-en-verliesrekening gebracht.

De materiele vaste activa waarvan de Woningstichting en haar groepsmaatschappijen op grond van een financiële leaseovereenkomst de economische eigendom heeft, worden geactiveerd. De uit de financiële leaseovereenkomst voortvloeiende verplichting wordt als schuld verantwoord. De in de toekomstige lease-termijnen begrepen interest wordt gedurende de looptijd van de financiële leaseovereenkomst ten laste van het resultaat gebracht.

Buiten gebruik gestelde activa worden gewaardeerd tegen boekwaarde of lagere opbrengstwaarde.

FINANCIËLE VASTE ACTIVA

Deelnemingen met invloed van betekenis

Deelnemingen waarin invloed van betekenis op het zakelijke en financiële beleid kan worden uitgeoefend, worden gewaardeerd volgens de vermogensmutatiemethode op basis van de nettovermogenswaarde. Indien waardering tegen nettovermogenswaarde niet kan plaatsvinden doordat de hiervoor benodigde informatie niet kan worden verkregen, wordt de deelneming gewaardeerd volgens het zichtbaar eigen vermogen. Bij de vaststelling of er sprake is van een deelneming waarin de Woningstichting invloed van betekenis uitoefent op het zakelijke en financiële beleid, wordt het geheel van feitelijke omstandigheden en contractuele relaties (waaronder eventuele potentiële stemrechten) in aanmerking genomen.

Bij de bepaling van de nettovermogenswaarde worden de waarderingsgrondslagen van de Woningstichting gehanteerd.

Indien de Woningstichting een actief of een passief overdraagt aan een deelneming die volgens de vermogensmutatiemethode wordt gewaardeerd, wordt de winst of het verlies voortvloeiend uit deze overdracht naar rato van het relatieve belang dat derden hebben in de deelnemingen verwerkt (proportionele resultaatbepaling). Een verlies dat voortvloeit uit de overdracht van vlottende activa of een bijzondere waardevermindering van vaste activa wordt wel volledig verwerkt. Resultaten op transacties waarbij overdracht van activa en passiva tussen de Woningstichting en haar deelnemingen en tussen deelnemingen onderling heeft

plaatsgevonden, worden geëlimineerd voor zover deze als niet gerealiseerd kunnen worden beschouwd. De niet gerealiseerde winst wordt geëlimineerd uit het resultaat van de Woningstichting. Deze correctie wordt verwerkt door eliminatie op netto-omzet en het opnemen van een overlopende post.

De Woningstichting realiseert de geëlimineerde winst als gevolg van verkoop aan derden, afschrijvingen of door middel van het verantwoorden van een bijzondere waardevermindering door de desbetreffende deelneming.

Deelnemingen met een negatieve nettovermogenswaarde worden op nihil gewaardeerd. Bij deze waardering worden ook langlopende vorderingen op de deelnemingen meegenomen die feitelijk moeten worden gezien als onderdeel van de netto-investering. Dit betreft met name leningen waarvan de afwikkeling in de nabije toekomst niet is gepland en niet waarschijnlijk is.

Een aandeel in de winst van de deelneming in latere jaren wordt verwerkt als en voor zover het cumulatieve niet verwerkte aandeel in het verlies is ingelopen. Wanneer de Woningstichting echter geheel of ten dele garant staat voor de schulden van een deelneming, dan wel de feitelijke verplichting heeft de deelneming (voor haar aandeel) in staat te stellen tot betaling van haar schulden, wordt een voorziening gevormd ter grootte van de verwachte betalingen door de Woningstichting ten behoeve van de deelneming.

Deelnemingen zonder invloed van betekenis

Deelnemingen waarin geen invloed van betekenis wordt uitgeoefend, worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of lagere realiseerbare waarde. Indien sprake is van een stellig voornemen tot afstoting vindt waardering plaats tegen de eventuele lagere verwachte verkoopwaarde. Indien de Woningstichting een actief of een passief overdraagt aan een deelneming die wordt gewaardeerd op verkrijgingsprijs of actuele waarde, wordt de winst of het verlies voortvloeiend uit deze overdracht direct en volledig in de geconsolideerde winst-en-verliesrekening verwerkt, tenzij de winst op de overdracht in wezen niet is gerealiseerd.

Samenwerkingsverbanden

Deelnemingen waarin de Woningstichting de zeggenschap gezamenlijk met andere deelnemers uitoefent (joint ventures), worden gewaardeerd volgens de vermogensmutatiemethode op basis van de nettovermogenswaarde.

In geval van samenwerking door het gezamenlijk uitvoeren van activiteiten waarbij iedere deelnemer zelf de uitsluitende zeggenschap over die activa houdt, verwerkt de Woningstichting de activa waar zij zeggenschap over heeft evenals de zelf aangegane verplichtingen, zelf gemaakte kosten en het aandeel in het resultaat op verkopen en/of dienstverlening door de joint venture.

In geval van samenwerking door het gezamenlijk uitvoeren van activiteiten gebruik makend van activa waarover de deelnemers gezamenlijk zeggenschap hebben, verwerkt de Woningstichting de gemeenschappelijke activa, verplichtingen, kosten en opbrengsten proportioneel.

Bij inbreng in of verkoop van activa door de Woningstichting aan een joint venture, verantwoordt de Woningstichting dat deel van het resultaat in de winst-en-verliesrekening dat correspondeert met het relatieve belang van de andere deelnemers in de joint venture. Er wordt geen resultaat verantwoord als de door de deelnemers ingebrachte niet-monetaire activa ongeveer aan elkaar gelijk zijn wat betreft aard, gebruik (in dezelfde bedrijfsactiviteit) en reële waarde. Eventuele niet verantwoorde resultaten worden in mindering gebracht op de nettovermogenswaarde van de joint venture. Eventuele verliezen op vlottende activa of bijzondere waardeverminderingen van vaste activa verantwoordt de Woningstichting daarentegen direct en volledig.

Bij verkoop van activa door de joint venture aan de Woningstichting, verantwoordt de Woningstichting het aandeel in de winst of verlies van de joint venture op die verkoop pas in de winst-en-verliesrekening als het betreffende actief is (door)verkocht aan een derde. Als echter sprake is van een verlies op vlottende activa of een bijzondere waardevermindering van vaste activa, neemt de Woningstichting zijn aandeel in dit verlies direct.

Overige financiële vaste activa

Kapitaalbelangen die niet worden aangemerkt als deelneming worden onder de effecten gerubriceerd.

Vorderingen op niet-geconsolideerde deelnemingen worden initieel gewaardeerd tegen de reële waarde, vermeerderd met direct toerekenbare transactiekosten. Vervolgens worden deze vorderingen gewaardeerd tegen

geamortiseerde kostprijs op basis van de effectieve rentemethode, verminderd met bijzondere waardeverminderingverliezen.

De grondslagen voor de overige financiële vaste activa zijn verder opgenomen onder de grondslag "Financiële instrumenten".

Dividenden worden verantwoord in de periode waarin zij betaalbaar worden gesteld. Dividenden van deelnemingen die worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs, worden verantwoord als opbrengst uit deelnemingen (onder de financiële baten).

De onder de financiële vaste activa opgenomen obligaties (beursgenoteerd en niet-beursgenoteerd) die niet behoren tot een handelsportefeuille en die worden aangehouden tot het einde van de looptijd, worden gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs.

Bijzondere waardeverminderingen van vaste activa

Voor materiële vaste activa wordt op iedere balansdatum beoordeeld of er aanwijzingen zijn dat deze activa onderhevig zijn aan bijzondere waardeverminderingen. Als dergelijke indicaties aanwezig zijn, wordt de realiseerbare waarde van het actief geschat. De realiseerbare waarde is de hoogste van de marktwaarde in verhuurde staat en de opbrengstwaarde. Als het niet mogelijk is de realiseerbare waarde te schatten voor een individueel actief, wordt de realiseerbare waarde bepaald van de kasstroomgenererende eenheid waartoe het actief behoort.

Wanneer de boekwaarde van een actief (of een kasstroomgenererende eenheid) hoger is dan de realiseerbare waarde, wordt een bijzonder waardeverminderingverlies verantwoord voor het verschil tussen de boekwaarde en de realiseerbare waarde. Indien sprake is van een bijzonder waardeverminderingverlies van een kasstroomgenererende eenheid, wordt het verlies allereerst toegerekend aan goodwill die is toegerekend aan de kasstroomgenererende eenheid. Een eventueel restantverlies wordt toegerekend aan de andere activa van de eenheid naar rato van hun boekwaarden.

Verder wordt op iedere balansdatum beoordeeld of er enige indicatie is dat een in eerdere jaren verantwoord bijzonder waardeverminderingverlies is verminderd. Als een dergelijke indicatie aanwezig is, wordt de realiseerbare waarde van het betreffende actief (of kasstroomgenererende eenheid) geschat.

Terugneming van een eerder verantwoord bijzonder waardeverminderingverlies vindt alleen plaats als sprake is van een wijziging van de gehanteerde schattingen bij het bepalen van de realiseerbare waarde sinds de verantwoording van het laatste bijzonder waardeverminderingverlies. In dat geval wordt de boekwaarde van het actief (of een kasstroomgenererende eenheid) opgehoogd tot de geschatte realiseerbare waarde, maar niet hoger dan de boekwaarde die bepaald zou zijn (na afschrijvingen) als in voorgaande jaren geen bijzonder waardeverminderingverlies voor het actief (of een kasstroomgenererende eenheid) zou zijn verantwoord.

Vorraden

Vastgoed bestemd voor de verkoop

De voorraad vastgoed bestemd voor de verkoop betreft opgeleverd vastgoed beschikbaar en bestemd voor de verkoop dat ultimo boekjaar nog niet is verkocht. Vastgoed bestemd voor de verkoop wordt gewaardeerd tegen de bestede kosten en toegerekende kosten van het werkapparaat uit hoofde van voorbereiding, toezicht en directievoering, inclusief geactiveerde rente, dan wel lager verwachte opbrengstwaarde.

De opbrengstwaarde is de geschatte verkoopprijs onder aftrek van direct toerekenbare verkoopkosten. Bij de bepaling van de opbrengstwaarde wordt rekening gehouden met de incurantheid van de voorraden.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop betreft investeringen in bouwterreinen en bouwwerken voor eigen rekening en risico bestemd voor de verkoop. Op het moment dat grond- en ontwikkelposities daadwerkelijk in ontwikkeling worden genomen voor vastgoed bestemd voor de verkoop vindt overheveling plaats van voorraad grond- en ontwikkelposities naar vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop. De investeringen worden bij

de start als vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop geclassificeerd. Wanneer eenheden verkocht zijn wordt dat deel van de investering als onderhanden projecten geclassificeerd.

In de waardering van vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop worden de kosten die direct betrekking hebben op het project (zoals personeelskosten voor werknemers direct werkzaam aan het project, kosten van grond en terreinen), de kosten die toerekenbaar zijn aan projectactiviteiten in het algemeen en toewijsbaar zijn aan het project (onder meer verzekeringskosten, kosten van ontwerp en technische assistentie en rente op schulden over het tijdvak dat aan het project kan worden toegerekend) en andere kosten die contractueel aan de opdrachtgever kunnen worden toegerekend, begrepen. Verwachte verliezen op vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop worden onmiddellijk in de winst-en-verliesrekening als last verwerkt.

Overige voorraden

Voorraad materialen

De voorraad materialen wordt gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of lagere opbrengstwaarde. Handelskortingen, rabatten en soortgelijke (te) ontvangen vergoedingen met betrekking tot de inkoop van voorraden worden in mindering gebracht op de verkrijgingsprijs.

Voorraad grond- en ontwikkelposities

De voorraad grond- en ontwikkelposities wordt gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs en bijkomende kosten. Op het moment dat grond- en ontwikkelposities daadwerkelijk in ontwikkeling worden genomen vindt overheveling plaats naar vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie of vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop. Als de grond- en ontwikkelposities een zodanige waardevermindering ondergaan dat de opbrengstwaarde lager is dan de geactiveerde kosten, dan wordt deze waardevermindering ten laste van het resultaat verantwoord. Hiertoe wordt de waarde van de grond- en ontwikkelposities periodiek getoetst aan de marktwaarde.

Herclassificatie onroerende zaken in exploitatie naar voorraden

Een wijziging van de classificatie van onroerende zaken in exploitatie naar voorraden, gestaafd door de aanvang van activiteiten ten behoeve van latere verkoop van de onroerende zaken, classificeert als herclassificatie. De verkrijgingsprijs van de onroerende zaken in de opvolgende waardering in de voorraden geschiedt tegen de marktwaarde in verhuurde staat van het onroerend goed in exploitatie op het moment van de herclassificatie.

Onderhanden projecten

De post onderhanden projecten bestaat uit het saldo van gerealiseerde projectkosten, toegerekende winst, verwerkte verliezen en reeds gedeclareerde termijnen.

In de waardering van onderhanden projecten worden de kosten die direct betrekking hebben op het project (zoals personeelskosten voor werknemers direct werkzaam aan het project, kosten van constructiematerialen, kosten van grond en terreinen en afschrijving van installaties en uitrusting die bij de uitvoering van het project worden gebruikt), de kosten die toerekenbaar zijn aan projectactiviteiten in het algemeen en toewijsbaar zijn aan het project (onder meer verzekeringskosten, kosten van ontwerp en technische assistentie en overheadkosten van projectactiviteiten en rente op schulden over het tijdvak dat aan het project kan worden toegerekend) en andere kosten die contractueel aan de opdrachtgever kunnen worden toegerekend, begrepen.

De toerekening van opbrengsten, kosten en winstneming op onderhanden projecten geschiedt naar rato van de verrichte prestaties bij de uitvoering van het werk ('percentage of completion'-methode). De mate waarin prestaties van een onderhanden project zijn verricht wordt bepaald aan de hand van de tot de balansdatum gemaakte projectkosten in verhouding tot de geschatte totale projectkosten. Verwerking vindt plaats zodra een betrouwbare schatting kan worden gemaakt van het resultaat van een onderhanden project.

Het resultaat van een aanneemcontract kan betrouwbaar worden ingeschat als de totale projectopbrengsten, de vereiste projectkosten om het project af te maken en de mate waarin het onderhanden project is voltooid betrouwbaar kunnen worden vastgesteld, het waarschijnlijk is dat de economische voordelen naar de Woningstichting zullen toevloeien en de aan het onderhanden project toe te rekenen projectkosten duidelijk te onderscheiden zijn en op betrouwbare wijze te bepalen zijn. Het resultaat van een regiecontract kan betrouwbaar

worden ingeschat als het waarschijnlijk is dat de economische voordelen naar de Woningstichting zullen toevloeien en de aan het onderhanden project toe te rekenen projectkosten duidelijk te onderscheiden zijn en op betrouwbare wijze te bepalen zijn.

Indien het resultaat van een onderhanden project niet betrouwbaar kan worden ingeschat, worden de projectopbrengsten slechts verwerkt in de winst-en-verliesrekening tot het bedrag van de gemaakte projectkosten dat waarschijnlijk kan worden verhaald. De projectkosten worden verwerkt in de winst-en-verliesrekening in de periode waarin ze zijn gemaakt.

Onder projectopbrengsten wordt verstaan de in het contract overeengekomen opbrengsten vermeerderd met eventuele opbrengsten op grond van meer- of minderwerk, claims en vergoedingen, indien en voor zover het waarschijnlijk is dat de opbrengsten zullen worden gerealiseerd en betrouwbaar kunnen worden bepaald. De projectopbrengsten worden bepaald op de reële waarde van de tegenprestaties die is of zal worden ontvangen.

Uitgaven die verband houden met projectkosten die na de balansdatum tot te verrichten prestaties leiden, worden als onderdeel van het onderhanden werk verwerkt indien het waarschijnlijk is dat ze in een volgende periode zullen leiden tot opbrengsten. Verwerking van de projectkosten in de winst-en-verliesrekening vindt plaats als de prestaties in het project worden geleverd en zijn gerealiseerd. Verwachte verliezen op onderhanden projecten worden onmiddellijk in de winst-en-verliesrekening verwerkt. Het bedrag van het verlies wordt bepaald ongeacht of het project reeds is aangevangen, het stadium van realisatie van het project of het bedrag aan winst dat wordt verwacht op andere, niet gerelateerde projecten .

Vorderingen en effecten

De grondslagen voor de waardering van vorderingen en effecten zijn beschreven onder de grondslag 'Financiële instrumenten'.

Liquide middelen

Liquide middelen worden gewaardeerd tegen nominale waarde. Indien liquide middelen niet ter vrije beschikking staan, wordt hiermee rekening gehouden bij de waardering. Liquide middelen die naar verwachting langer dan 12 maanden niet ter beschikking staan van de Woningstichting, worden gerubriceerd als financiële vaste activa.

Eigen vermogen / Groepsvermogen

Financiële instrumenten die op grond van de economische realiteit worden aangemerkt als eigenvermogensinstrumenten, worden gepresenteerd onder het eigen vermogen. Uitkeringen aan houders van deze instrumenten worden in mindering op het eigen vermogen gebracht na aftrek van eventueel hiermee verband houdend voordeel uit hoofde van belasting naar de winst. Financiële instrumenten die op grond van de economische realiteit worden aangemerkt als een financiële verplichting, worden gepresenteerd onder schulden. Rente, dividenden, baten en lasten met betrekking tot deze financiële instrumenten worden in de winst-en-verliesrekening verantwoord als kosten of opbrengsten.

Herwaarderingsreserve

Een herwaarderingsreserve wordt gevormd op waarderingscomplexniveau voor het positieve verschil tussen de marktwaarde van activa en de boekwaarde op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, zonder rekening te houden met enige afschrijving of waardevermindering.

In de herwaarderingsreserve worden de ongerealiseerde waardevermeerderingen van de onroerende zaken in exploitatie opgenomen. Er is sprake van een ongerealiseerde waardevermeerdering indien de marktwaarde van een waarderingscomplex op balansdatum hoger is dan de boekwaarde op basis van de verkrijgingsprijs- of vervaardigingsprijs, zonder rekening te houden met enige afschrijving of waardevermindering.

Ongerealiseerde waardeverminderingen op waarderingscomplexniveau worden op de herwaarderingsreserve in mindering gebracht tot zover de boekwaarde op basis van marktwaarde hoger is dan de boekwaarde op basis van verkrijgings- of vervaardigingsprijs.

De herwaarderingsreserve wordt gevormd ten laste van de overige reserves. Het gerealiseerde deel van de herwaarderingsreserve van op marktwaarde gewaardeerde onroerende zaken in exploitatie wordt rechtstreeks ten gunste van de overige reserves verantwoord.

Voorzieningen

Algemeen

Een voorziening wordt in de balans opgenomen, wanneer:

- Sprake is van een in rechte afdwingbare of feitelijke verplichting die het gevolg is van een gebeurtenis in het verleden; en
- Een betrouwbare schatting kan worden gemaakt van die verplichting; en
- Het waarschijnlijk is dat voor afwikkeling van die verplichting een uitstroom van middelen nodig is.

Rechten en verplichtingen voortvloeiend uit eenzelfde overeenkomst worden niet in de balans opgenomen indien en voor zover noch de Woningstichting noch de tegenpartij heeft gepresteerd. Opname in de balans geschiedt wanneer de nog te ontvangen respectievelijk te leveren prestatie en tegenprestatie niet (meer) met elkaar in evenwicht zijn en dit voor de Woningstichting nadelige gevolgen heeft.

Indien (een deel van) de uitgaven die noodzakelijk zijn om een voorziening af te wikkelen waarschijnlijk geheel of gedeeltelijk door een derde worden vergoed bij afwikkeling van de voorziening, wordt de vergoeding als afzonderlijk actief gepresenteerd.

Voorzieningen worden gewaardeerd tegen de nominale waarde van de beste schatting van de uitgaven die naar verwachting noodzakelijk zijn om de verplichtingen en verliezen af te wikkelen.

Voorzieningen voor onrendabele investeringen en herstructureringen

Zie de grondslag 'Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie' voor de verwerking van de voorzieningen onrendabele investeringen en herstructureringen.

Overige voorzieningen

Voorziening reorganisatiekosten

Een reorganisatievoorziening wordt getroffen indien op balansdatum een gedetailleerd reorganisatieplan is geformaliseerd en uiterlijk op opmaakdatum van de jaarrekening de gerechtvaardigde verwachting van uitvoering van het plan heeft gewekt bij hen voor wie de reorganisatie gevolgen zal hebben. Van een gerechtvaardigde verwachting is sprake als is gestart met de uitvoering van de reorganisatie, of als de hoofdlijnen bekend zijn gemaakt aan hen voor wie de reorganisatie gevolgen zal hebben.

In de reorganisatievoorziening worden de als gevolg van de reorganisatie noodzakelijk kosten opgenomen die niet in verband staan met de doorlopende activiteiten van de Woningstichting.

Voorziening deelnemingen

De voorziening in verband met deelnemingen heeft betrekking op deelnemingen met een negatieve nettovermogenswaarde. Zie de grondslagen onder in paragraaf 14.3 'Financiële vaste activa'.

Jubileumvoorziening

De jubileumvoorziening betreft een voorziening voor toekomstige jubileumuitkeringen. De voorziening betreft het geschatte bedrag van de in de toekomst uit te keren jubileumuitkeringen. De berekening is gebaseerd op gedane toezeggingen, blijfkansen en leeftijden.

Voorziening loopbaanbudget

De voorziening loopbaanbudget wordt opgenomen voor verwachte lasten voor opleidingen gedurende het dienstverband voortkomend uit de cao bepalingen.

Langlopende schulden

De waardering van langlopende schulden is toegelicht onder de grondslag 'Financiële instrumenten'.

Voor de post 'Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken' wordt verwezen naar hetgeen onder 'Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden' is opgenomen.

Kortlopende schulden

De waardering van kortlopende schulden is toegelicht onder het hoofd 'Financiële instrumenten'.

NETTORESULTAAT EXPLOITATIE VASTGOEDPORTEFEUILLE

Huuropbrengsten

Hieronder zijn opgenomen de opbrengsten voortvloeiend uit de met huurders gesloten huurovereenkomsten (exclusief de inbegrepen servicedienst). De huren worden jaarlijks binnen de wettelijke kaders gewijzigd in overeenstemming met het huurbeleid van de Woningstichting. Huuropbrengsten worden lineair in de winst-en-verliesrekening opgenomen op basis van de duur van de huurovereenkomst. Vergoedingen ter stimulering van het sluiten van huurovereenkomsten worden als integraal deel van de totale huuropbrengsten verwerkt.

Opbrengsten en lasten servicecontracten

Dit betreffen ontvangen bedragen van huurders op basis van afgesloten servicecontracten welke integraal deel uitmaken van huurcontracten ter dekking van gemaakte servicekosten. Jaarlijks vindt verrekening plaats op basis van de daadwerkelijke bestedingen. De kosten die worden gegenereerd uit de (op de huurexploitatie) afgesloten servicecontracten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten.

Overheidsbijdragen

Overheidsbijdragen worden aanvankelijk in de balans opgenomen als vooruitontvangen baten zodra er redelijke zekerheid bestaat dat zij zullen worden ontvangen en dat de Woningstichting zal voldoen aan de daaraan verbonden voorwaarden. Subsidies ter compensatie van door de Woningstichting gemaakte kosten worden systematisch als opbrengsten in de winst-en-verliesrekening opgenomen in dezelfde periode als die waarin de kosten worden gemaakt. Subsidies ter compensatie van de Woningstichting voor de kosten van een actief worden systematisch in de winst-en-verliesrekening opgenomen gedurende de gebruiksduur van het actief.

Exploitatiesubsidies worden ten gunste van de winst-en-verliesrekening van het jaar gebracht ten laste waarvan de gesubsidieerde bestedingen komen of waarin de opbrengsten zijn gedeerd of het exploitatietekort zich heeft voorgedaan. De vooruitontvangen bedragen (zowel kort- als langlopend) worden onder de overlopende passiva opgenomen.

Een krediet afgesloten tegen een lagere rente dan marktrente, wordt als schuld in de balans opgenomen waarbij waardering plaatsvindt zoals vermeld onder de financiële instrumenten. Het verschil tussen het hogere ontvangen bedrag van het krediet en de boekwaarde bij eerste verwerking betreft het voordeel als gevolg van de lagere rente. Dit voordeel wordt verwerkt ten gunste van de winst-en-verliesrekening als overheidssubsidie.

Verkregen ontwikkelingskredieten worden in mindering gebracht op de ontwikkelingskosten. Indien terugbetaling van het ontwikkelingskrediet dient plaats te vinden, worden de terugbetalingen en de rente daarover verwerkt als kosten van de omzet.

Investeringsubsidies worden in mindering gebracht op het geïnvesteerde bedrag. De vooruitontvangen bedragen (zowel kort- als langlopend) worden onder de overlopende passiva opgenomen en worden systematisch in de winst-en-verliesrekening opgenomen gedurende de gebruiksduur van het actief.

Indien een premie ingevolge een investeringsregeling of eenmalige investeringsaftrek wordt beschouwd als een belastingfaciliteit, dan wordt het recht daarop in het jaar waarin daaraan voor het eerst een waarde kan worden toegekend ineens dan wel over een aantal jaren gespreid ten gunste van de post belastingen in de winst-en-verliesrekening gebracht.

Lasten verhuur en beheeractiviteiten

Onder deze categorie worden de directe en indirecte kosten verantwoord die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten. Dit betreft onder andere lonen en salarissen voor personeel dat primair bezig is met de exploitatie van het vastgoed (bijvoorbeeld huurconsulenten / opzichters). De indirecte kosten worden met behulp van een verdeelstaat toegerekend aan deze categorie. Zie de grondslag 'Toegerekende organisatie- en financieringskosten' voor de gehanteerde methoden en veronderstellingen voor bepaling van de verdeelstaat.

Lasten onderhoudsactiviteiten

Onder deze post worden alle directe en indirecte aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van onderhoud aan het vastgoed in exploitatie verantwoord. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden. Onder deze post worden de kosten ten behoeve van planmatig onderhoud, mutatieonderhoud, klachtenonderhoud en contractonderhoud verantwoord. De lasten van onderhoud onderscheiden zich van activeerbare kosten door het feit dat er geen sprake is van een waardeverhoging van het actief, dan wel wettelijke vereisten.

Het onderhoudscomponent en reservefondscomponent van de jaarlijkse VVE-bijdrage wordt direct ten laste van de winst-en-verliesrekening gebracht en worden niet als vooruitbetaalde onderhoudslasten verantwoord.

De indirecte kosten worden met behulp van een verdeelstaat toegerekend aan deze categorie. Zie de grondslag 'Toegerekende organisatie- en financieringskosten' voor de gehanteerde methoden en veronderstellingen voor bepaling van de verdeelstaat.

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

De kosten die samenhangen met verhuren, beheren en onderhouden van het vastgoed in exploitatie worden verantwoord onder de hierboven genoemde subcategorieën. Naast deze (veelal) direct aan de subactiviteiten te relateren kosten brengt het vastgoed in exploitatie ook andere kosten met zich mee die niet direct te relateren zijn aan de subactiviteiten verhuren, beheren en onderhouden. Dit zijn echter wel kosten die worden veroorzaakt door het in eigendom hebben van vastgoed in exploitatie. Deze kosten worden verantwoord als overige directe operationele lasten exploitatie bezit. Dit betreft onder andere zakelijke vastgoedgerelateerde lasten als de onroerendzaakbelasting en rioolheffingen en de verhuurderheffing.

Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling

De post nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling betreft het saldo van de omzet onderhanden projecten en de lasten onderhanden projecten. De omzet en lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling worden conform de grondslagen onder onderhanden projecten verantwoord.

Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

De verkoopopbrengst vastgoedportefeuille betreft het saldo van de gerealiseerde verkoopopbrengst op verkopen uit bestaand bezit en verkopen uit voorraad minus de gemaakte direct toerekenbare verkoopkosten.

Verkoopopbrengsten uit de verkoop van onroerende zaken worden in de winst-en-verliesrekening verwerkt wanneer de belangrijke risico's en voordelen van eigendom aan de koper zijn overgedragen, het bedrag van de opbrengsten op betrouwbare wijze kan worden bepaald, de inning van de verschuldigde vergoeding waarschijnlijk is, de hiermee verband houdende kosten betrouwbaar kunnen worden ingeschat en er geen sprake is van aanhoudende managementbetrokkenheid bij de onroerende zaken. De overdracht van de risico's en voordelen is op het moment van juridische levering (passeren transportakte).

Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille

De boekwaarde van het verkochte vastgoed dient per verkoopdatum te worden verwerkt in de winst-en-verliesrekening. Bij verkoop uit bestaand bezit betreft dit de marktwaarde van vastgoed in exploitatie op basis van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde.

Bij verkoop uit voorraad betreft dit de bestede kosten en toegerekende kosten van het werkapparaat uit hoofde van voorbereiding, toezicht en directievoering, inclusief geactiveerde rente, dan wel lager verwachte opbrengstwaarde op het moment van verkoop.

Toegerekende organisatie- en financieringskosten

De kostenverdeelstaat is opgesteld conform de handleiding toepassen functionele indeling winst-en-verliesrekening bij corporaties (verslagjaar 2018). Naast rechtstreekse toerekening van directe kosten, vindt op basis van verdeelsleutels, tevens toerekening van de indirecte kosten aan de onderscheiden onderdelen van de functionele winst-en-verliesrekening plaats. De belangrijkste indirecte kosten betreffen personeelsbeloningen, afschrijvingen op onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie en overige niet directe bedrijfskosten.

Afhankelijk van de aard van de afdeling dienen de lasten te worden toegerekend aan een bepaalde activiteit. De volgende methoden zijn gehanteerd voor de toerekening:

- De directe kosten (bijvoorbeeld uren van direct personeel (lijn) en materialen) worden rechtstreeks vanuit het grootboek één op één toegewezen aan gerelateerde activiteiten;
- De indirecte kosten (ofwel algemene kosten als bijvoorbeeld uren van indirect personeel (staf)) worden niet rechtstreeks, maar via voor gedefinieerde verdeelsleutels (zoals bijvoorbeeld FTE's en gewogen eenheden) toegerekend c.q. verbijzonderd aan activiteiten.

Personeelsbeloningen

De beloningen van het personeel worden als last in de winst-en-verliesrekening verantwoord in de periode waarin de arbeidsprestatie wordt verricht en, voor zover nog niet uitbetaald, als verplichting op de balans opgenomen. Als de reeds betaalde bedragen de verschuldigde beloningen overtreffen, wordt het meerdere opgenomen als een overlopend actief voor zover er sprake zal zijn van terugbetaling door het personeel of van verrekening met toekomstige betalingen door de Woningstichting.

Voor de beloningen met opbouw van rechten, sabbatical leave, winstdelingen en bonussen worden de verwachte lasten gedurende het dienstverband in aanmerking genomen. Ontvangen bijdragen voortvloeiend uit levensloopregelingen worden in aanmerking genomen in de periode waarover deze bijdragen zijn verschuldigd. Toevoegingen aan en vrijval van verplichtingen worden ten laste respectievelijk ten gunste van de winst-en-verliesrekening gebracht.

Indien een beloning wordt betaald, waarbij geen rechten worden opgebouwd (bijvoorbeeld doorbetaling in geval van ziekte of arbeidsongeschiktheid) worden de verwachte lasten verantwoord in de periode waarover deze beloning is verschuldigd. Voor op balansdatum bestaande verplichtingen tot het in de toekomst doorbetalen van beloningen (inclusief ontslagvergoedingen) aan personeelsleden die op balansdatum naar verwachting blijvend geheel of gedeeltelijk niet in staat zijn om werkzaamheden te verrichten door ziekte of arbeidsongeschiktheid wordt een voorziening opgenomen.

De verantwoorde verplichting betreft de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om de desbetreffende verplichting op balansdatum af te wikkelen. De beste schatting is gebaseerd op contractuele afspraken met personeelsleden (cao en individuele arbeidsovereenkomsten). Toevoegingen aan en vrijval van verplichtingen worden ten laste respectievelijk ten gunste van de winst-en-verliesrekening gebracht.

Voor arbeidsongeschiktheidsrisico's die zijn verzekerd wordt een voorziening getroffen voor het in de toekomst te betalen deel van de verzekeringspremie dat rechtstreeks toe te rekenen is aan het individuele schadeverleden van de Woningstichting. Als geen betrouwbare schatting kan worden gemaakt van de omvang van het in de toekomst te betalen deel van de verzekeringspremies dat rechtstreeks is toe te rekenen aan het individuele schadeverleden van de Woningstichting, wordt geen voorziening opgenomen.

Nederlandse pensioenregelingen

Uitgangspunt is dat de in de verslagperiode te verwerken pensioenlast gelijk is aan de over die periode aan de pensioenuitvoerder verschuldigde pensioenpremies. Voor zover de verschuldigde premies op balansdatum nog niet zijn voldaan, wordt hiervoor een verplichting opgenomen. Als de op balansdatum reeds betaalde premies de

verschuldigde premies overtreffen, wordt een overlopende actiefpost opgenomen voor zover sprake zal zijn van terugbetaling door het fonds of van verrekening met in de toekomst verschuldigde premies.

Indien op basis van de uitvoeringsovereenkomst met betrekking tot een bedrijfstakpensioenregeling per balansdatum een verplichting bestaat, wordt een voorziening gevormd als het waarschijnlijk is dat de aanwending van een maatregelenpakket, dat nodig is voor het herstel van de per balansdatum bestaande dekkingsgraad, zal leiden tot een uitstroom van middelen en de omvang daarvan betrouwbaar kan worden geschat.

Indien sprake is van aanpassingen van de per balansdatum opgebouwde aanspraken die voortvloeien uit toekomstige salarisverhogingen die per balansdatum reeds zijn toegezegd en die voor rekening van de Woningstichting komen wordt hiervoor een voorziening gevormd.

Verder wordt op balansdatum een voorziening opgenomen voor bestaande additionele verplichtingen ten opzichte van het fonds en de werknemers, indien het waarschijnlijk is dat voor de afwikkeling van die verplichtingen een uitstroom van middelen zal plaatsvinden en de omvang van de verplichtingen betrouwbaar kan worden geschat. Het al dan niet bestaan van additionele verplichtingen wordt beoordeeld aan de hand van de uitvoeringsovereenkomst met het fonds, de pensioenovereenkomst met de werknemers en andere (expliciete of impliciete) toezeggingen aan de werknemers. De voorziening wordt gewaardeerd tegen de beste schatting van de contante waarde van de bedragen die noodzakelijk zijn om de verplichtingen op balansdatum af te wikkelen. De disconteringsvoet voor belasting geeft de actuele marktrente per balansdatum van hoogwaardige ondernemingsobligaties / rendement op staatleningen weer, de risico's waarmee bij het schatten van de toekomstige uitgaven reeds rekening is gehouden worden hierin niet betrokken.

Voor een op balansdatum bestaand overschot bij de pensioenuitvoerder wordt een vordering opgenomen als de Woningstichting de beschikkingsmacht heeft over dit overschot, het waarschijnlijk is dat het overschot naar de Woningstichting zal toevloeien en de vordering betrouwbaar kan worden vastgesteld.

Ontslagvergoedingen

Ontslagvergoedingen zijn vergoedingen die worden toegekend in ruil voor de beëindiging van het dienstverband. Een uitkering als gevolg van ontslag wordt als verplichting en als last verwerkt als de Woningstichting zich aantoonbaar onvoorwaardelijk heeft verbonden tot betaling van een ontslagvergoeding. Als het ontslag onderdeel is van een reorganisatie, worden de kosten van de ontslagvergoeding opgenomen in een reorganisatievergoeding. Zie hiervoor de grondslag onder de grondslag 'Voorzieningen'.

Ontslagvergoedingen worden gewaardeerd met inachtneming van de aard van de vergoeding. Als de ontslagvergoeding een verbetering is van de beloningen na afloop van het dienstverband, vindt waardering plaats volgens dezelfde grondslagen als die welke worden toegepast voor pensioenregelingen. Andere ontslagvergoedingen worden gewaardeerd op basis van de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om de verplichting af te wikkelen.

Leasing

De Woningstichting kan financiële en operationele leasecontracten afsluiten. Een leaseovereenkomst waarbij de voor- en nadelen verbonden aan het eigendom van het leaseobject geheel of nagenoeg geheel door de lessee worden gedragen, wordt aangemerkt als een financiële lease. Alle andere leaseovereenkomsten classificeren als operationele leases. Bij de leaseclassificatie is de economische realiteit van de transactie bepalend en niet zozeer de juridische vorm. Classificatie van de lease vindt plaats op het tijdstip van het aangaan van de betreffende leaseovereenkomst.

Operationele leases

Als de Woningstichting optreedt als lessee in een operationele lease, wordt het leaseobject niet geactiveerd. Vergoedingen die worden ontvangen als stimulering voor het afsluiten van een overeenkomst worden verwerkt als een vermindering van de leasekosten over de leaseperiode. Leasebetalingen en vergoedingen inzake operationele leases worden lineair over de leaseperiode ten laste respectievelijk ten gunste van de winst-en-verliesrekening gebracht, tenzij een andere toerekeningsystematiek meer representatief is voor het patroon van de met het leaseobject te verkrijgen voordelen.

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Dit betreffen waardeverminderingen, en eventueel een terugname hiervan, die gedurende het verslagjaar zijn ontstaan vanuit aangegane juridische en feitelijke verplichtingen met betrekking tot investeringen in nieuwbouw, woningverbetering en herstructurering. Het betreft hier de investeringen op de posten DAEB en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie, vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie en vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop. Onder de post zijn tevens de waardeverminderingen en eventueel een terugname hiervan met betrekking tot grond- en ontwikkelposities opgenomen.

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Dit betreft de jaarlijkse mutatie van de actuele waarde van het vastgoed in exploitatie (exclusief het effect van onrendabele investeringen) die gewaardeerd zijn tegen marktwaarde in verhuurde staat op basis van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde.

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

Dit betreft de jaarlijkse mutatie van de actuele waarde van het vastgoed verkocht onder voorwaarden en de waardeverandering van de verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden.

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor de verkoop

Dit betreft de winsten of mogelijke verliezen, die ontstaan door een wijziging in de waarde van de vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop in het verslagjaar. Dit betreffen derhalve de (markt)waardeveranderingen die samenhangen met de balanspost vastgoed bestemd voor de verkoop.

Overige activiteiten

De hieronder verantwoorde kosten en opbrengsten hebben betrekking op kosten voor de warmte- en koudeopslaginstallatie (WKO), het beheer (van VvE's) voor derden, kosten en opbrengsten van VOV-activiteiten, de opbrengsten en kosten van overige dienstverlening en incidentele opbrengsten.

Overige organisatiekosten

De organisatiekosten inzake governance en bestuur, portfolio management, asset management, treasury, jaarverslaggeving en control en HR worden verantwoord onder de overige organisatiekosten. Tevens wordt het niet geactiveerde deel van de organisatiekosten inzake nieuwbouw huur en woningverbeteringen hieronder verantwoord.

Leefbaarheid

De hieronder verantwoorde kosten betreffen kosten van fysieke ingrepen niet zijnde investeringen die de leefbaarheid in buurten en wijken ten goede moeten komen. Tevens worden hieronder kosten van personeel verantwoord die zich specifiek met leefbaarheid bezighouden.

Financiële baten en lasten

Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten

Zie de grondslag 'Financiële vaste activa' voor de verwerking van de waardeveranderingen van financiële vaste activa en effecten.

Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten en rentelasten en soortgelijke kosten

Rentebaten worden verantwoord in de periode waartoe zij behoren, rekening houdend met de effectieve rentevoet van de desbetreffende actiefpost. Rentelasten en soortgelijke lasten worden verantwoord in de periode waartoe zij behoren.

Agio, disagio en aflossingspremies worden verantwoord als rentelast in de periode waartoe zij behoren. De toerekening van deze rentelast en de rentevergoeding over de lening is de effectieve rente die in de winst-en-

verliesrekening wordt verwerkt. In de balans is (per saldo) de amortisatiewaarde van de schuld(en) verwerkt. De nog niet in de winst-en-verliesrekening verwerkte bedragen van het agio en de al in de winst-en-verliesrekening verwerkte aflossingspremies worden verwerkt als verhoging van de schuld(en) waarop ze betrekking hebben. De nog niet in de winst-en-verliesrekening verwerkte bedragen van het disagio worden verwerkt als verlaging van de schuld(en) waarop ze betrekking hebben.

De meerkosten verbonden aan het gebruik van meer dan gebruikelijk leverancierskrediet worden als rentelast verantwoord.

Rente op schulden behorende bij een actief waarvoor noodzakelijkerwijs een aanmerkelijke hoeveelheid tijd benodigd is om het gebruiksklaar of verkoopklaar te maken (kwalificerende activa) wordt in de vervaardigingsprijs van een actief opgenomen, indien de aan die actiefpost verbonden toekomstige voordelen naar verwachting voldoende groot zullen zijn om de boekwaarde van die post inclusief de toegerekende rente te dekken en deze economische voordelen voldoende betrouwbaar kunnen worden vastgesteld.

De rente wordt berekend op basis van de verschuldigde rente over de specifiek voor de vervaardiging opgenomen leningen, onder aftrek van eventueel verkregen beleggingsopbrengsten met betrekking tot tijdelijke belegging van de opgenomen leningen. Voor zover de vervaardiging wordt gefinancierd door leningen die niet specifiek aan de vervaardiging van bepaalde activa kunnen worden toegerekend, wordt de te activeren rentepost berekend door de gewogen rentevoet van die leningen te vermenigvuldigen met de uitgaven voor vervaardiging, rekening houdend met de periode van de vervaardiging. Onder het bedrag van de uitgaven voor vervaardiging wordt verstaan de voor de vervaardiging toegerekende bedragen, onder aftrek van ontvangen termijnbedragen van afnemers en uit hoofde ontvangen overheidssubsidies en vergelijkbare faciliteiten inzake de investering in de betreffende actiefpost. Het bedrag van de berekende te activeren rente is niet hoger dan de werkelijk over die periode verschuldigde rentekosten. Indien het bedrag van de verwachte uiteindelijk te activeren kosten van het kwalificerende actief uitstijgt boven de realiseerbare waarde, wordt een bijzonder waardeverminderverslies verwerkt.

Belastingen

Belastingen omvatten de over de verslagperiode verschuldigde en verrekenbare winstbelastingen en latente belastingen. De belastingen worden in de winst-en-verliesrekening opgenomen, behalve voor zover deze betrekking hebben op posten die rechtstreeks in het eigen vermogen worden opgenomen, in welk geval de belasting in het eigen vermogen wordt verwerkt, of op overnames.

De over het boekjaar verschuldigde en verrekenbare belasting is de naar verwachting te betalen belasting over de belastbare winst over het boekjaar, berekend aan de hand van belastingtarieven die zijn vastgesteld op verslagdatum, dan wel waartoe materieel al op verslagdatum is besloten, en eventuele correcties op de over voorgaande jaren verschuldigde belasting.

Indien de boekwaarden van activa en verplichtingen ten behoeve van de financiële verslaggeving afwijken van hun fiscale boekwaarden, is in beginsel sprake van tijdelijke verschillen. Voor belastbare tijdelijke verschillen wordt een voorziening latente belastingverplichtingen getroffen.

Voor verrekenbare tijdelijke verschillen, beschikbare voorwaartse verliescompensatie en nog niet gebruikte fiscale verrekeningsmogelijkheden wordt een latente belastingvordering opgenomen, maar uitsluitend voor zover het waarschijnlijk is dat er in de toekomst fiscale winsten beschikbaar zullen zijn voor verrekening respectievelijk compensatie. Latente belastingvorderingen worden per iedere verslagdatum herzien en verlaagd voor zover het niet langer waarschijnlijk is dat het daarmee samenhangende belastingvoordeel zal worden gerealiseerd.

Voor belastbare tijdelijke verschillen inzake groepsmaatschappijen, deelnemingen en joint ventures wordt een latente belastingverplichting opgenomen tenzij de Woningstichting in staat is het tijdstip van afloop van het tijdelijke verschil te bepalen en het waarschijnlijk is dat het tijdelijke verschil in de voorzienbare toekomst niet zal aflopen.

Voor verrekenbare tijdelijke verschillen inzake groepsmaatschappijen, deelnemingen en joint ventures wordt een latente belastingvordering opgenomen uitsluitend voor zover het waarschijnlijk is dat het tijdelijke verschil in de voorzienbare toekomst afloopt en er fiscale winst beschikbaar zal zijn ter compensatie van het tijdelijk verschil.

De waardering van latente belastingverplichtingen en latente belastingvorderingen wordt gebaseerd op de fiscale gevolgen van de door de Woningstichting op balansdatum voorgenomen wijze van realisatie of afwikkeling van haar activa, voorzieningen, schulden en overlopende passiva. Latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden gewaardeerd tegen contante waarde waarbij discontering plaatsvindt op basis van de nettorente (de voor de Woningstichting geldende rente voor langlopende leningen, onder aftrek van belasting op basis van het effectieve belastingtarief).

Saldering van latenties vindt plaats indien en voor zover de Woningstichting en de met haar in de fiscale eenheid gevoegde lichamen, bevoegd is tot saldering en simultane afwikkeling en tevens het stellige voornemen heeft om dit te doen.

Resultaat deelnemingen

Het resultaat deelnemingen omvat het aandeel in het resultaat van ondernemingen waarin wordt deelgenomen, bepaald op basis van de grondslagen van de groep. Resultaten op transacties, waarbij overdracht van activa en passiva tussen de groep en de niet-geconsolideerde deelnemingen en tussen niet-geconsolideerde deelnemingen onderling heeft plaatsgevonden, zijn niet verwerkt voor zover deze als niet gerealiseerd kunnen worden beschouwd.

De resultaten van deelnemingen die gedurende het boekjaar zijn verworven of afgestoten worden vanaf het verwervingsmoment respectievelijk tot het moment van afstoting verwerkt in het resultaat van de groep.

Kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld op basis van de directe methode.

De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit de kasmiddelen en de tegoeden op bankrekeningen. In het kasstroomoverzicht wordt onderscheid gemaakt tussen operationele, (des)investerings- en financieringsactiviteiten. Ontvangsten en uitgaven uit hoofde van interest, ontvangen dividenden en winstbelastingen zijn opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten.

De directe methode ter splitsing van de operationele kasstromen geeft een beeld van de ontvangsten en uitgaven per categorie zoals die zich werkelijk in de bedrijfsactiviteiten voordoen. De kasstromen uit hoofde van de financiering zijn gesplitst in kasstromen met betrekking tot mutaties in de hoofdsom (opgenomen onder financieringsactiviteiten) en betaalde interest (opgenomen onder operationele activiteiten).

De verkrijgingsprijs van de verworven groepsmaatschappij is opgenomen onder de kasstroom uit investeringsactiviteiten, voor zover betaling in geld heeft plaatsgevonden. De in de verworven groepsmaatschappij aanwezige geldmiddelen zijn van de aankoopprijs in aftrek gebracht.

Transacties waarbij geen ruil van kasmiddelen plaatsvindt, waaronder financiële leasing, zijn niet in het kasstroomoverzicht opgenomen. De betaling van de leasetermijnen uit hoofde van het financiële leasecontract zijn voor het gedeelte dat betrekking heeft op de aflossing als een uitgave uit financieringsactiviteiten aangemerkt en voor het gedeelte dat betrekking heeft op de interest als een uitgave uit operationele activiteiten.

Kasstromen uit financiële afgeleide instrumenten die worden verantwoord als kostprijs-hedges worden in dezelfde categorie ingedeeld als de kasstromen uit de afgedekte balansposten. Kasstromen uit financiële derivaten waarbij hedge accounting niet langer wordt toegepast, worden consistent met de aard van het instrument ingedeeld, vanaf de datum waarop de hedge accounting is beëindigd.

Bepaling reële waarden

De reële waarde van een financieel instrument 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 van elkaar onafhankelijk zijn.

- De reële waarde van beursgenoteerde financiële instrumenten wordt bepaald aan de hand van de biedprijs.
- De reële waarde van niet-beursgenoteerde financiële instrumenten wordt bepaald door de verwachte kasstromen contant te maken tegen een disconteringsvoet die gelijk is aan de geldende risicovrije marktrente voor de resterende looptijd vermeerderd met krediet- en liquiditeitsopslagen.

- De reële waarde van derivaten waarbij collateral wordt uitgewisseld, wordt bepaald door het contant maken van de kasstromen aan de hand van de relevante swapcurve, zonder rekening te houden met krediet- en liquiditeitsopslagen, omdat door de uitwisseling het krediet- en liquiditeitsrisico wordt gemitigeerd.
- De reële waarde van derivaten waarbij geen collateral wordt uitgewisseld, wordt bepaald door het contant maken van de kasstromen aan de hand van de relevante swapcurve vermeerderd met krediet- en liquiditeitsopslagen.

Verbonden partijen

Transacties met verbonden partijen (zie toelichting op de geconsolideerde en enkelvoudige winst-en-verliesrekening voor de geïdentificeerde verbonden partijen) worden toegelicht voor zover deze niet onder normale marktvoorwaarden zijn aangegaan. Van deze transacties worden de aard en de omvang van de transactie en andere informatie die nodig is voor het verschaffen van het inzicht toegelicht.

Gebeurtenissen na balansdatum

Gebeurtenissen die nadere informatie geven over de feitelijke situatie per balansdatum en die blijken tot aan de datum van het opmaken van de jaarrekening worden verwerkt in de jaarrekening.

Gebeurtenissen die geen nadere informatie geven over de feitelijke situatie per balansdatum worden niet in de jaarrekening verwerkt. Als dergelijke gebeurtenissen van belang zijn voor de oordeelsvorming van de gebruikers van de jaarrekening, worden de aard en de geschatte financiële gevolgen ervan toegelicht in de jaarrekening.

7. TOELICHTING OP DE GECONSOLIDEERDE BALANS

7.1 DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie

	2018 DAEB	2018 Niet-DAEB
<u>Stand per 1 januari</u>		
Aanschafprijs	2.548.424	793.853
Cumulatieve waardeveranderingen	5.112.009	1.279.223
Marktwaarde	7.660.433	2.073.076
<i>Mutaties in het boekjaar:</i>		
Investeringen:		
Aankopen in vastgoed in exploitatie (initiële verkrijgingen)		
Investeringen in vastgoed in exploitatie (uitgaven na eerste waardering)	88.401	27.317
Overboeking van vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	28.144	15.741
Overboeking van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	145	377
Buitengebruikstellingen en afstotingen	-7.277	-20.567
Overboeking naar vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	-1.474	-557
Overboekingen van en naar voorraden en vastgoed voor eigen gebruik	-	175
<i>Overige mutaties</i>		
Overboeking van DAEB naar Niet-DAEB	-19.233	19.233
Overboeking van Niet-DAEB naar DAEB	26.755	-26.755
Overige	125	-131
Waardeveranderingen (winsten of verliezen als gevolg van aanpassingen van de marktwaarde)	844.615	164.061
Saldo	960.201	178.894
<u>Stand per 31 december</u>		
Aanschafprijs	2.665.995	819.238
Cumulatieve waardeveranderingen	5.954.639	1.432.732
Marktwaarde	8.620.634	2.251.970

Actuele waarde

In artikel 35 lid 2 van de Woningwet is bepaald dat overeenkomstig bij of krachtens algemene maatregel van bestuur daaromtrent te geven voorschriften de onroerende zaken en hun onroerende en infrastructurele aanhorigheden tegen de actuele waarde worden gewaardeerd. In artikel 31 lid 1 van het BTIV is bepaald dat de waardering plaatsvindt tegen de marktwaarde. In artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (RTIV) is bepaald dat deze waardering plaatsvindt overeenkomstig de methodiek opgenomen in bijlage 2 Handboek Modelmatig waarden marktwaarde bij deze regeling.

Waarderingscomplex

Het waarderingscomplex is bepaald aan de hand van vergelijkbare verhuureenheden voor wat betreft type vastgoed, bouwkundige en architectonische eenheid, bouwperiode en locatie. Daarnaast dient het complex als

één geheel aan een derde partij in verhuurde staat te kunnen worden verkocht. Alle verhuureenheden van de Woningstichting maken deel uit van een waarderingscomplex of zijn een afzonderlijk waarderingscomplex.

Taxatieronde en taxateur

De externe taxateurs Cushman & Wakefield en Colliers International zijn ingeschakeld bij de waardering van het vastgoed in exploitatie. Hierbij is de volgende taxatiecyclus gehanteerd. Vanaf 2017 is gestart met een 'reguliere' waarderingscyclus, waarin jaarlijks een derde (steeds wisselend) deel van het vastgoed wordt getaxeerd op basis van een volledige taxatie. Het overige tweederde deel is door middel van of een aannemelijkheidstoets van een aannemelijkheidsverklaring voorzien of er heeft een taxatie-update plaatsgevonden.

Het gehanteerde rekenmodel betreft Reaturn TM van Reasult BV en is voorzien van een goedkeurend assurancerapport.

Vrijheidsgraden

De full versie maakt gebruik van vrijheidsgraden. Dit betekent dat op onderdelen voor de waardering van woongelegenheden kan worden afgeweken van de parameters zoals opgenomen in de basisversie van het handboek. Het gebruik van de vrijheidsgraden heeft plaatsgevonden in overleg met de taxateur. De belangrijkste vrijheidsgraden waar de Woningstichting afwijkt van de basisversie zijn hieronder beschreven. De toelichting per vrijheidsgraad is van toepassing op alle vastgoedcategorieën (woongelegenheden, bedrijfsmatig- en maatschappelijk onroerend goed en zorg onroerend goed en parkeergelegenheden) tenzij anders aangegeven.

Markthuur(stijging)

De markthuur is onderbouwd aan de hand van individuele referentietransacties van vergelijkbare woningen en/of van vergelijkbaar bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed. Hierbij worden bronnen gebruikt als de NVM-transactiedatabase maar ook wordt er gekeken naar het aanbod bij grote makelaarskantoren, Pararius, Direct Wonen of vergelijkende verhuurpartijen in de vastgoedmarkt ter plaatse. De ontwikkeling van markthuur is gelijk aan de indexering van de markthuur in de generieke parameters van het platform Marktwaarde Noordelijke Randstad.

Leegwaarde(stijging)

De leegwaarden zijn op individuele basis vastgesteld met behulp van de leegwaarde-applicatie van Amwoco en door taxateurs getoetst aan referentietransacties. De ontwikkeling van leegwaarde is gelijk aan de indexering van de leegwaarden in de generieke parameters (per buurt/wijk) van het platform Marktwaarde Noordelijke Randstad. Bovenstaande is niet van toepassing op bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed. Daarnaast is voor parkeergelegenheden geen gebruik gemaakt van de leegwaarde-applicatie, maar zijn de leegwaarden direct op basis van referenties bepaald. De gehanteerde leegwaarden voor parkeergelegenheden zijn ook door de taxateurs getoetst.

Disconteringsvoet

De disconteringsvoet is per complex vastgesteld en is opgebouwd uit de volgende drie elementen:

1. De risicovrije rentevoet (conform het handboek Modelmatig waarden marktwaarde);
2. Een risico-opslag ter compensatie van het onroerend goed risico (conform het handboek Modelmatig waarden marktwaarde);
3. Een risico-opslag voor de specifieke aan het complex verbonden exploitatierisico's.

Deze exploitatierisico's zijn onderverdeeld naar:

- Locatie landelijk: risico naar woningmarktregio;
- Locatie binnen de plaats: kwaliteit van de buurt/wijk (nabijheid voorzieningen);
- Type onroerend goed: risico van het vastgoedtype in combinatie met de bouwjaarklasse;
- Duurzaamheid: risico naar duurzaamheidsklasse in combinatie met wel of niet gasloos;
- Omvang van complex: risico naar de complexgrootte in combinatie met de locatie landelijk of Randstad;
- Opslag exploitatie: exploitatierisico uitgedrukt in een ratio contractuur/ mutatiehuur t.o.v. de gemiddelde mutatiegraad;

- Opslag uitponden: uitpondrisico uitgedrukt in een ratio huur/ leegwaarde t.o.v. de gemiddelde mutatiegraad;
- Marktcorrectie: aanpassing naar aanleiding van referentie transacties;
- Verkoopbeperking: risico naar de complexgrootte en of de beperking wel of niet van toepassing is.

De opbouw van de disconteringsvoet wijkt voor punt 3. af voor parkeergelegenheden en bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed. De exploitatierisico's (3.) worden voor deze vastgoedcategorieën bepaald op basis van een object opslag en een marktcorrectie. Daarnaast wordt voor parkeergelegenheden een risico opslag gehanteerd bij het uitpondscenario in vergelijking tot het doorexploiteerscenario.

De vastgestelde disconteringsvoet, wordt getoetst aan de in de markt toegepaste disconteringsvoeten. Wanneer referentietransacties daartoe aanleiding geven, zal een extra op- of afslag worden toegepast (marktcorrectie).

Onderhoud

Planmatig onderhoud

Het planmatig onderhoud voor woongelegenheden is ingerekend conform de vex-normen. De ingerekende kosten van planmatig onderhoud van parkeergelegenheden en bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend sluiten aan bij het handboek.

In de waarderingen zijn bedragen opgenomen ten behoeve van achterstallig onderhoud. De vastgestelde meerjarenbegroting van Eigen Haard is als uitgangspunt gebruikt voor de bepaling van het achterstallig onderhoud.

Mutatie- en verkoopkans

De historische mutatiegraad is gehanteerd als uitgangspunt voor de mutatie-en verkoopkans. Hierbij is in lijn met de andere corporaties van het platform Marktwaaarde Noordelijke Randstad een maximum van 15% en minimum van 5% gehanteerd. Daarnaast is voor complexen in bijzondere omstandigheden (bijvoorbeeld een complex met een klein aantal verhuureenheden of een pas opgeleverde nieuwbouwcomplex) de gemiddelde mutatiegraad van 5% gebruikt voor gereguleerde contracten en 6% voor geliberaliseerde contracten. Verder is in jaar 6 t/m jaar 15 de mutatiegraad verlaagd naar 70% van de mutatiegraad in jaar 1 t/m 5. Voor parkeren is in overleg met de taxateur een standaard percentage gehanteerd van 6%. De mutatie- en verkoopkans is niet van toepassing op bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed.

Erfpacht

De benadering van erfpacht in de basisversie sluit onvoldoende aan bij de feitelijke situatie van onze portefeuille. Met behulp van het taxatie management systeem (TMS) wordt het effect van de Amsterdamse erfpachtvoorwaarden op de waarde zo goed mogelijk benaderd. De praktische invulling is vastgelegd in erfpachtprotocol van het platform Marktwaaarde Noordelijke Randstad.

Exit yield

Deze vrijheidsgraad is alleen bij bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed gebruikt. In overleg met de taxateur zijn marktconforme exit yields toegepast. Voor woon- en parkeergelegenheden zijn berekende exit yields conform het handboek gebruikt.

Overige veronderstellingen

Met betrekking tot het achterstallig onderhoud zijn er op basis van oppervlakte klasse generieke bedragen opgenomen voor te slopen en/of ingrijpend te renoveren onroerend goed eenheden. In de bedragen zijn de kosten voor het funderingsherstel en asbestsanering verwerkt. Alle overige veronderstellingen zijn conform het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaaarde'.

Contractuele verplichtingen

Voor contractuele verplichtingen met betrekking tot aankoop, bouw of ontwikkeling van onroerende zaken bestemd voor exploitatie wordt verwezen naar punt 9 'Niet in de balans opgenomen activa en verplichtingen'.

Woningen bestemd voor de verkoop

Het aantal woningen behorend tot het DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie, welke zijn geclassificeerd voor de verkoop bedraagt 1.497 (2017: 1.548). Het aantal woningen dat naar verwachting komend jaar verkocht zal worden bedraagt 50 (2017: 50) gesplitst in 50 DAEB en 0 niet-DAEB. De verwachte opbrengstwaarde van de 1.497 woningen bedraagt € 219,9 miljoen (2017: € 208,8 miljoen). De boekwaarde van deze woningen bedraagt € 219,9 miljoen (2017: € 208,4 miljoen).

Hypothecaire zekerheden

De financiering van het vastgoed in exploitatie is (nagenoeg) geheel gefinancierd met leningen onder borging van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw heeft hierbij het recht van eerste hypotheek. De Woningstichting heeft hiervoor een volmacht aan het Waarborgfonds Sociale Woningbouw verstrekt. Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw kan indien het dit noodzakelijk acht, hypotheek op het onderpand vestigen. De ultimo boekjaar bestaande obligoverplichting is onder punt 9 'Niet in de balans opgenomen activa en verplichtingen' opgenomen.

Uitzondering hierop vormen leningen van in totaal € 27,6 miljoen (2017: € 28,8 miljoen), die niet door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw zijn geborgd. Hiervan is € 18,1 (2017: € 19,2 miljoen) gegarandeerd door de gemeente Aalsmeer, € 0,3 miljoen (2017: € 0,4 miljoen) door de Gemeente Amsterdam en er is één lening onderborgd ad € 9,2 miljoen (2017: € 9,2 miljoen).

Methoden, relevante veronderstellingen en disconteringsvoet

Op basis van artikel 31 BTIV wordt er onderscheid gemaakt tussen vier categorieën vastgoed: woongelegenheden, bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed, parkeergelegenheden en intramuraal zorgvastgoed. Bij alle categorieën wordt de discounted cash (DCF) methode gehanteerd. Dit houdt in dat op basis van de geschatte toekomstige kasstromen de marktwaarde wordt vastgesteld.

Voor categorieën vastgoed in de portefeuille van de Woningstichting zijn de onderstaande gemiddelde disconteringsvoeten gehanteerd:

- Woongelegenheden: 6,4% (2017: 6,5%);
- Parkeergelegenheden: 6,8% (2017: 7,2%);
- Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed: 7,1% (2017: 7,9%).

Scenario's

Voor woon- en parkeergelegenheden vindt de bepaling van de toekomstige inkomende en uitgaande kasstromen plaats aan de hand van enerzijds het doorexploiteerscenario en anderzijds het uitpondscenario. De marktwaarde in verhuurde staat is de hoogste waardering van de beide scenario's.

Het doorexploiteerscenario veronderstelt dat verhuureenheden worden doorverhuurd, waarbij elk jaar bij een deel van de verhuureenheden de huurder verhuist. Bij de leegkomende verhuureenheden wordt verondersteld dat die eenheid opnieuw wordt verhuurd, waarbij de huur na mutatie wordt aangepast naar de potentiële huur op basis van de markthuur of de maximale huur op basis van het woningwaarderingstelsel.

Het uitpondscenario veronderstelt dat verhuureenheden bij mutatie leeg worden verkocht. In tegenstelling tot het doorexploiteerscenario wordt de huur voor deze verhuureenheden niet aangepast, maar wordt daarvoor in de plaats de verwachte verkoopkasstroom opgenomen.

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

	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024 e.v.
	verslagjaar	jaar 1	jaar 2	jaar 3	jaar 4	jaar 5	jaar 6 e.v.
Prijsinflatie	1,60%	2,50%	2,30%	2,20%	2,00%	2,00%	2,00%
Loonstijging	n.v.t.	2,90%	2,80%	2,70%	2,50%	2,50%	2,50%
Bouwkostenstijging	n.v.t.	5,90%	2,80%	2,70%	2,50%	2,50%	2,50%
Leegwaardestijging Amsterdam	divers	divers	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Leegwaardestijging Noord Holland	divers	divers	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%

Categorieën vastgoed - Woongelegenheden

De woongelegenheden worden gewaardeerd tegen reële waarde. De reële waarde is gebaseerd op de marktwaarde verminderd met de 'kosten koper', waaronder overdrachtsbelasting en notariskosten. Belangrijke uitgangspunten en veronderstellingen die gebruikt zijn bij de bepaling van de taxatiewaarden van het vastgoed in exploitatie:

Uitgangspunten woningen	2018	2017
<i>bedragen x €1</i>		
Taxatiewaarde per woning	188.000	168.400
Leegwaarde per woning	302.900	263.400
M2 gbo per woning	76	76
Leegwaarde per m2 gbo	4.000	3.500
Contractuur per maand	575	563
Maximale gereguleerde huur per maand	820	774
Markthuur per maand	1.133	956
Mutatiegraad	6,40%	6,50%
Disconteringsvoet	6,40%	6,50%

De leegwaarde is de waarde die bepaald kan worden onder de veronderstelling dat de huurwoning na beëindiging van de huurovereenkomst op de vrije markt wordt verkocht tegen de marktprijs. De contractuur betreft de huurprijs van een vastgoedobject zoals contractueel overeengekomen tussen eigenaar en gebruiker. De markthuur is de huurprijs van huurwoningen uit de vrije sector. Oftewel, woningen waarbij de huurprijs bepaald wordt door de lokale markt, en niet begrensd wordt door de voorwaarden en huurprijslimieten van de sociale huursector.

Categorieën vastgoed – Bedrijfsmatig, maatschappelijk en zorg onroerend goed

Het bedrijfsmatig vastgoed wordt gewaardeerd tegen reële waarde. De reële waarde is gebaseerd op de marktwaarde verminderd met de 'kosten koper', waaronder overdrachtsbelasting en notariskosten. Belangrijke uitgangspunten en veronderstellingen die gebruikt zijn bij de bepaling van de taxatiewaarden van het vastgoed in exploitatie:

Uitgangspunten BOG	2018	2017
<i>bedragen x €1</i>		
Totaal verhuurbaar vloeroppervlak (m2 wo)	196.000	199.000
Theoretische huur (m2 wo per jaar)	€ 124	€ 119
Markthuur (m2 VVO per jaar)	€ 139	€ 135
Bruto aanvangsrendement	6,90%	7,10%
Exit yield	8,70%	8,70%
Leegstand (% markthuur)	8,70%	5,70%
Disconteringsvoet	7,10%	7,30%

De theoretische jaarhuur is de jaarlijkse brutohuur, exclusief de effecten van huurincentives, vermeerderd met de jaarlijkse markthuur van eventueel leegstaande ruimten. De markthuur is het geschatte bedrag waartegen een bepaalde ruimte op een bepaald moment is te verhuren door ter zake goed geïnformeerde en tot een transactie bereid zijnde partijen. Deze dienen onafhankelijk te zijn en partijen dienen voorzichtig en zonder dwang op te

treden. Het bruto aanvangsrendement (BAR) geeft de verhouding weer tussen de bruto markthuur in het eerste jaar en de totale investering vrij op naam. De exit yield betreft het marktrendement bij desinvestering na afloop van de beschouwde periode, als het ware de BAR van de nieuwe koper/ eigenaar. Het leegstandspercentage wordt berekend door de geschatte markthuur van de leegstaande ruimten te delen door de geschatte markthuur van de totale vastgoedportefeuille. De gepresenteerde percentages betreffen gewogen gemiddelden.

Categorieën vastgoed - Parkeergelegenheden

De parkeergelegenheden worden gewaardeerd tegen reële waarde. De reële waarde is gebaseerd op de marktwaarde verminderd met de 'kosten koper', waaronder overdrachtsbelasting en notariskosten. Belangrijke uitgangspunten en veronderstellingen die gebruikt zijn bij de bepaling van de taxatiewaarden van het vastgoed in exploitatie:

Uitgangspunten parkeren <i>bedragen x €1</i>	2018	2017
Taxatiewaarde per parkeergelegenheid	15.600	14.700
Leegwaarde per parkeergelegenheid	21.100	20.200
M2 gbo per parkeergelegenheid	15	15
Contractuur per maand	78	76
Markthuur per maand	96	92
Mutatiegraad	6,00%	6,00%
Disconteringsvoet	6,80%	7,20%

Waardeveranderingen

De totale waardeveranderingen bedragen € 1.009 miljoen. Factoren die de waardemutatie van de woningen hebben beïnvloed, zijn:

- 2% stijging van de contracturen van € 563 naar gemiddeld € 575 per maand per woning;
- 19% stijging van de markthuren van € 956 naar gemiddeld € 1.133 per maand per woning;
- 15% stijging van de leegwaarden van € 263.400 naar gemiddeld € 302.900 per woning;
- 0,1 procentpunt verlaging van de disconteringsvoet van 6,5% naar 6,4%;

Factoren die de waarde mutatie van de parkeergelegenheden hebben beïnvloed, zijn:

- 1% stijging van de contracturen van € 76 naar gemiddeld € 78 per maand per parkeerplaats;
- 4% stijging van de markthuren van € 92 naar gemiddeld € 96 per maand per parkeerplaats;
- 5% stijging van de leegwaarden van € 20.200 naar € 21.100 gemiddeld per parkeerplaats;
- 0,4 procentpunt verlaging van de disconteringsvoet van 7,2% naar 6,8%.

Factoren die de waarde mutatie van het bedrijf onroerend goed hebben beïnvloed, zijn:

- 4% stijging van de theoretische huur van € 119 naar € 124 gemiddeld per m² vvo;
- 3% stijging van de markthuren van € 135 naar € 139 gemiddeld per m² vvo;
- 0,2 procentpunt verlaging van de disconteringsvoet van 7,3% naar 7,1%.

Introductie beleidswaarde

Woningcorporaties realiseren doorgaans niet de marktconforme kasstromen, en daarmee de waarde, die de marktwaarde weerspiegelt. Een deel van de marktwaarde in verhuurde staat wordt niet gerealiseerd omdat corporaties hun vastgoed aanwenden als middel voor sociale huisvesting. Zo zijn ten behoeve van de sociale doelgroep doorgaans huren lager en kosten mogelijk hoger. Dit resulteert vanuit corporatie perspectief in een lagere netto kasstroom en daarmee een lagere waarde van het vastgoed.

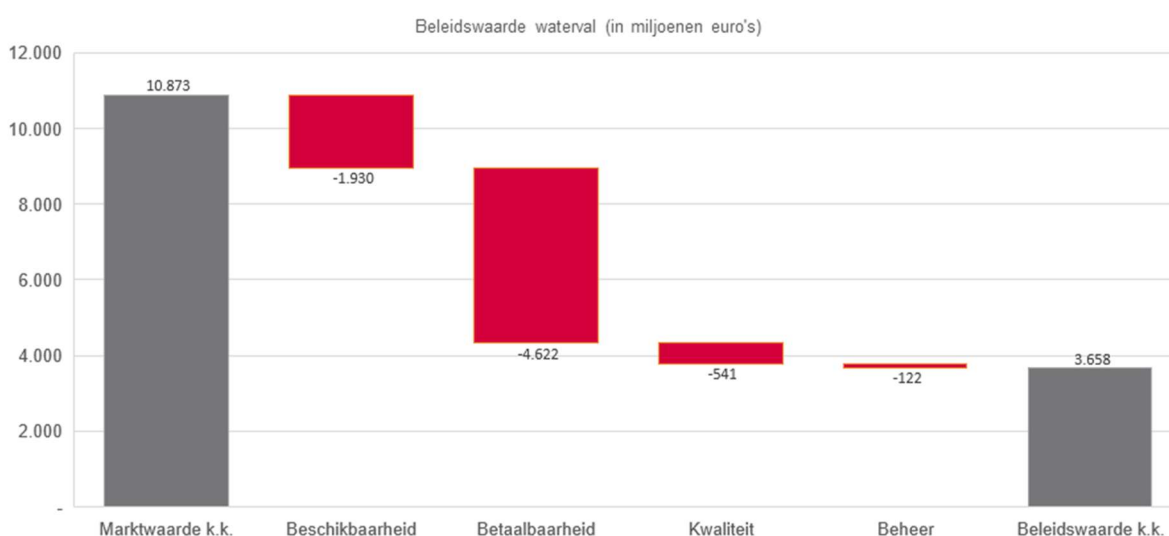
Dit betekent dat een deel van de marktwaarde in verhuurde staat (en daarmee het eigen vermogen op de balans) niet kan worden gerealiseerd en is daarmee 'bestemd door het maatschappelijke beleid'. Dit terwijl de doelstelling van corporaties continuering van dat maatschappelijke beleid is. Een deel van het vermogen is dus niet beschikbaar voor toekomstige financiële verplichtingen of als buffer om risico's aan te gaan of op te vangen.

In de beoordeling van de financiële continuïteit achten de toezichhouders (de Aw en het WSW) het daarom van belang om rekening te houden met het 'maatschappelijke beleid' en dit tot uiting te laten komen in de waardering. Vanuit deze gedachte is de 'beleidswaarde' geïntroduceerd. Dit betreft een aan de marktwaarde in verhuurde staat gerelateerd waardebegrip.

In het beoordelingskader dat per 1 januari 2019 ingaat, neemt de beleidswaarde de plaats in van de bedrijfswaarde. Vertrekpunt bij het bepalen van de beleidswaarde vormt de marktwaarde in verhuurde staat. Het maakt gebruik van de bestaande marktwaardeberekening en daarmee dezelfde waarderingmethodiek als de marktwaarde in verhuurde staat. Door aan te sluiten op de bestaande waardering van de marktwaarde in verhuurde staat wordt voortgebouwd op de bestaande systematiek en uitgangspunten. Zo bestaat naast de marktwaarde in verhuurde staat geen nieuwe waarderingmethodiek, en is de berekening van de beleidswaarde toepasbaar binnen de bestaande taxatie managementsystemen die corporaties gebruiken voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat.

Berekening beleidswaarde

Zoals eerder aangegeven vormt het vertrekpunt voor de beleidswaarde de marktwaarde in verhuurde staat. Deze bedraagt op 31 december 2018 € 10.873 miljoen. De omvorming van de marktwaarde in verhuurde staat vindt plaats aan de hand van vier separate aanpassingen ten aanzien van de discounted cashflow (DCF) berekening. De (lagere) waarde die ontstaat is de beleidswaarde, deze bedraagt ultimo 2018 € 3.658 miljoen. Het verschil tussen markt- en beleidswaarde heet de 'maatschappelijke bestemming', deze bedraagt aldus € 7.215 miljoen. Onderstaande figuur geeft visueel de stappen van marktwaarde in verhuurde staat naar beleidswaarde weer voor de Woningstichting. Deze worden vervolgens kort toegelicht.



Aanpassing 1: beschikbaarheid

Corporaties zorgen dat voldoende sociale huurwoningen beschikbaar zijn voor de doelgroep. De omvang van de sociale woningvoorraad is afgestemd met gemeenten. Hierdoor is de mogelijkheid van het structureel verkopen, zoals in de marktwaarde in verhuurde staat het uitgangspunt is, niet mogelijk. In de beleidswaarde wordt het gehele bezit daarom op basis van doorexploiteren gewaardeerd. Het effect van de aanpassing voor beschikbaarheid bedraagt voor de Woningstichting circa +/- € 1.930 miljoen (18%).

Aanpassing 2: betaalbaarheid

Om voldoende sociale huurwoningen beschikbaar te houden voor de doelgroep, is de maximaal te vragen huur begrensd door de streefhuur. De streefhuur betreft de huur die volgens het beleid van de Woningstichting bij mutatie in rekening wordt gebracht, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke beklemmingen en prestatieafspraken met gemeenten. Deze valt in bijna alle situaties lager uit dan de markthuur. De Woningstichting hanteert in haar beleid een streefhuur van gemiddeld 69% van de maximaal redelijke huur. Het effect van het betaalbaar houden van de woningen voor de doelgroep bedraagt voor de Woningstichting circa +/- € 4.622 miljoen (43%).

Aanpassing 3: kwaliteit

Om voldoende sociale huurwoningen op lange termijn beschikbaar te houden, voert de Woningstichting een onderhoudsbeleid dat gericht is op de lange termijn. De kosten voor onderhoud kunnen hierdoor hoger zijn dan die van een (commerciële) marktpartij. Het effect hiervan komt tot uiting in de kosten die als norm voor onderhoud worden ingerekend, deze wijken af (zijn hoger) dan de in marktwaarde in verhuurde staat gehanteerde marktnormen. Het effect van het onderhoudsbeleid dat gericht is op de lange termijn bedraagt voor de Woningstichting circa +/- € 541 miljoen (5%).

Aanpassing 4: beheer

Het exploiteren van een sociale woningvoorraad zorgt, vanwege het specifieke karakter van de doelgroep, mogelijk voor extra kosten. Deze extra kosten leiden ertoe dat de ingerekende beheerkosten hoger zijn dan die van een (commerciële) marktpartij. Het effect hiervan komt tot uiting in de kosten die als norm voor beheer worden ingerekend, deze wijken af (zijn hoger) dan de in de marktwaarde in verhuurde staat gehanteerde marktnormen. Het effect van het beleid aangaande het sociale beheer ten behoeve van de doelgroep bedraagt voor de Woningstichting circa +/- € 122 miljoen (1%).

De beleidswaarde van bedrijfsonroerend goed en maatschappelijk onroerend goed is gelijk aan de marktwaarde in verhuurde staat.

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

Sensitiviteitsanalyse

De hoogte van zowel de streefhuren als de onderhouds- en beheerlasten vormen belangrijke parameters waar de Woningstichting invloed op heeft. Bij het bepalen van de beleidswaarde zijn de onderstaande parameters gehanteerd. Deze parameters zijn in overeenstemming met het huidige beleid.

	type	
	DAEB	niet-DAEB
Streefhuren (gemiddeld per oge)	559	820
Onderhouds- en beheerslasten (gemiddeld 5 jaar MJB 2019-2023)	2.735	2.717

Om inzicht te verkrijgen in de mogelijke impact van een beleidsmatige wijziging op de streefhuren en/of de onderhouds- en beheerlasten is een tweetal alternatieve beleidsscenario's doorgerekend:

- Het eerste scenario veronderstelt dat de streefhuur met circa € 25,- per maand wordt verhoogd. Deze verhoging is zodanig ingerekend dat de samenstelling van de portefeuille (verhouding

geliberaliseerd/niet-geliberaliseerd) gelijk blijft. De huidige gemiddelde streefhuur bedraagt voor de DAEB-portefeuille circa € 559 en biedt daarmee voldoende ruimte voor een verhoging.

- Het tweede scenario veronderstelt dat de jaarlijkse lasten voor onderhoud en beheer met € 100,- toenemen. Deze verhoging is ingerekend uit het oogpunt van de huidige hoogconjunctuur en de mogelijke impact daarvan op het kostenniveau.

De uitkomst van beide scenario's is als volgt:

	Mutatie t.o.v. uitgangspunt	Effect op beleidswaarde in € mln	%
Streefhuur per maand	€ 25	308	8,4%
Lasten onderhoud en beheer per jaar	€ 100	-102	-2,8%

7.2 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

2018

<u>Stand per 1 januari</u>	
Contractprijs (verkochte woningen en voorraad)	38.178
Cumulatieve waardeveranderingen	8.476
Boekwaarde	46.654
<i>Mutaties in het boekjaar:</i>	
Herclassificatie naar DAEB-vastgoed in exploitatie	-134
Herclassificatie naar niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	-328
Beëindiging 15-jaarstermijn	-6.877
Waardeveranderingen	5.044
	-2.295
<u>Stand per 31 december</u>	
Contractprijs (verkochte woningen en voorraad)	32.373
Cumulatieve waardeveranderingen	11.986
Boekwaarde	44.359

Het aantal woningen opgenomen onder onroerende zaken verkocht onder voorwaarden bedraagt 209 (2017: 250). Ultimo boekjaar was hiervan 1 (2017: 1) woning gelabeld voor verkoop onder voorwaarden, echter nog niet verkocht. De waardeverandering betreft de waardeverandering in de WOZ-waarde van de onroerende zaken verkocht onder voorwaarden.

7.3 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

2018

<u>Stand per 1 januari</u>	
Aanschafprijs	64.685
Cumulatieve waardeverminderingen	-5.150
Boekwaarde	<u>59.535</u>
Opgenomen in voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	-7.438
Boekwaarde exclusief aftrek van voorziening	52.097
<i>Mutaties in het boekjaar:</i>	
Investeringen	80.975
Overboekingen vanuit vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	3.311
Overboeking naar Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	-15.741
Overboeking naar DAEB vastgoed in exploitatie	-28.144
Overboeking vanuit Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	557
Overboeking vanuit DAEB vastgoed in exploitatie	1.474
Afboekingen	-709
Waardeveranderingen	-8.689
	<u>33.034</u>
<u>Stand per 31 december</u>	
Aanschafprijs	106.408
Cumulatieve waardeverminderingen	-21.277
Boekwaarde	<u>85.131</u>
Opgenomen in voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	7.317
Boekwaarde exclusief aftrek van voorziening	<u>92.448</u>

In het boekjaar werd ter zake van vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie een bedrag ad € 2,3 miljoen aan bouwrente geactiveerd (2017: EUR 3,4 miljoen). Bij niet specifiek gefinancierde nieuwbouwprojecten werd een gemiddelde rentevoet gehanteerd van 3,75% (2017: 3,75%) voor de DAEB activiteiten en 4,5% (2017: 4,5%) voor de niet-DAEB activiteiten.

Het verloop van de voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen is als volgt:

2018

Stand per 1 januari	7.810
Overboeking naar vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie/verkoop	-493
Stand per 31 december	<u>7.317</u>

De voorziening heeft betrekking op de in ontwikkeling genomen projecten.

Het bedrag van de voorziening dat naar verwachting binnen 1 jaar wordt afgewikkeld bedraagt nihil. Het bedrag van de voorziening dat naar verwachting na meer dan 5 jaar wordt afgewikkeld bedraagt nihil.

7.4 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

	Bedrijfs- gebouwen	Overige roerende zaken	Totaal
<u>Stand per 1 januari</u>			
Verkrijgingsprijs	37.966	24.882	62.848
Cumulatieve afschrijvingen (inclusief bijzondere waardeverminderingen)	-19.012	-18.991	-38.003
Boekwaarde	18.954	5.891	24.845
<i>Mutaties in het boekjaar:</i>			
Investerings	-	3.227	3.227
Buitengebruikstellingen en afstotingen	-53	-	-53
Afschrijvingen	-611	-3.019	-3.630
Correctie op de afschrijvingen	53	-	53
Overboeking naar DAEB vastgoed in exploitatie - verkrijgingsprijs	-580	-	-580
Overboeking naar DAEB vastgoed in exploitatie - cumulatieve afschrijving	405	-	405
Total mutaties	-786	208	-578
<u>Stand per 31 december</u>			
Verkrijgingprijzen	37.333	28.109	65.442
Cumulatieve afschrijvingen (inclusief bijzondere waardeverminderingen)	-19.165	-22.010	-41.175
Boekwaarde	18.168	6.099	24.267

Onder onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie zijn activa opgenomen voor een bedrag van € 17,5 miljoen (2017: € 18 miljoen) waarvan de beschikbaarheid berust op een beperkt genotsrecht namelijk erfpachtrecht. Dit erfpachtrecht is afgekocht voor een periode van 50 jaar en loopt tot en met 31 december 2056. Het gaat hier om de Arlandaweg 88 welke als hoofdkantoor van de Woningstichting gebruikt wordt.

De historische aanschafwaarde van de volledig afgeschreven onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie bedraagt € 30,9 miljoen per 31 december 2018 (2017: € 17,5 miljoen).

7.5 Andere deelnemingen

	2018	2017
Stand per 1 januari	47.708	47.774
<i>Mutaties in het boekjaar:</i>		
Aandeel in resultaat deelnemingen	1.793	2.936
Ontvangen dividend	-3.295	-3.347
Verrekening/saldering vorderingen	97	-
Liquidatie deelnemingen	-107	-2
Agio'storting	-	340
Verrekening negatieve deelneming	-	7
Stand per 31 december	46.196	47.708

Na de juridische afsplitsing van activa en passiva van Stadsherstel Amsterdam N.V. (oud) naar Stadsherstel Amsterdam N.V. (nieuw) in 2013, heeft Stadsherstel Amsterdam N.V. (nieuw) op basis van de hierna vermelde overeenkomst in het kader van de schuldverhouding bij de splitsing 200 preferente aandelen van elk € 450 nominaal uitgegeven aan Stichting Stadsherstel Amsterdam (Stadsherstel Amsterdam N.V. oud). Door de fusie van de Woningstichting met Stichting Stadsherstel zijn de aandelen overgegaan.

Krachtens de op 1 mei 2013 tussen Stichting Stadsherstel Amsterdam (nieuw) en Stadsherstel Amsterdam N.V. (nieuw) gesloten overeenkomst, verband houdende met afsplitsing en door de fusie, kan de Woningstichting onder beperkte voorwaarden, onder meer ingeval van financiële nood van de stichting, terugbetalingen van Stadsherstel Amsterdam N.V. van het gezamenlijke bedrag van de nominale waarde van de door de Woningstichting gehouden preferente aandelen en het bedrag van de agioreserve van de preferente aandelen, vermeerderd met de inflatiecorrectie als bedoeld in art. 30.6 van de statuten van Stadsherstel Amsterdam N.V.. De Woningstichting is te allen tijde bevoegd om over te gaan tot gehele of gedeeltelijke voldoening van het hiervoor omschreven financiële belang aan Stichting Stadsherstel Amsterdam. Een (gehele of gedeeltelijke) voldoening zal steeds kunnen geschieden tegen gelijktijdige inkoop door de Woningstichting van een zodanig aantal preferente aandelen als relatief overeenkomt met het bedrag waarmee het financieel belang wordt voldaan. De voorwaarden hiervoor zijn vastgelegd in de overeenkomst verband houdende met afsplitsing gedateerd 1 mei 2013.

De algemene vergadering van Stadsherstel Amsterdam N.V. kan, indien en voor zover voor de winst van de vennootschap blijken uit de door de algemene vergadering vastgestelde winst- en verliesrekening dit toelaat, besluiten een winstuitkering te doen op de gewone aandelen van een bedrag dat niet groter is dan vijf procent (5%) van het totaal van de op de gewone aandelen gestorte bedragen. Indien en voor zover na een uitkering op de gewone aandelen voor uitkering beschikbare winst resteert, kan de algemene vergadering besluiten op de preferente aandelen een winstuitkering te doen van een bedrag gelijk aan een procent (1%) van het nominaal bedrag van de preferente aandelen.

De Woningstichting kan Stadsherstel Amsterdam N.V. verzoeken preferente aandelen in te kopen. De voorwaarden hiervoor zijn vastgelegd in de overeenkomst verband houdende met de afsplitsing, gedateerd 1 mei 2013.

7.6 Latente belastingvorderingen

Sinds 1 januari 2008 is de Woningstichting voor al haar activiteiten onderworpen aan vennootschapsbelasting. Tot 2008 was de Woningstichting alleen voor haar commerciële activiteiten onderworpen aan vennootschapsbelasting. De integrale belastingplicht betekent dat woningcorporaties een fiscale openingsbalans moeten opstellen waarbij alle activa en passiva voor de marktwaarde op 1 januari 2008 zijn opgenomen. Daarover zijn in een vaststellingsovereenkomst sectorbrede afspraken gemaakt met de Belastingdienst (de zogenaamde VS02). Naast afspraken over de waardering van de openingsbalans bevat de VS02 een aantal afspraken over de wijze waarop het fiscale resultaat moet worden berekend in een aantal specifieke gevallen, zoals bij combiprojecten. De Woningstichting heeft de VS02 in 2009 ondertekend. De VS02 heeft een looptijd tot en met 1 december 2012. Na deze periode wordt de VS02 stilzwijgend voor steeds een jaar verlengd, tenzij een van de partijen voor 1 december heeft opgezegd. De VS02 is noch door de Belastingdienst, als door de Woningstichting opgezegd voor 1 december 2017 en derhalve van toepassing op het jaar 2018.

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Stand per 1 januari	2.348	7.207
Terugname saldering met latente belastingverplichtingen	8.702	15.429
Terugneming kortlopende deel	9.399	2.121
Dotatie ten gunste van het resultaat	350	327
Vrijval ten laste van het resultaat	-6.201	-4.635
Saldering met latente belastingverplichting	-6.491	-9.399
Kortlopende deel van de latente belastingvorderingen gepresenteerd onder de vlottende activa	-3.819	-8.702
	<u>4.288</u>	<u>2.348</u>
Stand per 31 december	<u>4.288</u>	<u>2.348</u>

De post 'Latente belastingvorderingen' betreft de tot waardering gebrachte beschikbare voorwaartse verliescompensatie en verrekenbare tijdelijke verschillen.

De belastingvordering is gewaardeerd op contante waarde die is gebaseerd op een disconteringsvoet na belasting (die de rente van de leningenportefeuille vertegenwoordigt) van 2,72% (2017: 2,69%). Naar verwachting is van deze vorderingen een bedrag ad € 3,8 miljoen binnen een jaar verrekenbaar. De post is verantwoord onder de vlottende activa.

Het totaal van de nog in de toekomst te compenseren verliezen bedragen ultimo 2018 € 35,0 miljoen (2017: € 71,8 miljoen). De nominale waarde van de niet tot waardering gebrachte verliescompensatie bedraagt nihil en de nominale waarde van de gewaardeerde verliescompensatie € 35,0 miljoen. De contante waarde van de tot waardering gebrachte verliescompensatie is € 35,0 miljoen (2017: € 56,4 miljoen). Daarmee bedraagt de latente belastingvordering € 8,7 miljoen (2017: € 14,1 miljoen). Deze vordering is naar verwachting volledig (2017: € 12,4 miljoen) compensabel binnen een jaar.

De tot waardering gebrachte nominale latente belastingvordering met betrekking tot tijdelijke verschillen bedraagt nominaal € 6,2 miljoen (2017: € 7,0 miljoen). De contante waarde bedraagt € 5,8 (2017: € 6,3 miljoen). Van deze vordering is naar verwachting € 0,2 miljoen (2017: € 1,9 miljoen) compensabel binnen een jaar.

Nadere toelichting per onderdeel van de belastinglatentie inzake tijdelijke verschillen.

- Het tijdelijke verschil inzake het vastgoed in exploitatie dat in de komende jaren naar verwachting blijvend zal worden verhuurd, bedraagt € 2,49 miljard negatief (2017: € 1,03 miljard negatief). De reden hiervoor is dat deze zaken fiscaal niet afwikkelen. De Woningstichting heeft aan het einde van de levensduur de intentie tot sloop gevolgd door (vervangende) nieuwbouw. Op basis van de huidige fiscale bepaling (VS02) zal daarbij sprake zijn van het doorschuiven van de aanwezige boekwaarde en zal er geen fiscale afwikkeling plaatsvinden in de vorm van fiscaal afwaarderen van de complexen. Dit betekent dat het einde van de levensduur 'doorrolt' en bij waardering tegen contante waarde sprake is van een 'nihil' waardering. De fiscale waarde van dit vastgoed betreft een bedrag van € 8,2 miljard (2017: € 8,4 miljard). De boekwaarde van dit vastgoed bedraagt € 10,7 miljard (2017: € 9,4 miljard). De niet tot waardering gebrachte latente belastingvordering bedraagt nominaal € 635 miljoen negatief (zijnde 25% over het verschil tussen fiscale waarde en boekwaarde; (2017: € 258 miljoen negatief).
- Het tijdelijke verschil inzake het vastgoed in exploitatie waarvan wordt verwacht dat zij worden verkocht vanuit de balansposten DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie, danwel vanuit de post Vastgoed bestemd voor de verkoop, bedraagt € 1,2 miljoen. Dit betreft de woningen in de verkoopvijver met een hogere fiscale waarde (€ 16,8 miljoen) dan de commerciële boekwaarde (€ 15,6 miljoen). De latentie is contant gewaardeerd op 25% van het verschil tussen fiscale waarde en boekwaarde en bedraagt € 0,2 miljoen. De naar omvang gewogen gemiddelde looptijd van de vordering is langer dan vijf jaar. Het bedrag met een looptijd kleiner dan een jaar bedraagt € 0,04 miljoen.
- Het tijdelijke verschil inzake onroerende zaken verkocht onder voorwaarden bedraagt € 8,1 miljoen. De fiscale waarde is hoger dan de boekwaarde. De daarbij behorende latente belastingvordering bedraagt € 1,6 miljoen. Gelet op het ontbreken van de beschikkingsmacht bij de Woningstichting inzake het moment van terugkoop van deze woningen is dit tijdelijke verschil niet in de balans gewaardeerd.
- Het tijdelijke verschil inzake de leningportefeuille bedraagt € 7,8 miljoen. De latente belastingvordering is gewaardeerd op € 1,4 miljoen. De gemiddelde gewogen looptijd van dit tijdelijke verschil is langer dan vijf jaar. Het bedrag met een looptijd kleiner dan 1 jaar bedraagt € 0,2 miljoen.
- Het tijdelijke verschil inzake projectontwikkeling wordt veroorzaakt door een afwijkende grondwaarde bij sloop- / nieuwbouwprojecten. Deze grondwaarde blijft echter gehandhaafd in de fiscale balans. De geactiveerde waarde schuift vervolgens door naar de volgende exploitatie. Er vindt geen zelfstandige fiscale afwikkeling plaats. Dit betekent dat sprake is van tijdelijke verschillen die niet leiden tot een latentie. Eventuele effecten worden bij de daadwerkelijke fiscale afwikkeling verwerkt in de commerciële jaarrekening.
- In de balanspost 'Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie' bevindt zich een waarderingsverschil van € 8,4 miljoen, waarbij de fiscale waarde hoger is dan de boekwaarde. De latentie ad € 1,7 miljoen is gewaardeerd tegen een naar 20,5% aflopend tarief van het waarderingsverschil. Dit bedrag is volledig kortlopend.
- De verrekenbare fiscale verliezen uit eerdere jaren worden begroot op € 122,0 miljoen. Het positieve fiscale resultaat over 2017, ad € 87,0 miljoen, wordt daarmee verrekend. Zodoende resteert er ultimo 2018 een verrekenbaar verlies van € 35,0 miljoen. Dit zal worden gecompenseerd met toekomstige fiscale winsten en dient derhalve in een actieve belastinglatentie te worden geactiveerd. De latente belastingvordering bedraagt

€ 8,7 miljoen en is gewaardeerd op 25% van het verlies. De eerste en volledige verliesverrekening wordt verwacht over 2019. Het kortlopende deel van de latentie bedraagt € 8,7 miljoen.

- Het tijdelijke waarderingsverschil inzake derivaten bedraagt € 10,1 miljoen, waarbij de derivaten niet op de fiscale balans zijn gewaardeerd. Dit leidt tot een latente belastingvordering van € 2,5 miljoen.

7.7 Overige effecten

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Stand per 1 januari	16.900	16.949
Investerings	3.422	927
Desinvesterings	-2.673	-890
Af: waardemutaties	-181	-86
	<hr/>	<hr/>
Stand per 31 december	17.469	16.900

De post overige effecten betreft beurs- en niet beursgenoteerde effecten die bestemd zijn om duurzaam te worden aangehouden. De marktwaarde van de ter beurze en niet ter beurze genoteerde effecten, die tegen verkrijgingsprijs danwel lagere marktwaarde worden gewaardeerd, bedraagt per 31 december 2018 € 17,5 miljoen (2017: 16,9 miljoen).

7.8 Overige vorderingen

	<u>31-12-2018</u>	<u>31-12-2017</u>
Inleg Starters Renteregeling	1.002	1.255
Vordering New Property Holding B.V.	8.422	9.094
Marktwaarde depot ABN AMRO	1.500	1.500
	<hr/>	<hr/>
	10.924	11.849

De Starters Renteregeling (SRR) is alleen van toepassing op koopwoningen. De SRR is een verkoop bevorderende maatregel, waarbij de korting voor de koper niet eenmalig via het object wordt gerealiseerd, maar tot uiting komt in een lagere maandelijkse woonlast. Een percentage van de koopsom (doorgaans circa 10%) wordt gestort in een speciaal daarvoor opgericht coöperatie (waar de Woningstichting lid van is), om via de coöperatie een korting op de hypotheek van de koper te financieren. De regeling kent geen terugkoopplicht.

De Woningstichting heeft een vordering op New Property Holding B.V. van € 12,8 miljoen. In voorgaande jaren is er € 3,9 miljoen voorzien op de oorspronkelijke vordering. In 2018 is € 0,7 miljoen aflossing ontvangen op de uitstaande vordering. Het aflossingsschema is gebaseerd op de liquiditeitsprognose. Er wordt geen rente in rekening gebracht. Als zekerheid heeft de Woningstichting recht op hypotheek op het onderliggend vastgoed.

De marktwaarde depot ABN AMRO komt voort uit de verplichting uit hoofde van de kredietovereenkomst met ABN AMRO gedateerd 17 juni 2015. Deze bijstortverplichting is tot 31 december 2020 vastgesteld op € 1,5 miljoen, terwijl de negatieve marktwaarde een veel groter bedrag betreft. Op grond van de renteontwikkelingen is de verwachting, dat dit bedrag voor lange tijd geblokkeerd zal zijn en wordt daarom onder financiële vaste activa verantwoord.

7.9 Vastgoed bestemd voor de verkoop

	<u>31-12-2018</u>	<u>31-12-2017</u>
Kosten vastgoed bestemd voor de verkoop bestaand bezit	413	830
Kosten vastgoed bestemd voor de verkoop nieuwbouw	-	7.831
	<u>413</u>	<u>8.661</u>

De verwachte opbrengstwaarde van de 2 eenheden (2017: 4) vastgoed bestemd voor de verkoop bestaand bezit bedraagt € 0,7 miljoen (2017: € 1,0 miljoen). Ultimo 2018 is er een bijzondere waardevermindering op het vastgoed bestemd voor verkoop verantwoord van nihil (2017: € 0,8 miljoen).

7.10 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop

	<u>31-12-2018</u>	<u>31-12-2017</u>
Kosten vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	24.876	21.769
Bijzondere waardeverminderingen	-835	-869
	<u>24.041</u>	<u>20.900</u>

Het vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop betreft het nog niet verkochte deel van de nieuwbouw koopprojecten. In het boekjaar werd terzake van vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop een bedrag van € 0,7 miljoen (2017: € 0,4 miljoen) aan bouwrente geactiveerd met een rentevoet van 4,5% (2017: 4,5%).

7.11 Overige voorraden

	<u>31-12-2018</u>	<u>31-12-2017</u>
Kosten grond en ontwikkelposities	44.208	42.074
Bijzondere waardeverminderingen grond- en ontwikkelposities	-18.925	-19.368
Onderhoudsmaterialen	500	500
	<u>25.783</u>	<u>23.206</u>

De post grond- en ontwikkelposities betreft de grondlocatie ten behoeve van (toekomstige) ontwikkelingsprojecten die nog niet in realisatie zijn genomen. Deze gronden zijn gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs dan wel de lagere opbrengstwaarde. De opbrengstwaarde is gebaseerd op de extern danwel intern uitgevoerde toetsing van de waardering van gronden ultimo boekjaar. Deze interne toetsing is gebaseerd op de kennis van de lokale markt en ontwikkelmogelijkheden (waaronder bestemmingswijzigingen).

De marktwaarde van de grond- en ontwikkelposities bedraagt ultimo 2018 € 28,2 miljoen (2017: € 22,7 miljoen).

7.12 Onderhanden projecten

	<u>31-12-2018</u>	<u>31-12-2017</u>
Geactiveerde kosten, toegerekende winsten verminderd met voorziene verliezen	5.488	10.196
Af: Gedeclareerde termijnen kopers	-5.448	-7.617
	<u>40</u>	<u>2.579</u>

In het boekjaar werd terzake van onderhanden projecten in opdracht van derden een bedrag ad € 0 miljoen aan bouwrente geactiveerd. Bij niet specifiek-gefinancierde nieuwbouwprojecten werd een gemiddelde rentevoet gehanteerd van 4,5% (2017: 4,5%).

7.13 Huurdebiteuren

	<u>31-12-2018</u>	<u>31-12-2017</u>
Huurdebiteuren	4.120	4.676
Af: Voorziening dubieuze debiteuren	-1.921	-2.277
	<u>2.199</u>	<u>2.399</u>

In de vorderingen huurdebiteuren is een bedrag ad € 1,6 miljoen (2017: € 1,7 miljoen) met een resterende looptijd langer dan 1 jaar. Dit betreft bijzondere betalingsafspraken met huurders.

7.14 Overheid

	<u>31-12-2018</u>	<u>31-12-2017</u>
Voorschotten, subsidies en afrekeningen	2.328	2.281
	<u>2.328</u>	<u>2.281</u>

De post Overheid bestaat vrijwel geheel uit de vorderingen op overheden inzake subsidies en overige overheidsbijdragen. Van deze post heeft € 2,0 miljoen een looptijd korter dan 1 jaar.

7.15 Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen

	<u>31-12-2018</u>	<u>31-12-2017</u>
Vorderingen op Heeh B.V.	256	256
Afwaardering op vordering Heeh B.V.	-256	-256
Vorderingen op De Purmer C.V.	5.024	4.869
Afwaardering en saldering op vordering De Purmer C.V.	-2.122	-2.025
Vorderingen aan participanten met betrekking tot Park Krayenhoff C.V.	119	-
Vorderingen aan participanten met betrekking tot Distelweg B.V.	-	2.529
Vorderingen aan participanten met betrekking tot Breekover V.O.F.	137	128
Vorderingen aan participanten met betrekking tot Ontwikkelgroep Saendelft	5	5
	<u>3.163</u>	<u>5.506</u>

Aan Gebiedsontwikkeling De Purmer C.V. is een kredietfaciliteit van maximaal € 6,5 miljoen verstrekt tegen een rentevergoeding van 4%. Als zekerheid is een recht van 2e hypotheek verleend.

Aan Distelweg B.V. is een kredietfaciliteit verstrekt van maximaal € 8,0 miljoen tegen een rentevergoeding van 3,75%. Als zekerheid is recht van 1e hypotheek verleend op de onverkochte projectgronden.

De vorderingen hebben allen een looptijd van langer dan 1 jaar, omdat het projectfinancieringen betreffen.

7.16 Belastingen en premies sociale verzekering

	<u>31-12-2018</u>	<u>31-12-2017</u>
Vennootschapsbelasting	7.526	-
	<u>7.526</u>	<u>-</u>

In 2018 heeft de Belastingdienst een aanslag opgelegd voor de vennootschapsbelasting 2017. Deze heeft de Woningstichting in het boekjaar voldaan. Wij verwachten dat dit bedrag bij de definitieve aanslag volledig zal worden getourneerd, derhalve is deze opgenomen als vordering.

7.17 Overige vorderingen

	<u>31-12-2018</u>	<u>31-12-2017</u>
Vorderingen op overige debiteuren	1.763	662
Vorderingen op vertrokken huurders	54	66
Andere vorderingen	158	123
	<u>1.975</u>	<u>851</u>

De post 'vorderingen op overige debiteuren' betreft vorderingen op debiteuren die niet-huurcontract gerelateerd zijn. Alle vorderingen hebben een looptijd van korter dan 1 jaar.

7.18 Overlopende activa

	<u>31-12-2018</u>	<u>31-12-2017</u>
Vooruitbetaalde erfpacht	451	788
Rente	254	558
Gelden onderweg notaris	325	14.816
Vooruitbetaalde kosten	1.574	1.547
Nog te ontvangen bedragen	1.182	1.450
Diversen	-	142
	<u>3.785</u>	<u>19.301</u>

De post 'gelden onderweg notaris' betreft het totaal aan nog te ontvangen gelden uit de getransporteerde verkopen van vastgoed. Alle vorderingen hebben een looptijd van korter dan 1 jaar.

7.19 Liquide middelen

	<u>31-12-2018</u>	<u>31-12-2017</u>
Rekening- courant banken	26.415	25.131
Kasmiddelen	12	16
	<u>26.427</u>	<u>25.146</u>

Het bedrag aan liquide middelen staat volledig vrij ter beschikking (2017: idem).

7.20 Groepsvermogen

Eigen vermogen

Voor een toelichting op het eigen vermogen wordt verwezen naar 14.14 bij de toelichting behorende tot de enkelvoudige jaarrekening.

7.21 Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

De jaarrekeningpost voorziening onrendabele investeringen betreft voorzieningen voor het vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie en bestemd voor verkoop. De netto voorziening voor koopverliezen uit hoofde van vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop bedraagt nihil (2017: € 0,4 miljoen).

Voor een nadere toelichting op de voorziening onrendabele investeringen wordt verwezen naar 7.3 bij de toelichting op de post 'Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie'.

7.22 Voorzieningen latente belastingverplichtingen

	2018	2017
Stand per 1 januari	82.301	58.978
Terugname saldering met latente belastingvordering	9.399	15.429
Dotatie ten laste van het resultaat	971	17.293
Vrijval ten gunste van het resultaat	-17.533	-
Saldering met latente belastingvordering	-6.491	-9.399
Stand per 31 december	68.647	82.301

De Woningstichting treft fiscaal een voorziening voor groot onderhoud. Ultimo 2018 is deze begroot op € 324,4 miljoen. In de commerciële balans is een dergelijke voorziening niet opgenomen. Het treffen van een fiscale onderhoudsvoorziening leidt dus tot een verschil in de waardering volgens de commerciële en de fiscale balans. Er is dan sprake van een uitvoeringsverschil doordat er een timingsverschil ontstaat (verschuiving in de tijd) van de onderhoudslasten. De tot waardering gebrachte latente belastingverplichting wordt gewaardeerd op € 67,9 miljoen. Als gevolg van het toekomstig aflopende tarief van 25% naar 20,5% is er een vrijval ontstaan ten gunste van het resultaat van ruim € 17 miljoen.

Daarnaast heeft een deel van de verkoopvijver een hogere commerciële waarde (€ 204,3 miljoen) dan de fiscale boekwaarde (€ 153,8 miljoen). De latentie voor deze woningen bedraagt na contantmaking € 7,3 miljoen. Voor toelichting wordt verwezen naar de toelichting inzake de verkoopvijver bij de latente belastingverplichtingen.

De latente belastingverplichting wordt voor een bedrag van € 1,4 miljoen simultaan afgewikkeld met de latente belastingvordering.

7.23 Overige voorzieningen

	Voorziening deelneming	Voorziening reorganisatie kosten	Jubileum voorziening	Loopbaan voorziening	Totaal 2018
Stand per 1 januari	214	-	1.475	1.689	3.378
Toevoeging ten laste van het resultaat	-	100	112	-216	-4
Onttrekking	-	-	-42	-108	-150
Stand per 31 december	214	100	1.545	1.364	3.224

Voorziening deelnemingen

De voorziening deelnemingen heeft betrekking op de negatieve nettovermogenswaarde van de niet-geconsolideerde deelneming GEM Saendelft Beheer B.V.

Voorziening reorganisatiekosten

De voorziening voor reorganisatiekosten houdt verband met een in 2018 geformaliseerd reorganisatieplan, waarin is voorzien in een reductie van het aantal medewerkers op de afdeling I&P. De betreffende medewerkers zullen worden ondersteund bij het zoeken naar een nieuwe baan buiten de Woningstichting, en hebben recht op een afvloeiingsregeling die afhankelijk is van hun salaris en het aantal dienstjaren bij de Woningstichting. De voorziening omvat de geschatte kosten voor outplacement en afvloeiing.

De looptijd van de reorganisatievoorziening is korter dan 1 jaar.

Jubileumvoorziening

De jubileumvoorziening betreft een voorziening voor toekomstige jubileumuitkeringen. De voorziening betreft het geschatte bedrag van de in de toekomst uit te keren jubileumuitkeringen. De berekening is gebaseerd op gedane toezeggingen, blijfkansen en leeftijden. Bij de bepaling van de voorziening zijn de volgende belangrijkste actuariële grondslagen gehanteerd:

- Disconteringsvoeten: 2% gebaseerd op de gemiddelde rente van de leningportefeuille;
- Overlevingskansen: Prognosetafel AG2014 met correctie voor langlevens op basis van inkomensklasse.

Loopbaanvoorziening

De voorziening loopbaanbudget wordt opgenomen voor verwachte lasten voor opleidingen gedurende het dienstverband voortkomend uit de cao bepalingen.

De overige voorzieningen hebben voornamelijk een looptijd korter dan 5 jaar, behoudens de voorziening jubilarissen. Het deel van de overige voorzieningen met een looptijd korter dan een jaar bedraagt circa € 0,2 miljoen.

Langlopende schulden

	Waarvan loopjaar 1-5 jaar	Waarvan looptijd > 5 jaar	Totaal
Leningen kredietinstellingen	289.796	1.238.825	1.528.621
Verplichtingen uit hoofde onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	4.590	37.140	41.729
Overige schulden	-	29.469	29.469
	294.385	1.305.434	1.599.819

7.24 Leningen kredietinstellingen

	2018	2017
Stand per 1 januari	1.609.463	1.630.048
Nieuw opgenomen leningen	133.785	59.824
Aflossingen	-101.570	-80.409
Subtotaal	1.641.679	1.609.463
Af: aflossingsverplichting komend jaar	-113.058	-101.575
Stand per 31 december	1.528.621	1.507.888

Het gemiddelde rentepercentage van de leningenportefeuille, zonder het effect van rente-instrumenten, bedraagt 3,44% (2017: 3,58%).

Zekerheden

De door woningstichting Eigen Haard aangegane leningen zijn aangewend ter financiering van vastgoed in exploitatie en ontwikkeling, als ook voor eigen exploitatie. Het totaal van de door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw geborgde leningen bedraagt € 1,62 miljard (2017: € 1,58 miljard). Aan het WSW is hiervoor zekerheid verstrekt door middel van een volmacht waarbij Eigen Haard voor een bedrag ad € 3,8 miljard het onderliggend vastgoed in exploitatie niet zonder toestemming kan bezwaren, vervreemden of teniet te doen gaan.

Naast WSW geborgde leningen zijn er nog 10 leningen (in totaal € 18,1 miljoen) welke een 100 % garantie kennen van de gemeente Aalsmeer. De Woningstichting heeft één ongeborgde lening bij de BNG Bank van € 9,2 miljoen afgesloten.

Samenstelling leningportefeuille

De leningportefeuille overheid en kredietinstellingen ultimo 2018 bestaat uit de volgende soorten leningen:

	<u>31-12-2018</u>	<u>31-12-2017</u>
Vastrentende leningen	1.205.196	1.165.090
Variabel rentende leningen	94.000	94.000
Extended lening	30.000	30.000
Basisrenteleningen	312.483	320.373
	<u>1.641.679</u>	<u>1.609.463</u>

De rente van de vastrentende leningen is voor de gehele looptijd gefixeerd, danwel tot het renteherzieningsmoment. Het risico van deze leningen betreft:

- Het moment van renteherziening, indien deze hoger danwel lager is dan de oude contractrente;
- De herfinanciering van de tussentijdse en eindaflossingen van de lening in een nieuwe lening, met een hogere danwel lagere rente.

De rente van de variabel rentende leningen (zogenoemde roll-over leningen) zijn allen gebaseerd op 3-maands of 6-maands Euribor. De rente van de roll-over leningen is opgebouwd uit het Euribor percentage en een liquiditeitsopslag die varieert van -3 tot 65 basispunten. Het renterisico van de roll-over leningen is voor 85 miljoen afgedekt met rente-instrumenten (zijnde renteswaps).

De extended lening betreft een vastrentende lening tot het herzieningsmoment. Op het herzieningsmoment heeft de bank een optie om de lening te verlengen tegen een in de leningovereenkomst opgenomen rentepercentage.

Het risico van deze lening betreft:

- Het moment van renteherziening, voortzetting van de lening indien de contractuele rente hoger danwel lager is dan de actuele rente voor een vergelijkbare lening;
- Het herfinancieringsrisico van de eindaflossing van de lening in een nieuwe lening met een hogere of lagere rente.

In het kader van de RJ290 Financiële instrumenten, is één embedded derivaat in de vorm van een optie afgescheiden van het basiscontract van de extended lening.

Het betreft een optie (callable swap) ter grootte van 30 miljoen, die onderdeel uitmaakt van de extended lening met een looptijd tot 2059. De geldgever heeft of de optie om in het jaar 2038 de lening van 30 miljoen te verlengen tegen een vooraf overeengekomen percentage, of de lening vervroegd te laten aflossen.

De basisrenteleningen hebben een rentetarief dat bestaat uit twee componenten, zijnde een basisrente en een liquiditeitsopslag. De basisrente geldt voor de volledige looptijd van de leningen. De liquiditeitsopslag geldt voor de overeengekomen periode, waarbij de eerste minimale looptijd 5 jaar bedraagt. Na 5 jaar dient een nieuwe liquiditeitsopslag met de bank overgekomen te worden. De liquiditeitsopslag van de huidige basisrenteleningen bedraagt tussen de 14 en de 48 basispunten.

Voor een overzicht van renteherzieningsmomenten van de leningen wordt verwezen naar de risicoparagraaf 'Renterisico' van de toelichting 'Financiële Instrumenten'.

Rentederivaten

De Woningstichting heeft door het afsluiten van een aantal rente-instrumenten renterisico's afgedekt. Dit betreft zes renteswaps ('plain vanilla') met een totale nominale waarde van € 85 miljoen en een gemiddelde resterende looptijd van 7 jaar. Hierbij betaalt de Woningstichting een vaste rente en ontvangt een variabele rente gebaseerd op Euribor. Ultimo 2018 heeft de Woningstichting de volgende (payer) renteswaps:

Hoofdsom	Rente vast	Rente variabel	Startdatum	Einddatum	Hedge- relatie	Marktwaarde 31-12-2018
15.000	4,515%	3M Euribor	01-09-2007	01-09-2021	Ja	-2.105
15.000	4,556%	3M Euribor	03-12-2007	01-12-2022	Ja	-2.744
15.000	4,610%	3M Euribor	01-09-2008	01-09-2023	Ja	-3.399
15.000	4,635%	3M Euribor	01-12-2008	02-12-2024	Ja	-3.936
15.000	4,680%	3M Euribor	01-09-2009	01-09-2025	Ja	-4.534
10.000	4,000%	6M Euribor	01-03-2006	03-09-2035	Ja	-4.562

-21.280

Alle renteswaps betreffen plain vanilla interest rate swaps waarbij de Woningstichting een vaste rente betaalt en een variabele rente gebaseerd op Euribor ontvangt. Er is sprake van een effectieve afdekking (hedge) van het renterisico verbonden aan de variabele leningen door het gebruik van de renteswaps.

Indien de rente per 31 december 2018 met 1% zou stijgen waarbij alle andere variabelen constant blijven zal de rentelast verbonden aan de variabele leningen met € 0,85 miljoen stijgen. Echter ter compensatie zal de te ontvangen rente uit de renteswap contracten, die verbonden zijn met de variabele leningen, ook met € 0,85 miljoen stijgen.

Kredietfaciliteit

Naast het gebruik van leningen maakt de woningstichting gebruik van kredietfaciliteiten bij de BNG Bank en ING Bank N.V. De kredietfaciliteit in rekening-courant bij de BNG Bank bedraagt per 31 december 2018 € 50 miljoen (2017: € 50 miljoen), en de rente Euribor (1 maands) plus 1,50 %. De kredietfaciliteit in rekening courant bij de ING N.V. bedraagt per 31 december 2018 € 25 miljoen (2017: € 25 miljoen), en de rente Euribor (1 maands) plus 1,35 %. Naast de kredietfaciliteit bij de ING Bank N.V. is ook een garantiefaciliteit overeengekomen tot een bedrag van € 4,5 miljoen.

Rentelasten

De rentelasten over de financiële instrumenten bestaat uit de rente op afgesloten leningen en op afgesloten rentederivaten. Over het boekjaar 2018 bedroeg de rentelast inzake de renteswaps € 4,2 miljoen (2017: € 4,1 miljoen). Gecombineerd met de rentelast over de leningportefeuille van € 55,4 miljoen bedraagt de effectieve vermogenskostenvoet 3,62% (2017: 3,86%) over de gehele portefeuille.

Looptijd

De gewogen gemiddelde looptijd van de leningportefeuille bedraagt ultimo 2018 20,9 jaar (2017: 20,9 jaar).

Convenanten

De Woningstichting heeft een ongeborgde lening bij de Bank Nederlandse Gemeenten van € 9,2 miljoen afgesloten voor de bouw van veertig vrije sector woningen in het project Westwijk te Amstelveen. Aan deze lening zijn de volgende convenanten verbonden:

- Interest coverage ratio bedraagt minimaal 1,2;
- De loan to value (LTV) bedraagt maximaal 100 %.

Met de banken die ongeborgde kredietfaciliteiten hebben verstrekt, zijn onder andere de volgende kwantitatieve convenanten overeengekomen:

- Solvabiliteit op basis van marktwaarde minimaal 45 %;
- Interest coverage ratio bedraagt minimaal 1,4;
- De meerjaren kasstroomprognose dient meerjarig positief te zijn.

Ultimo boekjaar 2018 wordt aan de convenanten voldaan.

7.25 Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

	2018	2017
Stand per 1 januari	45.010	42.133
Vermindering als gevolg van terugkoop	-2.106	-1.595
Vermindering als gevolg van verjaring terugkoopverplichting	-6.553	-1.368
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	1.622	1.108
Waardemutatie terugkoopverplichting	4.330	4.732
	42.303	45.010

De Woningstichting heeft ultimo 2018 uit hoofde van de regeling Maatschappelijk Gebonden Eigendom (MGE) een terugkoopverplichting inzake 208 woningen (2017: 249 woningen). Deze regeling is ontstaan om het voor starters en mensen met een laag inkomen mogelijk te maken om een woning te kopen. Bij verkoop onder voorwaarden geeft de Woningstichting een korting op de waarde in het economisch verkeer (WEV). Deze korting kan variëren, maar bedraagt over het algemeen maximaal 30% van de WEV. Bij verkoop is de koper verplicht de woning te verkopen aan de Woningstichting, de zogenaamde terugkoopverplichting. Bij aankoop wordt in de koopovereenkomst een verdeling van de eventuele winst en/of verlies tussen koper en verkoper vastgelegd.

7.26 Overige schulden

	31-12-2018	31-12-2017
Waarborgsommen	15.610	15.307
Derivaten	13.859	12.857
	29.469	28.165

Waarborgsommen

	31-12-2018	31-12-2017
Waarborgsommen woningen en bedrijfsruimtes	14.551	14.196
Rente waarborgsommen	1.059	1.111
	15.610	15.307

De waarborgsommen betreffen o.a. de uit hoofde van de huurovereenkomst van huurders ontvangen bedragen. Deze dienen als eerste zekerheid voor de voldoening van het bedrag, dat bij de beëindiging van de huurovereenkomst door de huurder eventueel verschuldigd is voor mutatiekosten, veranderingen/verbouwingen en achterstallige huur. De waarborgsom inclusief rente wordt bij de beëindiging van de huurovereenkomst verrekend.

Derivaten

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Stand per 1 januari	12.857	15.875
Waardemutatie verslagjaar	1.002	-3.018
Stand per 31 december	<u>13.859</u>	<u>12.857</u>

De Woningstichting ziet toe op de vraag of al dan niet sprake is van nauwe verbondenheid tussen de lening en eventueel aanwezige in contracten besloten afgeleide instrumenten (embedded derivaten). Indien geen sprake is van nauwe verbondenheid, dan moeten derivaat en lening ten behoeve van de verslaglegging worden gescheiden en separaat worden gewaardeerd. De Woningstichting heeft een lening ter grootte van € 30 miljoen met een zogeheten af te scheiden embedded derivaat. Het afscheiden hiervan heeft reeds in 2014 plaatsgevonden.

Het betreft hierbij enerzijds een optie in de lening waarbij de geldgever eenmalig het recht, maar niet de plicht heeft, om de lening per 15 juli 2038 vervroegd aflosbaar te stellen.

De negatieve waardeverandering van de embedded derivaten in 2018 ad € 1,0 miljoen, is verantwoord onder de post waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten

7.27 Schulden aan kredietinstellingen

	<u>31-12-2018</u>	<u>31-12-2017</u>
Kortlopend deel langlopende schulden	113.058	101.570
Rekening courant faciliteit bank	44.770	52.775
	<u>157.828</u>	<u>154.345</u>

Rekening Courant faciliteit bank

De Woningstichting en haar deelnemingen hebben voor het beheer van hun liquide middelen rekening courant faciliteiten met bijbehorende kredietvoorwaarden bij de huisbanken BNG en ING. Hiervan is ultimo 2018 € 30,23 miljoen nog niet benut (2017: € 24,7 miljoen).

	<u>Rekening Courant</u>	<u>Debet rente</u>	<u>Credit rente</u>
Bank Nederlandse Gemeenten	50.000	1M Euribor + 150 bp	> € 2,5 miljoen, 25 bp
ING Bank	25.000	1M Euribor + 135 bp	-

7.28 Belastingen en premies sociale verzekering

	<u>31-12-2018</u>	<u>31-12-2017</u>
Omzetbelasting	13.251	9.668
Premies sociale verzekeringen	-	-
Loonheffing	2.115	1.947
Vennootschapsbelasting	-	98
OZB, rioolbelastingen en polderlasten	135	110
	<u>15.501</u>	<u>11.823</u>

7.29 Overlopende passiva

	<u>31-12-2018</u>	<u>31-12-2017</u>
Te betalen rente op leningen	25.324	27.471
Vooruit ontvangen huren	11.046	10.211
Schulden aan VVE's	18.163	19.651
Nog te betalen bouwfacturen	2.282	6.433
Nog te betalen kosten	8.366	11.639
Af te rekenen leveringen en diensten	3.053	2.796
	<u>68.235</u>	<u>78.202</u>

Het deel van de overlopende passiva, dat langer dan 1 jaar uitstaat, bedraagt circa € 18,2 miljoen.

8. FINANCIËLE INSTRUMENTEN

De Woningstichting maakt in de normale bedrijfsuitoefening gebruik van uiteenlopende financiële instrumenten die de Woningstichting blootstellen aan marktrisico, reële waarde- renterisico, (kasstroomrenterisico en prijsrisico), kredietrisico en liquiditeitsrisico. Om deze risico's te beheersen en de risico's van onvoorspelbare ongunstige ontwikkelingen op de financiële markten en daarmee de financiële prestaties van de Woningstichting te beperken, heeft de Woningstichting beleid inclusief een stelsel van limieten en procedures opgesteld.

Treasury beleid

De hoofddoelstelling van alle activiteiten op het gebied van treasury binnen Eigen Haard is het leveren van een belangrijke bijdrage aan het waarborgen van de financiële continuïteit in brede zin. Financiële instrumenten mogen hierbij niet worden gebruikt voor het innemen van een speculatieve positie. De voorwaarden waaronder de Woningstichting financiële instrumenten af kan sluiten zijn vastgelegd in het treasurywet. Naast een treasurywet heeft de Woningstichting een meerjarenbegroting, een treasury jaarplan en een treasury handboek en actualiseert deze stukken conform een vaste cyclus. Het laatste treasury wet en treasury handboek dateren van 27 november 2017.

Binnen het treasurybeleid van de Woningstichting dient het gebruik van derivaten alleen ter mitigatie van financiële (rente)risico's. In het treasurywet wordt het gebruik van financiële instrumenten (waaronder derivaten) onder strikte voorwaarden en zeer beperkt toegestaan. De Woningstichting conformeert zich bij het gebruik van financiële instrumenten aan de in de BTIV opgenomen artikelen 105 t/m 108 voor het gebruik van financiële derivaten voor toegelaten instellingen.

Interne beheersing

De Woningstichting heeft de interne beheersing inzake treasury activiteiten vorm gegeven door scheiding aan te brengen tussen de frontoffice en backoffice van de treasuryfunctie. In de frontoffice worden de strategische treasury beslissingen voorbereid en het bestuur van de Woningstichting aangaande treasury activiteiten geadviseerd. In de backoffice vindt de afhandeling en vastlegging van alle treasury activiteiten plaats. Daarnaast maakt de uitvoering van de betalings- en financieringsprocessen onderdeel uit van de planning en controlcyclus van de Woningstichting.

De Woningstichting monitort dagelijks de waardeontwikkeling van de rentederivaten en verantwoordt periodiek hierover via de treasury rapportage in de treasury commissie. Jaarlijks worden ook aan de Aw en het WSW de posities en marktwaarderingen gerapporteerd. Voor de berekening van de marktwaarde van rentederivaten heeft de Woningstichting Aareon Treasury en de Thesor toolkit in gebruik. Daarnaast ontvangt de Woningstichting van betrokken banken periodiek een overzicht van de actuele marktwaarde, zoals berekend door de banken.

De Woningstichting heeft, zoals de AW en Woningwet voorschrijven, een liquiditeitsbuffer in de vorm van beleggingen in obligaties. Hiermee kan een renteschommeling van 2% in de marktrente worden opgevangen. In de afgesloten contracten zijn geen toezicht belemmerende bepalingen opgenomen.

Kredietrisico

De Woningstichting loopt kredietrisico over leningen en vorderingen opgenomen onder financiële vaste activa, handels en overige vorderingen en liquide middelen. Het maximale kredietrisico dat de Woningstichting loopt bedraagt € 62,5 miljoen, bestaande uit vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen ad € 3,2 miljoen, overige effecten ad € 17,5 miljoen, huurdebiteuren ad € 2,2 miljoen, overige vorderingen ad € 12,9 miljoen, vorderingen op notaris onder overlopende activa ad € 0,3 miljoen en liquide middelen ad € 26,4 miljoen.

De vorderingen van de Woningstichting uit hoofde van de huurdebiteuren (minus voorziening) ad € 2,2 miljoen zijn gespreid over een groot aantal huurders. De vorderingen op deelnemingen bedragen in totaal (langlopend en kortlopend) € 3,2 miljoen en hebben betrekking op meerdere deelnemingen. De Woningstichting heeft geen vorderingen verzekerd bij kredietverzekeringsmaatschappijen.

Kredietmitigerende maatregelen

- De vorderingen uit hoofde van de huurdebiteuren ad € 2,2 miljoen zijn gespreid over een groot aantal huurders.
- Voor vorderingen op haar deelnemingen ad € 3,2 miljoen heeft de Woningstichting zekerheden ontvangen in de vorm van hypotheekrechten.
- De beleggingen in beurs- en niet beursgenoteerde effecten worden aangehouden conform artikel 41 lid 1 uit de RTIV zoals opgenomen in het treasurystatuut van de Woningstichting.
- De Woningstichting maakt gebruik van meerdere banken als tegenpartij, teneinde kredietrisico te spreiden. Criteria om met tegenpartijen zaken te doen, zijn formeel vastgelegd in het treasurystatuut. Naleving daarvan wordt voortdurend gemonitord.

Renterisico en kasstroomrisico

De Woningstichting loopt renterisico over de rentedragende vorderingen en schulden. Voor vorderingen en schulden met variabele renteaftspraken loopt de Woningstichting risico ten aanzien van de toekomstige kasstromen. Met betrekking tot vastrentende vorderingen en schulden heeft de Woningstichting risico's over de marktwaarde van de leningen. Met betrekking tot bepaalde variabele rentende schulden heeft de Woningstichting interest derivaten afgesloten, waarbij de variabele rente wordt omgezet naar een vaste rente.

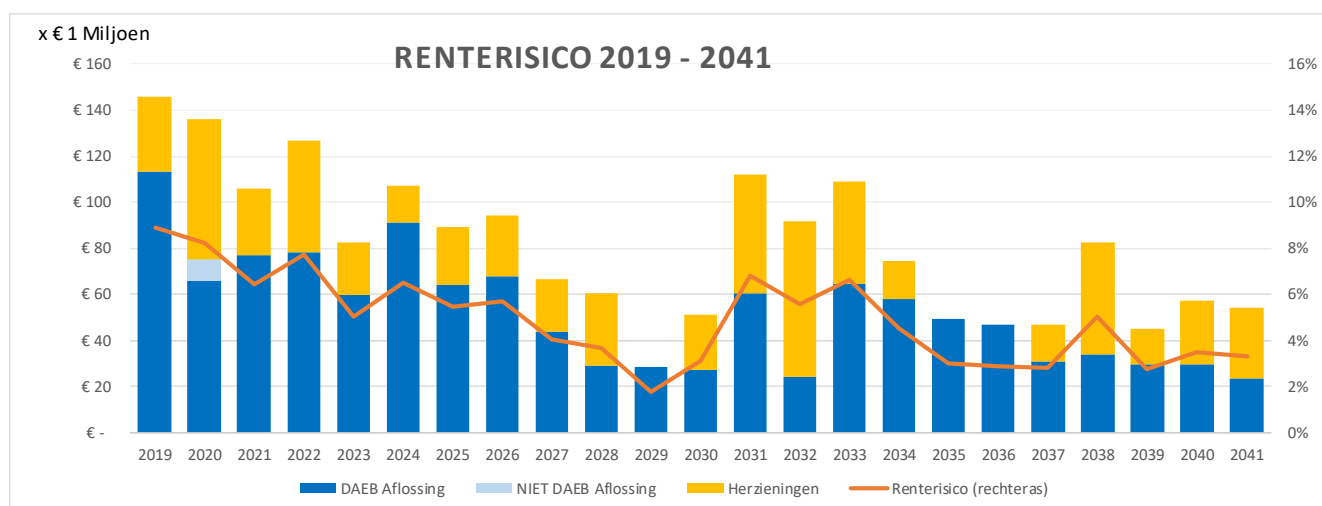
Het rente- en looptijdenbeleid van de Woningstichting is erop gericht jaarlijks niet meer dan 15% renterisico bij herfinanciering te lopen. Het renterisico (in % van de restant hoofdsom aan het begin van het jaar) wordt berekend als de som van:

- Het bedrag aan aflossingen van leningen in een jaar, vermeerderd met:
- De restanthoofdsom van rentetypisch langlopende financiering die in een jaar een renteaanpassing krijgt;
- De restanthoofdsom van rentetypisch kortlopende financiering die in een jaar minimaal één renteaanpassing krijgt; verminderd met:
- De som van de schuldrestanten van de leningen waarvan de renterisico's afgedekt zijn met derivaten.

Indien de marktrente met 1% zou stijgen zou de jaarlijkse rentelast van afgesloten variabele leningen met € 0,94 miljoen euro stijgen.

Alle overige leningen hebben een vaste rente voor een bepaalde looptijd en zijn voor de te betalen (jaarlijkse) rentelast niet gevoelig voor fluctuaties in markrentes. Voor nieuwe leningen zal een rentetarief op basis van de dan geldende marktrente vergoed moeten worden.

Op basis van de leningportefeuille ziet het renterisico tot 2042 er als volgt uit:



Het renterisico voor de komende jaren bedraagt maximaal 8,9% (in 2019). Hiermee blijft het renterisico in de komende jaren onder het door de Woningstichting gestelde maximum van 15% per jaar.

Reële waarde risico

Het reële waarde risico is het risico dat de reële waarde van financiële instrumenten met een vaste rente (inclusief derivaten) verandert als gevolg van veranderingen in de marktrente. De rentegevoeligheid van de financiële instrumenten wordt gemeten door middel van de duratie (gewogen gemiddelde van de contante waarde van de kasstromen). De duratie geeft de gevoeligheid van de reële waarde weer van financiële instrumenten bij een wijziging van de marktrente.

Een verandering in de reële waarde van financiële instrumenten heeft niet direct een liquiditeits- of kasstroomrisico voor de Woningstichting als gevolg. Dit is enkel het geval bij een verplichting tot het afgeven van aanvullend onderpand bij rentederivaten of indien een lening of rentederivaat vervroegd wordt beëindigd. De leningen en rentederivaten die de woningstichting heeft aangetrokken worden normaliter aangehouden tot het einde van de looptijd.

De reële waarde van de schulden/leningen aan overheid en kredietinstellingen bedraagt ultimo 2018 € 1.967 miljoen (2017: € 1.934 miljoen). Deze is gebaseerd op de kasstromen van de leningenportefeuille (exclusief interestderivaten) gebruikmakend van de interest rate swap curve uit Aareon Treasury per 31 december 2018 (gebaseerd op actuele markttrentes). De boekwaarde bedraagt ultimo 2018 € 1.642 miljoen (2017: € 1.609 miljoen).

De reële waarde van de effectieve renteswaps per 31 december 2018, bedraagt -€ 21,2 miljoen (2017: -€ 23,7 miljoen) en is opgenomen in hoofdstuk 9 'Niet in de balans opgenomen activa en verplichtingen'. De genoemde afgeleide financiële instrumenten zijn opgenomen in een volledig effectieve hedgerelatie, waardoor geen ineffectiviteit is verantwoord.

Op balansdatum is de duratie van de opgenomen leningen exclusief afgeleide rente-instrumenten 9,46 (2017: 8,63) en inclusief afgeleide instrumenten 9,65 (2017: 8,87). Dit betekent dat bij een rentestijging van 1% de reële waarde van leningen incl. afgeleide instrumenten bij benadering met € 192 miljoen (2017: € 174 miljoen) daalt. In de berekening van de reële waarde als gevolg van een stijging in de rente is de waardemutatie van het embedded derivaat van € 0,5 miljoen niet meegenomen.

Mutatie reële waarde financiële instrumenten

	2018	2017
Reële waarde leningen per 31 december	1.966.606	1.934.385
Reële waarde rentederivaten per 31 december	21.280	23.699
Totaal	1.987.886	1.958.084
Duratie Leningen & Derivaten	9,65	8,87
Mutatie reële waarde bij 1% renteverandering (indicatie)	191.831	169.528

Onderpandverplichtingen

In twee van de rentederivaten die met de ABN AMRO zijn gesloten is een onderpandverplichting opgenomen op het moment dat de negatieve marktwaarde van de twee rentederivaten hoger is dan - € 4 miljoen. De onderpandverplichting bedraagt ultimo 2018 € 4,5 miljoen (2017: € 5,3 miljoen) op een negatieve marktwaarde van € 8,5 miljoen. De onderpandverplichting voor deze contracten is niet opgevraagd door de ABN AMRO.

In het derde contract met de ABN AMRO van voormalig Stichting Stadsherstel Amsterdam is voor de onderpandverplichting die in het contract is opgenomen € 1,5 miljoen tot 31 december 2020 in depot gegeven bij de ABN AMRO. Na deze datum zullen ter dekking van eventuele onderpandverplichtingen opnieuw afspraken worden gemaakt voor de resterende looptijd van het contract.

De rentegevoeligheid van deze twee renteswaps leidt tot de volgende additionele bedragen:

<i>bedragen in € x 1 miljoen</i>	Marktwaaarde	Margin call verplichting
Actuele situatie	-/ 8,5	4,5
Renteverlaging -/ 1%	-/ 10,7	6,7
Renteverlaging -/ 2%	-/ 13,1	9,1

Embedded derivaten

De Woningstichting heeft één lening ter grootte van € 30 miljoen met een zogeheten af te scheiden embedded derivaat. Het afscheiden hiervan heeft reeds in 2014 plaatsgevonden. Het betreft hierbij een optie in de lening waarbij de geldgever eenmalig het recht, maar niet de plicht heeft, om de lening per 15 juli 2038 vervroegd aflosbaar te stellen. De optie heeft een negatieve marktwaaarde van - € 0,5 miljoen op 1 januari 2018 en heeft gedurende 2018 een neutrale waardeontwikkeling gekend. Eind 2018 bedroeg de negatieve waarde van het embedded derivaat € 0,5 miljoen.

De embedded swap, die besloten is in het verlengen van de lening met een vast percentage, heeft op 1 januari 2018 een negatieve marktwaaarde van € 12,4 miljoen en op 31 december 2018 een negatieve marktwaaarde van € 13,3 miljoen.

	2018	2017
Stand per 1 januari	12.857	15.875
Waardemutatie verslagjaar	1.002	-3.018
Stand per 31 december	13.859	12.857

De totale waardeverandering van de embedded derivaten in 2018 ad 1,0 miljoen, is in de winst-en-verliesrekening verantwoord onder de post 'waardeveranderingen financiële vaste activa en van effecten'.

Overige financiële instrumenten

De reële waarde van de in de balans verantwoorde financiële instrumenten zoals vorderingen, liquide middelen en kortlopende schulden, benadert de boekwaarde ervan. De reële waarde van de tot het einde van de looptijd aangehouden gekochte leningen en obligaties, bedraagt ultimo 2018 € 17,5 miljoen (2017: € 16,9 miljoen). De boekwaarde van deze financiële instrumenten bedraagt ultimo 2018: € 17,5 miljoen (2017: € 17,0 miljoen).

Valutarisico

De Woningstichting is alleen werkzaam in Nederland en loopt geen valutarisico's op haar activiteiten.

Prijrisico

De Woningstichting heeft een obligatieportefeuille en loopt mogelijk prijsrisico als gevolg van koersfluctuaties. Voor een nadere toelichting op de reële waarde van deze obligatie wordt verwezen naar de toelichting op de reële waarden in dit hoofdstuk.

Liquiditeitsrisico

De Woningstichting bewaakt de liquiditeitspositie door middel van opvolgende liquiditeitsbegrotingen. Het management ziet er op toe dat steeds voldoende liquiditeiten beschikbaar zijn om aan de verplichtingen van de Woningstichting te kunnen voldoen. Tevens zorgt het management voor voldoende financiële ruimte binnen de beschikbare faciliteiten, zodat de Woningstichting steeds aan de gestelde lening convenanten kan blijven voldoen. De Woningstichting heeft hiervoor o.a. kredietfaciliteiten tot een hoogte van € 75 miljoen.

De liquiditeitsbehoefte voor 2019 van € 194,6 miljoen zal door (on)geborgde financiering worden ingevuld. Voor de beschikbaarheid van financiering is de woningstichting sterk afhankelijk van het blijvend functioneren van het borgingsstelsel via het WSW. In de liquiditeitsbegrotingen voldoet de woningstichting aan de financiële ratio's en solvabiliteitsvereisten van het WSW.

De Woningstichting ziet erop toe dat er voldoende opvraagbare tegoeden zijn en/of leencapaciteit is om de verwachte operationele kosten te kunnen dekken en om aan haar financiële verplichtingen te voldoen.

De Woningstichting heeft geen derivatencontracten waarin breakclausules zijn opgenomen. Er is beperkt sprake van liquiditeitsrisico bij basisrenteleningen. Indien op het moment van herziening van de kredietopslag de bank en de Woningstichting geen overeenstemming bereiken over de opslag, wordt de kredietovereenkomst beëindigd en dient de lening te worden terugbetaald. Op de herzieningsdatum dient de Woningstichting de contante waarde van het verschil tussen de basisrente en de actuele kapitaalmarktrente over de resterende looptijd af te rekenen. Alle basisrenteleningen zijn afgesloten bij de sectorbanken (BNG Bank en NWB Bank) om dit risico te mitigeren.

Conform BTIV artikel 108 lid1 heeft de Woningstichting een liquiditeitsbuffer om een aanvullende onderpand verplichting voor afgesloten rentederivaten volgend uit een renteschok van 200 basispunten te kunnen voldoen. De Woningstichting beschikt per 31 december 2018 over een obligatieportefeuille met een totaalwaarde van € 17,5 miljoen. De obligatieportefeuille, die op ieder moment kan worden aangesproken, is geormerkt als beschikbare middelen ten behoeve van margin calls.

De totale margin call bij een renteschok van 200 basispunten op 31 december 2018 bedraagt € 9,1 miljoen. De aanwezige buffer is derhalve genoeg om deze renteschok op te vangen. Hiermee voldoet de Woningstichting ultimo 2018 aan de stresstest.

Concentratie liquiditeitsrisico

De Woningstichting zorgt voor diversificatie van de liquiditeitsbronnen en het behoud van toegang bij meerdere banken en andere financiële instellingen waar liquiditeiten kunnen worden verkregen, en besteedt aandacht aan de gevolgen van het wegvallen van deze financieringsbronnen. De partijen waarbij de leningen zijn afgesloten bestaan uit de volgende instellingen:

Geldgever	Schuldrestant	%
N.V. Bank Nederlandse Gemeente	843.000	51%
Nationale Waterschapsbank N.V.	397.884	24%
Overige bankinstellingen (alleen NL)	65.662	4%
Financiële instellingen (niet zijnde banken)	335.133	20%
	1.641.679	100%

Uit bovenstaande opstelling blijkt dat het tegenpartijrisico hoofdzakelijk is geconcentreerd bij de Bank Nederlandse Gemeenten en de Nationale Waterschapsbank. De N.V. Bank Nederlandse Gemeenten is een bank van en voor overheden en instellingen van maatschappelijk belang. BNG is een structuurvennootschap. Aandeelhouders van de bank zijn uitsluitend overheden. De Staat is houder van de helft van de aandelen, de andere helft is in handen van gemeenten, provincies en een hoogheemraadschap. Nationale Waterschapsbank N.V. is een financiële dienstverlener voor de overheidssector. Alle aandelen van de bank zijn in handen van overheden. Het risico dat leningen worden opgeëist bij een faillissement is hiermee voor deze banken beperkt.

Het deel van de leningportefeuille dat openstaat bij financiële instellingen (niet zijnde banken) is afkomstig van grote Nederlandse verzekeraars, waaronder Aegon en Achmea.

9. NIET IN DE BALANS OPGENOMEN ACTIVA EN VERPLICHTINGEN

Investeringsverplichtingen

De investeringsverplichting van de niet in de balans opgenomen verplichtingen voor nieuwbouw, renovatie en koop bedraagt € 99,4 miljoen (2017: € 107,7 miljoen). De totale aangegane verplichting met betrekking tot huurwoningen bedraagt € 88,7 miljoen (2017: € 90,0 miljoen) en met betrekking tot koopwoningen € 10,7 miljoen (2017: € 17,7 miljoen). Daarnaast heeft € 98,0 miljoen (2017: € 106,4 miljoen) betrekking op aangegane verplichtingen korter dan 1 jaar en € 1,3 miljoen (2017: € 1,3 miljoen) op aangegane verplichtingen langer dan 1 jaar.

	Huur	Koop	Totaal
<= 1 jaar	87.423	10.704	98.127
> 1 jaar	1.274	-	1.274
	88.697	10.704	99.401

Aansprakelijkheidsverplichting

De Woningstichting draagt hoofdelijke aansprakelijkheid voor samenwerkingsverbanden zonder specifieke rechtspersoonlijkheid, in de vorm van vennootschappen onder firma en als behorend vennoot in commanditaire vennootschappen.

Daarnaast is de Woningstichting commanditair vennoot in commanditaire vennootschappen, waarbij de aansprakelijkheid is beperkt tot het bedrag in de vennootschapsovereenkomst.

Vergoeding bij vervreemding VOV

In 2018 zijn terugkoopverplichtingen van 38 VOV woningen (2017: 8) vervallen in verband met het bereiken van de 15 jaarstermijn. In de overeenkomst met de kopers is naast deze terugkoopverplichting ook een vergoeding bij vervreemding (te ontvangen door de Woningstichting) afgesproken in het 16e jaar tot en met het 30e jaar na aankoop van de VOV woning. Deze vergoeding is gelijk aan de aan de koper verleende koperskorting vermeerderd met een indexering.

Onderhoud op contractbasis

Het jaarlijkse bedrag aan verplichtingen voor contracten met betrekking tot onderhoud bedraagt in totaal € 16,2 miljoen (2017: € 15,3 miljoen). De contracten hebben hoofdzakelijk een looptijd van 1 jaar en het onderhoud op contractbasis wordt in 2019 voortgezet. Dit type onderhoud is gericht op onder andere daken, CV's en liften.

Erfpachtverplichting

De Woningstichting en haar deelnemingen zijn langjarige erfpacht verplichtingen aangegaan. Voor de komende periode van 10 jaar is voor € 21,6 miljoen (2017: € 22,3 miljoen) aan erfpachtcanon betalingsverplichtingen aangegaan. De verplichting die na 1 jaar vervalt is € 2,4 miljoen en na 5 jaar € 11,2 miljoen. Voor de periode tot en met 2028 heeft de Woningstichting voor € 31,0 miljoen (2017: € 32,9 miljoen) aan afkoopsommen verplichtingen. De verplichting die binnen 1 jaar vervalt bedraagt € 5,0 miljoen en na 5 jaar € 22,1 miljoen.

Bij de afkoopsommen, is sinds 2016 al rekening gehouden met de verlaging van de afkoopsommen van de woningen. Per 1 januari 2019 is de afkoopsom € 4.892,-- voor elke woning. In het kader van een meer marktconforme erfpachtrelatie tussen de corporaties en de gemeente is bij de Samenwerkingsafspraken overeengekomen om vanaf 1 juli 2016 een aanvullende jaarlijkse canon te betalen voor woningen die worden geliberaliseerd, maar wel op sociale erfpacht staan. Hierdoor is er een stijging van de verplichting aan erfpacht voor de komende jaren. Deze stijging van de canon is in de hier genoemde canonbedragen opgenomen.

Huurverplichtingen

Het jaarlijks bedrag van met derden aangegane huurverplichtingen van onroerend goed bedraagt in totaal € 0,2 miljoen (2017: € 0,3 miljoen). De verplichting die binnen een jaar vervalt is € 0,2 miljoen en langer dan een jaar maar korter dan 5 jaar is € 0,08 miljoen.

Contractuele verplichtingen

Voor softwarelicenties, telefonie en printers zijn meerjarige contracten afgesloten. De aangegeven verplichting bedraagt € 4,6 miljoen (2017: € 3,9 miljoen). De verplichting die binnen één jaar vervalt is € 1,9 miljoen (2017: € 1,7 miljoen), en langer dan één jaar, maar korter dan 5 jaar € 2,7 miljoen (2017: € 2,2 miljoen).

Obligo Waarborgfonds Sociale Woningbouw

Het obligo uit hoofde van geborgde leningen door de borgsteller bedraagt ultimo 2018 € 62,3 miljoen (2017: € 61,7 miljoen). De hoogte van het obligotarief is vastgesteld op 3,85% (2017: 3,85%) over het schuldrestant van de geborgde leningen, met uitzondering van het lening type variabele hoofdsom en voor collegiale financiering. Dit obligo is opeisbaar, indien blijkt dat het totale garantievermogen van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw niet voldoende is om de aanspraken op het Waarborgfonds Sociale Woningbouw te dekken.

Heffing voor saneringsteun

De Autoriteit woningcorporaties heeft middels een besluit conform artikel 115 BTIV aan de corporatiesector een heffing voor saneringssteun opgelegd. De heffing voor 2018 voor de gehele sector is op EUR 159.440.421 gesteld, overeenkomstig de berekeningswijze in artikel 116 BTIV wordt deze heffing verdeeld over alle toegelaten instellingen. Aangegeven is dat rekening gehouden moet worden met een heffing voor saneringssteun in de jaren 2019-2023 van een bedrag gebaseerd op 1% van de totale jaarhuur van de woongelegenheden in het betreffende jaar. Dit geldt voor de jaarhuur binnen zowel de DAEB- als de niet-DAEB tak binnen de Woningstichting.

De Woningstichting verwacht dat de heffing in de komende jaren in totaal € 20,9 miljoen zal bedragen, waarvan € 3,9 miljoen in 2019.

Bijdrageheffing kosten Autoriteit woningcorporaties

In artikel 61c van de Woningwet is bepaald dat toegelaten instellingen moeten betalen voor de kosten van de Autoriteit woningcorporaties. Hiertoe moet de Autoriteit woningcorporaties jaarlijks uiterlijk op 1 oktober bij de toegelaten instellingen een bijdrageheffing innen. Artikel 121 van het BTIV bevat de wettelijke grondslag voor de berekeningswijze en procedure. De bijdrageheffingen is een jaarlijks terugkerende heffing. De begroting van de Autoriteit woningcorporaties voor het jaar 2018 is door de minister vastgesteld op € 15.300.886. Dit betekent voor de toegelaten instellingen een tarief van circa € 3,21 per woongelegenheden en circa € 0,0223 per € 1.000 WOZ-waarde van de woongelegenheden in eigendom van de corporatie en haar dochtermaatschappijen. De meerjarenbegroting van de Autoriteit woningcorporaties (voor de jaren 2019 en verder) is nog niet vastgesteld. Aangegeven is dat de jaarlijkse kosten van de Autoriteit woningcorporaties (voor de komende jaren) circa € 15 miljoen zullen bedragen. Voor de toegelaten instellingen betekent dit een tarief van circa € 3,15 per woongelegenheden en circa € 0,025 per € 1.000 WOZ-waarde van de woongelegenheden in eigendom van de corporatie en haar dochtermaatschappijen.

Verhuurderheffing

Over 2019 is de verhuurderheffing wettelijke vastgesteld op 0,561% van de WOZ-waarde van de woningen en loopt op tot 0,563% in 2022 en is vanaf 2023 0,537%.

De heffing wordt berekend over de totale WOZ-waarde van de huurwoningen (in 2019 tot € 720,42 per maand), verminderd met 50x de gemiddelde WOZ waarde van de woningen. Rijksmonumenten worden vrijgesteld van deze berekening. De WOZ-waarde per object wordt in 2019 voor maximaal € 270.000 (2018: € 250.000) ingerekend.

Kredietfaciliteiten

De Woningstichting heeft aan meerdere deelnemingen kredietfaciliteiten toegezegd. Ultimo 2018 bedraagt de nog niet benutte kredietfaciliteit € 11,9 miljoen (2017: € 7,4 miljoen).

Swaps

Ultimo 2018 bedraagt de negatieve marktwaarde van de derivaten € 21,3 miljoen (2017: € 23,7 miljoen). Met betrekking tot de afgeleide financiële instrumenten is in de contracten die met ABN AMRO zijn gesloten sprake van een onderpandverplichting (NRL bepaling) op het moment dat de marktwaarde van de instrumenten lager is dan € 4 miljoen. De onderpandverplichting bedraagt ultimo 2018 € 4,5 miljoen (2017: € 5,3 miljoen). Deze onderpandverplichting is niet opgevraagd en niet in depot gegeven bij ABN AMRO.

Bankgaranties

De Woningstichting is met de ING Bank een kredietfaciliteit overeengekomen voor een bedrag van € 4,5 miljoen waarvoor de Woningstichting garanties kan uitgeven aan derden. Op basis van het bedrag aan daadwerkelijk uitgegeven garanties wordt er een jaarlijks marktconforme garantieprovisie in rekening gebracht. In totaal is uit de garantiefaciliteit per 31 december 2018 voor een bedrag aan € 3,0 miljoen (2017: € 3,1 miljoen) aan garanties uitgegeven.

Er is onder andere aan de gemeente Uithoorn, in het kader van de realisatie van een openbaar gebied, een bankgarantie verstrekt van € 1,3 miljoen. Daarnaast is in het kader van de realisatie van het project Breekoever aan de gemeente Landsmeer een bankgarantie verstrekt van € 1,4 miljoen. De overige bankgaranties ad € 0,3 miljoen hebben betrekking op diverse projecten.

Garantstelling

Ten behoeve van Dutch International Guarantees for Housing (DIGH) is een garantstelling afgegeven voor € 0,5 miljoen. Deze garantie is in 2018 in samenspraak met DIGH afgewikkeld en de voorziening van € 0,37 miljoen die eerder is opgenomen voor het verwachte financiële effect voor de risico's voortkomend uit de garantstelling is vrij gevallen.

Claims

Tegen de Woningstichting en groepsmaatschappijen zijn geen claims van materiële invloed op de financiële positie ingediend.

Leaseverplichtingen

Er zijn langlopende onvoorwaardelijke verplichtingen aangaan ter zake van operationele leasing. De verplichting die binnen een jaar vervalft is € 0,9 miljoen, en langer dan een jaar € 2,0 miljoen.

Ontwikkerecht

De Woningstichting heeft middels een eerste recht van hypotheek een ontwikkelrecht verworven op mogelijke toekomstige bebouwing in Alphen a/d Rijn.

10. TOELICHTING OP DE GECONSOLIDEERDE WINST-EN-VERLIESREKENING

10.1 Huuropbrengsten

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Nettohuur	405.030	396.902
Huurderiving wegens leegstand en oninbaarheid	-5.995	-5.318
	<u>399.035</u>	<u>391.584</u>

Alle huuropbrengsten zijn gerealiseerd in Nederland. De netto huur is per 1 juli 2018 verhoogd met gemiddeld 2,11% (2017: 1,37%).

Vanaf 2017 geldt de nieuwe huursombenadering. Vanaf 1 januari 2017 mag de gemiddelde huursom voor zelfstandige woningen in het kalenderjaar met maximaal inflatie + 1 procentpunt stijgen. Het gaat dan om de jaarlijkse huurverhoging en de huurverhoging bij huurdersmutatie (huurharmonisatie).

Het inflatiepercentage van 1 december 2016 tot 1 december 2017 wordt daarbij gebruikt voor de bepaling van de maximale huursomstijging 2018 en dat is 1,4%. Het maximale huursomstijgingspercentage voor woningcorporaties bedraagt over 2018 dus 2,4%.

10.2 Opbrengsten servicecontracten

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Opbrengsten servicecontracten	16.668	16.696
Af: Te verrekenen met bewoners op basis van afrekening over het boekjaar	-3.000	-2.700
	13.668	13.996
Af: Vergoedingsderiving wegens leegstand	-327	-303
	<u>13.341</u>	<u>13.693</u>

10.3 Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Toegerekende organisatiekosten	-24.013	-21.531
	<u>-24.013</u>	<u>-21.531</u>

De toegerekende organisatiekosten zijn gebaseerd op een interne schatting van de urenbesteding naar activiteiten, waarbij in hoofdlijnen onderscheid wordt gemaakt naar exploitatie, verkoop, projectontwikkeling en leefbaarheid. De organisatiekosten hebben onder andere betrekking op lonen en salarissen, alsmede overige bedrijfskosten.

10.4 Lasten onderhoudsactiviteiten

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Reparatieverzoeken	-24.272	-21.078
Contractonderhoud	-11.329	-12.729
Mutatieonderhoud	-13.333	-12.325
Planmatig onderhoud	-38.308	-36.289
Toegerekende organisatiekosten	-14.508	-16.272
	<u>-101.750</u>	<u>-98.693</u>

De toegerekende organisatiekosten zijn gebaseerd op een interne schatting van de urenbesteding naar activiteiten, waarbij in hoofdlijnen onderscheid wordt gemaakt naar exploitatie, verkoop, projectontwikkeling en leefbaarheid. De organisatiekosten hebben onder andere betrekking op lonen en salarissen, alsmede overige bedrijfskosten.

10.5 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Erfpacht	-2.399	-2.408
Verzekeringen	-1.349	-1.352
Belastingen exploitatie	-19.871	-19.199
Algemeen beheerkosten VVE's	-1.795	-1.828
Verhuurderheffing	-57.240	-50.225
Saneringsheffing	-5.206	-
Bijdrageheffing Aw	-483	-367
Overige	-2.491	-6.107
	<u>-90.834</u>	<u>-81.486</u>

Lonen en salarissen

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Salarissen	-28.873	-27.808
Sociale lasten	-4.787	-4.121
Pensioenlasten	-4.355	-4.600
Uitzendkrachten	-8.250	-6.705
	<u>-46.265</u>	<u>-43.234</u>

In de lonen en salarissen is een bedrag van € 0,1 miljoen (2017: 0) opgenomen samenhangend met de reorganisatie-voorziening (zie paragraaf 7.23 'Overige voorzieningen').

Personeelsbestand

Ultimo 2018 had de Woningstichting 559 (2017: 550) werknemers in dienst.

Gedurende het boekjaar 2018 bedroeg het gemiddeld aantal werknemers (exclusief ingehuurd personeel) bij de Woningstichting omgerekend naar volledige mensjaren 505,2 (2017: 497,9).

Deze personeelsomvang gedurende het verslagjaar is als volgt onder te verdelen naar verschillende personeelscategorieën:

	2018	2017
Wonen/Verhuur	184,0	180,9
Onderhoud	128,4	126,8
Verkoop	10,1	8,0
Projectontwikkeling	21,4	23,2
Staf en financiën	116,7	113,1
Overige	44,6	45,9
	505,2	497,9

Alle personen zijn werkzaam in Nederland.

Pensioenlasten

De medewerkers hebben een pensioenregeling die is ondergebracht bij SPW. Deze pensioenregeling betreft een voorwaardelijk geïndexeerde middelloonregeling. Indexatie (aanpassing met prijsstijging) van de toegekende aanspraken en rechten vindt uitsluitend plaats indien en voor zover de middelen van het pensioenfonds daartoe ruimte laten en het pensioenfonds daartoe heeft besloten. Indien de omstandigheden bij het pensioenfonds daar aanleiding toe geven kan het bestuur besluiten tot het korten van aanspraken.

De pensioenregeling wordt volgens de Pensioenwet gekarakteriseerd als uitkeringsovereenkomst. De uitvoeringsovereenkomst met het pensioenfonds kent een onbepaalde looptijd. De belangrijkste afspraken die zijn opgenomen in deze uitvoeringsovereenkomst zijn de volgende:

- Indexatie geeft wel/geen aanleiding tot premieaanpassingen.
- Premiereductie of -terugstorting vindt plaats indien en voor zover sprake is van een beleidsdekkingsgraad volgens de normen van DNB van 160% en het bestuur van het fonds daartoe besloten heeft.
- De maximale premie bedraagt 25% over de pensioengrondslag.
- In geval van een reservetekort van het pensioenfonds neemt de Woningstichting overeenkomstig hetgeen overeengekomen is haar aandeel daarin.

Per 31 december 2018 bedraagt de dekkingsgraad van SPW 115,9%. (eind december 2017: 113,4%). De dekkingsgraad is de marktwaarde van de beleggingen uitgedrukt in een percentage van de voorziening pensioenverplichtingen volgens de grondslagen van DNB.

De beleidsdekkingsgraad is de dekkingsgraad waarop pensioenfondsen hun beleidsbeslissingen baseren en wordt berekend als het gemiddelde van de dekkingsgraden van de laatste 12 maanden. Het minimum vereist eigen vermogen (beleidsdekkingsgraad) volgens DNB is 125% (2017: 125%). Als de beleidsdekkingsgraad van een fonds te laag is, moeten pensioenfondsen maatregelen treffen. Ultimo 2018 heeft het fonds een reservetekort (idem ultimo 2017). Het fonds heeft voor 1 april 2018 een herstelplan bij de toezichthouder ingediend waarmee wordt aangetoond dat SPW binnen 10 jaar uit het reservetekort kan komen.

Afschrijvingen op materiele vaste activa

	2018	2017
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	-3.630	-5.134
	-3.630	-5.134

10.6 Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	8.874	8.312
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	-5.467	-6.085
Toegerekende organisatiekosten	-409	-2.785
Toegerekende financieringskosten	-682	28
	<u>2.316</u>	<u>-530</u>

10.7 Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Verkoopprijs onroerende zaken	54.889	25.770
Boekwaarde	-36.490	-19.254
Externe verkoopkosten	-1.667	-1.149
Netto verkoopopbrengst	<u>16.732</u>	<u>5.367</u>
Toegerekende organisatiekosten	-1.453	-1.410
	<u>15.279</u>	<u>3.957</u>

10.8 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Waardeveranderingen grond- en ontwikkelposities	-	-152
Waardeveranderingen vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	-406	34
Mutaties voorziening onrendabele investeringen bestemd voor eigen exploitatie	-8.732	4.912
Mutaties voorziening onrendabele investeringen vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	404	-70
Overigen	-2.770	105
	<u>-11.504</u>	<u>4.829</u>

10.9 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Waardeveranderingen DAEB vastgoed in exploitatie	844.615	994.318
Waardeverandering niet-DAEB vastgoed in exploitatie	<u>164.061</u>	<u>278.669</u>
	<u>1.008.676</u>	<u>1.272.987</u>

Dit betreft de jaarlijkse mutatie van de actuele waarde van de vastgoedobjecten in exploitatie (exclusief het effect van onrendabele investeringen) die gewaardeerd zijn op basis van marktwaarde in verhuurde staat. Voor een nadere toelichting op de niet-gerealiseerde waardeveranderingen wordt verwezen naar de toelichting op het vastgoed in exploitatie (paragraaf 7.1).

10.10 Nettoresultaat overige activiteiten

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Opbrengsten overige activiteiten	8.714	6.564
Kosten overige activiteiten	-2.396	-2.748
	<u>6.318</u>	<u>3.816</u>

De toegerekende organisatiekosten zijn gebaseerd op een interne schatting van de urenbesteding naar activiteiten waarbij in hoofdlijnen onderscheid wordt gemaakt naar exploitatie, verkoop, projectontwikkeling en leefbaarheid. Op de organisatiekosten zijn voor verdeling de opbrengsten van derden in mindering gebracht. De organisatiekosten die worden doorberekend hebben onder andere betrekking op lonen en salarissen en overige bedrijfskosten. De dotatie aan de overige voorziening is verwerkt in de overige organisatiekosten.

10.11 Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Waardeveranderingen deelnemingen	-29	1.024
Waardeveranderingen effecten	-181	-86
Waardeveranderingen embedded derivaten	-1.002	3.018
Waardeveranderingen overig	27	12
	<u>-1.185</u>	<u>3.968</u>

10.12 Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Rente en verkoopresultaat overige effecten	76	402
	<u>76</u>	<u>402</u>

10.13 Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Geactiveerde rente onroerende en roerende zaken in ontwikkeling	4.826	5.567
Overige rente	1.830	583
	<u>6.656</u>	<u>6.150</u>

10.14 Rentelasten en soortgelijke kosten

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Rente op schulden kredietinstellingen	-59.566	-62.281
Overige rentelasten en soortgelijke kosten	-1.175	-1.230
	<u>-60.740</u>	<u>-63.511</u>

10.15 Belastingen

De Woningstichting vormt samen met Houdstermaatschappij Eigen Haard B.V., Eigen Haard Projectontwikkeling B.V. en Eigen Haard Vastgoed B.V., een fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting. De vennootschapsbelasting is in elk van de rechtspersonen opgenomen, voor dat deel dat de desbetreffende rechtspersoon als zelfstandig belastingplichtige verschuldigd zou zijn, rekening houdend met voor de Woningstichting geldende fiscale faciliteiten en vervolgens geconsolideerd. De cijfers van de fiscaal transparante deelnemingen (VOF's en CV's) worden meegenomen in de cijfers van de deelnemende lichamen.

Het gewogen gemiddelde toepasselijke belastingtarief bedraagt 25% (2017: 25%). De belastinglast in de winst-en-verliesrekening over 2018 bedraagt 10,5 miljoen en bestaat uit de volgende componenten:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Mutaties latente belastingen inzake tijdelijke verschillen	16.091	-19.264
Mutaties latente belastingen inzake compensabele verliezen	-5.380	-2.309
Overige mutaties	-179	189
	<u>10.532</u>	<u>-21.384</u>
Resultaat voor belastingen volgens de geconsolideerde jaarrekening	1.129.005	
Af: Resultaat niet dan wel zelfstandig belastingplichtige entiteiten	-8.832	1.120.173
Verschillen:		
Waardeveranderingen vastgoed	-992.589	
Afschrijvingen	-3.996	
Verkoop onroerende goederen	-12.331	
Koopprojecten	-345	
Extra onderhoudslasten	-31.488	
Overige bedrijfsbaten	2.505	
Overige bedrijfslasten	5.206	
Afwaardering financiële vaste activa	1.002	
Rentelasten	-801	
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-362	
Totaal		-1.033.199
Belastbaar bedrag		86.974
Af: verliesverrekening		-86.974
Acute belastingen boekjaar		<u>-</u>

Het positieve fiscale resultaat van de Woningstichting is geheel verrekend met verrekenbare verliezen uit voorgaande jaren. Daardoor is de acute belastinglast nihil. Het totaal aan verrekenbare verliezen bedraagt na verrekening nog € 35,0 miljoen en is voortwaarts verrekenbaar met toekomstige fiscale winsten. De voorwaarts verrekenbare verliezen zijn onder de post 'latente belastingvorderingen' in de balans tot waardering gebracht.

Transacties met verbonden partijen

Van transacties met verbonden partijen is sprake wanneer een relatie bestaat tussen de Woningstichting en een natuurlijk persoon of entiteit die verbonden is met de Woningstichting. Dit betreffen onder meer de relaties tussen de Woningstichting en haar deelnemingen, de aandeelhouders, de bestuurders en de functionarissen op

sleutelposities. Onder transacties wordt verstaan een overdracht van middelen, diensten of verplichtingen, ongeacht of er een bedrag in rekening is gebracht.

De volgende transacties hebben zich voorgedaan:

<u>Verkopende entiteit</u>	<u>Afname</u>	<u>Datum</u>	
Woningstichting Eigen Haard	Administratiekosten	Heel 2018	154
Woningstichting Eigen Haard	Doorbelaste beheerskosten VvE's	Heel 2018	2.149
	Totaal verkopen		2.303
<u>Aankopende entiteit</u>	<u>Aankoop</u>	<u>Datum</u>	
Stichting Kantoorgebouwen Eigen Haard	Doorbelaste huren	Heel 2018	779
ODB C.V.	Termijn afname huurwoningen	Heel 2018	303
Distelweg B.V.	Termijn afname huurwoningen	Heel 2018	1.012
Django B.V.	Onderhoudskosten	Heel 2018	19
	Totaal aankopen		2.113
	Per saldo		190

De bezoldiging van de bestuurders en commissarissen is opgenomen in paragraaf 16.2.

Honoraria van de accountant

De volgende honoraria van KPMG Accountants N.V. zijn in het boekjaar ten laste gebracht van de toegelaten instelling, haar dochtermaatschappijen en andere maatschappijen die zij consolideert, een en ander zoals bedoeld in artikel 2:382a lid 1 en 2 BW.

	KPMG Accountants N.V. 2018	Overig KPMG netwerk 2018	Totaal KPMG 2018
Onderzoek van de jaarrekening	245	-	245
Onderzoek van de jaarrekening deelnemingen	-	-	-
Andere controleopdrachten	36	-	36
Andere niet-controleopdrachten	-	69	69
	281	69	350
	KPMG Accountants N.V. 2017	Overig KPMG netwerk 2017	Totaal KPMG 2017
Onderzoek van de jaarrekening	230	-	230
Onderzoek van de jaarrekening deelnemingen	-	-	-
Andere controleopdrachten	44	-	44
Andere niet-controleopdrachten	-	-	-
	274	-	274

Gebeurtenissen na balansdatum

Er hebben zich geen significante gebeurtenissen na balansdatum voorgedaan die nadere informatie geven over de feitelijke situatie op balansdatum.

11. ENKELVOUDIGE BALANS PER 31 DECEMBER 2018

Activa	ref.	31-12-2018	31-12-2017*
Vaste activa			
<i>Vastgoedbeleggingen</i>			
DAEB-vastgoed in exploitatie		8.620.634	7.660.433
Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	14.1	2.177.947	2.006.775
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		44.359	46.654
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	14.2	<u>87.964</u>	<u>58.506</u>
		10.930.904	9.772.368
<i>Materiële vaste activa</i>			
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie		24.267	24.845
<i>Financiële vaste activa</i>			
Deelnemingen in groepsmaatschappijen	14.3		
	14.4	85.484	74.608
Vorderingen op groepsmaatschappijen	14.5	29.067	30.244
Andere deelnemingen	14.6	44.307	44.206
Latente belastingvordering(en)		4.288	2.348
Overige effecten		17.469	16.900
Overige vorderingen		<u>10.924</u>	<u>11.849</u>
		191.539	180.155
Som der vaste activa		11.146.710	9.977.368
Vlottende activa			
<i>Voorraden</i>			
Vastgoed bestemd voor de verkoop		413	8.661
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop	14.7	24.001	20.900
Overige voorraden	14.8	<u>16.532</u>	<u>13.439</u>
		40.946	43.000
<i>Onderhanden projecten</i>			
		-	-
<i>Vorderingen</i>			
Huurdebiteuren	14.9	1.974	2.352
Overheid		2.328	2.281
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	14.10	2.902	5.373
Latente belastingvordering(en)		3.819	8.702
Belastingen en premies sociale verzekeringen		7.490	-
Overige vorderingen	14.11	2.873	1.948
Overlopende activa	14.12	<u>3.848</u>	<u>19.148</u>
		25.234	39.804
<i>Liquide middelen</i>			
	14.13	<u>132</u>	<u>1.429</u>
Som der vlottende activa		66.312	84.233
TOTAAL ACTIVA		11.213.022	10.061.601

* Cijfers aangepast voor vergelijkingsdoeleinden, verwezen wordt naar de toelichting 'Algemeen' en toelichting 'Stelselwijziging'.

	ref.	31-12-2018	31-12-2017*
Passiva			
Eigen Vermogen	14.14		
Herwaarderingsreserves		7.421.794	6.430.168
Wettelijke en statutaire reserves		105.964	94.880
Overige reserves		597.514	214.921
Resultaat na belastingen van het boekjaar		1.139.717	1.385.303
Totaal Eigen Vermogen		9.264.989	8.125.272
Voorzieningen			
Voorziening onrendabele investeringen en herstructurering		7.317	7.810
Voorziening latente belastingverplichtingen		68.647	82.301
Overige voorzieningen	14.15	3.009	3.163
Totaal voorzieningen		78.973	93.274
Langlopende schulden			
Leningen kredietinstellingen		1.528.621	1.507.888
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		42.303	45.010
Overige schulden	14.16	29.214	27.911
Totaal langlopende schulden		1.600.138	1.580.809
Kortlopende schulden			
Schulden aan kredietinstellingen		157.828	154.345
Schulden aan leveranciers		27.113	18.177
Belastingen en premies sociale verzekering		15.840	11.834
Schulden ter zake van pensioenen		619	678
Overige schulden		-	90
Overlopende passiva	14.17	67.522	77.122
Totaal kortlopende schulden		268.922	262.246
TOTAAL PASSIVA		11.213.022	10.061.601

* Cijfers aangepast voor vergelijkingsdoeleinden, verwezen wordt naar de toelichting 'Algemeen' en toelichting 'Stelselwijziging'.

12. ENKELVOUDIGE WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2018

	ref.	2018	2017*
Huuropbrengsten	396.663	389.189	
Opbrengsten servicecontracten	13.160	13.470	
Lasten servicecontracten	-14.379	-13.839	
Overheidsbijdragen	265	255	
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-23.966	-21.531	
Lasten onderhoudsactiviteiten	-101.314	-98.382	
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-90.767	-81.073	
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille		179.662	188.089
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	574	348	
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	146	1.157	
Toegerekende organisatiekosten	-409	-2.786	
Toegerekende financieringskosten	-682	28	
Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling		-371	-1.253
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	53.222	24.621	
Toegerekende organisatiekosten	-1.453	-1.410	
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-36.490	-19.254	
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		15.279	3.957
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-11.504	4.773	
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	1.000.954	1.262.462	
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	362	1.569	
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	370	-829	
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		990.182	1.267.975
Opbrengsten overige activiteiten	8.424	6.564	
Kosten overige activiteiten	-2.396	-2.749	
Nettoresultaat overige activiteiten		6.028	3.815
Overige organisatiekosten		-16.154	-13.985
Leefbaarheid		-4.139	-4.330
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten	-1.161	4.028	
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	76	402	
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	8.394	7.912	
Rentelasten en soortgelijke kosten	-60.679	-63.405	
Saldo financiële baten en lasten		-53.370	-51.063
Resultaat vóór belastingen		1.117.117	1.393.205
Belastingen		10.711	-21.605
Resultaat deelnemingen	16.1	11.888	13.703
RESULTAAT NA BELASTINGEN		1.139.717	1.385.303

* Cijfers aangepast voor vergelijkingsdoeleinden, verwezen wordt naar de toelichting 'Algemeen' en toelichting 'Stelselwijziging'.

13. TOELICHTING BEHORENDE TOT DE ENKELVOUDIGE JAARREKENING 2018

Algemeen

De enkelvoudige jaarrekening maakt deel uit van de jaarrekening 2018 van de Woningstichting. De financiële gegevens van de Woningstichting zijn in de geconsolideerde jaarrekening van de Woningstichting verwerkt.

Voor zover posten uit de enkelvoudige balans en enkelvoudige winst-en-verliesrekening hierna niet nader zijn toelicht, wordt verwezen naar de toelichting op de geconsolideerde balans en winst-en-verliesrekening.

Grondslagen voor de waardering van activa en passiva en de resultaatbepaling

De grondslagen voor de waardering van activa en passiva en de resultaatbepaling zijn gelijk aan die voor de geconsolideerde balans en winst-en-verliesrekening, met uitzondering van de hierna genoemde grondslagen:

Financiële instrumenten

In de enkelvoudige jaarrekening worden financiële instrumenten gepresenteerd op basis van de juridische vorm.

Deelnemingen in groepsmaatschappijen

In de enkelvoudige balans worden deelnemingen in groepsmaatschappijen gewaardeerd volgens de vermogensmutatiemethode op basis van de nettovermogenswaarde. Zie voor een uitwerking hiervan de grondslagen voor financiële vaste activa in de geconsolideerde jaarrekening.

Resultaat deelnemingen

Het resultaat deelnemingen omvat het aandeel van de Woningstichting in de resultaten van deze deelnemingen. Resultaten op transacties, waarbij overdracht van activa en passiva tussen de Woningstichting en haar deelnemingen en tussen deelnemingen onderling heeft plaatsgevonden, zijn niet verwerkt voor zover deze als niet-gerealiseerd kunnen worden beschouwd.

Belastingen

De Woningstichting is het hoofd van de fiscale eenheid. De vennootschapsbelasting is opgenomen voor dat deel dat de stichting als zelfstandig belastingplichtige verschuldigd zou zijn, rekening houdend met de toerekening van de voordelen van de fiscale eenheid.

De verrekening binnen de fiscale eenheid tussen de stichting en haar dochtermaatschappijen vindt plaats via de rekening-courant verhoudingen.

Uitgangspunten

Het vermogen van de DAEB tak zoals opgenomen in de gescheiden balans omvat tevens het vermogen van de vermogenswaarde van het belang in de niet-DAEB tak. Het resultaat van de DAEB tak omvat om deze reden ook het resultaat van het belang in de niet-DAEB tak.

Voor zover mogelijk zijn alle baten en lasten direct toegerekend aan de betreffende eenheden die onderdeel uitmaken van de DAEB dan wel de niet-DAEB tak. Alle overige baten en lasten zijn toegerekend op basis van een algemene verdeelsleutel. Deze algemene verdeelsleutel is met name gebaseerd op het aantal fte's en de gewogen aantal eenheden.

14. TOELICHTING OP DE ENKELVOUDIGE BALANS

14.1 Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie

	2018
	Niet-DAEB
<u>Stand per 1 januari</u>	
Aanschafprijs	745.453
Marktwaarde	1.261.322
	2.006.775
<i>Mutaties in het boekjaar:</i>	
Investerings:	
Aankopen in vastgoed in exploitatie (initiële verkrijgingen)	
Investerings in vastgoed in exploitatie (uitgaven na eerste waardering)	27.317
Overboeking van vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	15.741
Overboeking van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	377
Buitengebruikstellingen en afstotingen	-20.567
Overboeking naar vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	-557
Overboekingen van en naar voorraden en vastgoed voor eigen gebruik	175
<i>Overige mutaties</i>	
Overboeking van DAEB naar Niet-DAEB	19.233
Overboeking van Niet-DAEB naar DAEB	-26.755
Overige	-131
Waardeveranderingen (winsten of verliezen als gevolg van aanpassingen van de marktwaarde)	156.339
Saldo	171.172
<u>Stand per 31 december</u>	
Aanschafprijs	770.838
Cumulatieve waardeveranderingen	1.407.109
Marktwaarde per 31 december	2.177.947

14.2 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

2018

<u>Stand per 1 januari</u>	
Aanschafprijs	63.656
Cumulatieve waardeverminderingen	-5.150
Boekwaarde	58.506
Opgenomen in voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings	-7.435
Boekwaarde exclusief aftrek van voorziening	51.071
<i>Mutaties in het boekjaar:</i>	
Investeringen	78.094
Overboekingen vanuit vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	3.311
Overboeking naar Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	-15.741
Overboeking naar DAEB vastgoed in exploitatie	-28.144
Overboeking vanuit niet-DAEB vastgoed in exploitatie	557
Overboeking vanuit DAEB vastgoed in exploitatie	1.474
Afboekingen	-709
Waardeveranderingen	-9.266
	29.576
<u>Stand per 31 december</u>	
Aanschafprijs	101.924
Cumulatieve waardeverminderingen	-21.277
Boekwaarde	80.647
Opgenomen in voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings	7.317
Boekwaarde exclusief aftrek van voorziening	87.964

Het verloop van de voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings is als volgt:

2018

<u>Stand per 1 januari</u>	7.810
Overboeking naar vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie/verkoop	-493
Stand per 31 december	7.317

De voorziening heeft betrekking op de in ontwikkeling genomen projecten.

Het bedrag van de voorziening dat naar verwachting binnen 1 jaar wordt afgewikkeld bedraagt nihil. Het bedrag van de voorziening dat naar verwachting na meer dan 5 jaar wordt afgewikkeld bedraagt nihil.

14.3 Financiële vaste activa

De Woningstichting staat aan het hoofd van de Groep en heeft de volgende directe en indirecte kapitaalbelangen:

Naam	Vestigingsplaats	Aandeel in geplaatst kapitaal %
<u>Deelnemingen in groepsmaatschappijen (volledig opgenomen in consolidatie)</u>		
Houdstermaatschappij Eigen Haard B.V.	Amsterdam	100%
Prospect Zuidas B.V.	Amsterdam	100%
Stichting Kantoorgebouwen Eigen Haard	Amsterdam	100%
Stichting Eigen Haard Assendelft	Amsterdam	100%
Django B.V.	Amsterdam	100%
B.V. Eigen Haard	Amsterdam	100%
Eigen Haard Projectontwikkeling B.V.	Amsterdam	100%
Eigen Haard Saendelft B.V.	Amsterdam	100%
Eigen Haard Vastgoed B.V.	Amsterdam	100%
Startgoed Amsterdam B.V. (geliquideerd in 2018)	Amsterdam	100%
Entree West B.V.	Goes	100%
Nassau Investments B.V.	Amsterdam	100%
<u>Andere deelnemingen (niet opgenomen in consolidatie) opgenomen tegen nettovermogenswaarde</u>		
Park Krayenhoff B.V.	Uithoorn	50,00%
Ontwikkelingscombinatie De Bongerd B.V.	Amsterdam	42,86%
ODB C.V.	Amsterdam	42,86% ^a
Gebiedsontwikkeling De Purmer C.V.	Purmerend	25,50% ^b
Breekoever V.O.F.	Amsterdam	50,00%
HEEH B.V.	Amsterdam	50,00%
Park Krayenhoff C.V.	Uithoorn	50,00%
Spoorstrip West B.V.	Beverwijk	50,00%
V.O.F. Plan Catwoude (opgeheven in 2018)	Amsterdam	50,00%
V.O.F. renovatie Het Breed (opgeheven in 2018)	Amsterdam	41,77%
Ontwikkelingsgroep Saendelft C.V.	Amsterdam	37,00% ^c
OGS Saendelft Beheer B.V.	Amsterdam	33,33%
Gebiedsontwikkeling De Purmer B.V.	Purmerend	25,50%
V.O.F. Royaal Zuid	Hoevelaken	20,00%
Ontwikkelcombinatie Twiske Zuid B.V.	Amsterdam	50,00%
Distelweg B.V.	Amsterdam	50,00%
GEM Saendelft Beheer B.V.	Zaanstad	10,00% ^d
GEM Saendelft C.V.	Assendelft	11,00% ^e
<u>Andere deelneming (niet opgenomen in consolidatie) opgenomen tegen kostprijs</u>		
Woningnet N.V.	Utrecht	11,90%
Stadsherstel Amsterdam N.V.	Amsterdam	0,15%

^a (41,76% + 1,10%)

^b (24,99% + 0,51%)

^c (36,67% + 0,33%)

^d (33,33% * 30%)

^e (10,6% + 33,33%*30%*4%)

14.4 Deelnemingen in groepsmaatschappijen

	<u>31-12-2018</u>	<u>31-12-2017</u>
Houdstermaatschappij Eigen Haard B.V.	25.171	22.640
Stichting Kantoorgebouwen Eigen Haard	22.820	20.106
Stichting Eigen Haard Assendelft	-42.715	-42.255
Verrekening/saldering met vordering Stichting Eigen Haard Assendelft	42.715	42.255
Django B.V.	33.742	28.062
Prospect Zuidas B.V.	3.751	3.800
	<u>85.484</u>	<u>74.608</u>
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Stand per 1 januari	74.608	60.114
Aandeel in het nettoresultaat	10.416	13.250
Verrekening / Saldering vorderingen	460	1.281
Waardeveranderingen	-	-37
Stand per 31 december	<u>85.484</u>	<u>74.608</u>

14.5 Vordering op groepsmaatschappijen

	<u>31-12-2018</u>	<u>31-12-2017</u>
Django B.V.	19.051	19.801
Lening Stichting Eigen Haard Assendelft	52.731	52.698
Verrekening/saldering met negatieve nettovermogenswaarde deelneming Stichting Eigen Haard Assendelft	-42.715	-42.255
	<u>29.067</u>	<u>30.244</u>

14.6 Andere deelnemingen

	<u>31-12-2018</u>	<u>31-12-2017</u>
<i>Andere deelnemingen</i>		
Gebiedsontwikkeling De Purmer C.V.	-97	56
Verrekening met lening Gebiedsontwikkeling de Purmer C.V.	97	-
ODB C.V.	2.014	1.889
Ontwikkelingscombinatie De Bongerd B.V.	122	89
Park Krayenhoff B.V.	6	7
Woningnet N.V.	694	694
Stadsherstel Amsterdam N.V.	41.471	41.471
	<u>44.307</u>	<u>44.206</u>

	2018	2017
Stand per 1 januari	44.206	44.304
Aandeel in het nettoresultaat	1.466	1.574
Dividuitkering	-1.462	-1.672
Verrekening/saldering vorderingen	97	-
Stand per 31 december	44.307	44.206

14.7 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop

	31-12-2018	31-12-2017
Kosten vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	24.837	21.769
Bijzondere waardeverminderingen	-836	-869
	24.001	20.900

Het vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop betreft het nog niet verkochte deel van de nieuwbouw koopprojecten. In het boekjaar werd terzake van vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop een bedrag van € 0,7 miljoen (2017: € 0,4 miljoen) aan bouwrente geactiveerd met een rentevoet van 4,5% (2017: 4,5%).

14.8 Overige voorraden

	31-12-2018	31-12-2017
Kosten grond en ontwikkelposities	16.032	12.939
Onderhoudsmaterialen	500	500
	16.532	13.439

14.9 Huurdebiteuren

	31-12-2018	31-12-2017
Huurdebiteuren	3.896	4.616
Af: Voorziening dubieuze debiteuren	-1.922	-2.264
	1.974	2.352

In de vorderingen huurdebiteuren is een bedrag ad € 1,5 miljoen (2017: € 1,6 miljoen) met een resterende looptijd langer dan 1 jaar. Dit betreft bijzondere betalingsafspraken met huurders.

14.10 Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen

	<u>31-12-2018</u>	<u>31-12-2017</u>
Vorderingen op Heeh B.V.	256	256
Afwaardering op vordering Heeh B.V.	-256	-256
Vorderingen op De Purmer C.V.	5.024	4.869
Afwaardering en saldering op vordering De Purmer C.V.	-2.122	-2.025
Vorderingen op Distelweg B.V.	-	2.529
	<u>2.902</u>	<u>5.373</u>

14.11 Overige vorderingen

	<u>31-12-2018</u>	<u>31-12-2017</u>
Vorderingen op overige debiteuren	2.669	1.758
Vorderingen op vertrokken huurders	46	66
Andere vorderingen	158	124
	<u>2.873</u>	<u>1.948</u>

14.12 Overlopende activa

	<u>31-12-2018</u>	<u>31-12-2017</u>
Vooruitbetaalde erfpacht	330	768
Rente	495	558
Gelden onderweg notaris	325	14.816
Vooruitbetaalde kosten	1.561	1.556
Nog te ontvangen bedragen	1.137	1.450
	<u>3.848</u>	<u>19.148</u>

14.13 Liquide middelen

	<u>31-12-2018</u>	<u>31-12-2017</u>
Rekening- courant banken	120	1.414
Kasmiddelen	12	15
	<u>132</u>	<u>1.429</u>

14.14 Eigen vermogen

	Herwaarderingsreserves	Wettelijke en statutaire reserves	Overige reserves	Resultaat na belastingen van het boekjaar	Totaal
Stand per 1 januari 2017	5.222.698	80.391	210.978	1.225.902	6.739.969
Resultaat boekjaar	-	-	1.225.902	-1.225.902	-
<i>Mutaties in het boekjaar 2017</i>					
Overboekingen	1.207.470	14.489	-1.221.959	-	-
Resultaat boekjaar	-	-	-	1.385.303	1.385.303
Stand per 31 december 2017 / 1 januari 2018	6.430.168	94.880	214.921	1.385.303	8.125.272
Resultaat boekjaar	-	-	1.385.303	-1.385.303	-
<i>Mutaties in het boekjaar 2018</i>					
Overboekingen	991.626	11.084	-1.002.710	-	-
Resultaat boekjaar	-	-	-	1.139.717	1.139.717
Stand per 31 december 2018	7.421.794	105.964	597.514	1.139.717	9.264.989

Herwaarderingsreserve

In de herwaarderingsreserve zijn de ongerealiseerde waardevermeerderingen van de onroerende zaken in exploitatie opgenomen. Er is sprake van een ongerealiseerde waardevermeerdering indien de marktwaarde van een waarderingscomplex op balansdatum hoger is dan de boekwaarde op basis van de verkrijgingsprijs- of vervaardigingsprijs, zonder rekening te houden met enige afschrijving of waardevermindering.

De geconsolideerde herwaarderingsreserve is € 31,4 miljoen hoger dan de enkelvoudige herwaarderingsreserve. Deze hogere herwaarderingsreserve is gevormd ten laste van de wettelijke en statutaire reserves en dan specifiek de wettelijke reserve deelnemingen.

Wettelijke en statutaire reserves

De post wettelijke en statutaire reserves betreft enerzijds de agioreserve ad € 41,4 miljoen (2017: € 41,4 miljoen) inzake de preferente aandelen gehouden in Stadsherstel Amsterdam N.V. voor een verdere toelichting wordt verwezen naar paragraaf 7.5. Daarnaast bestaat de wettelijke en statutaire reserve uit een wettelijke reserve deelnemingen ad € 64,6 miljoen (2017: € 53,5 miljoen). Op basis van een nadere analyse, in combinatie met de stelselwijziging inzake de consolidatiekring, is een wettelijke reserve deelnemingen gevormd. Deze wettelijke reserve kwam in de jaarrekening 2017 nog niet voor. Dit betreft slechts een andere rubricering van het eigen vermogen.

De wettelijke reserve deelnemingen heeft betrekking op deelnemingen die volgens de nettovermogenswaarde zijn gewaardeerd. De reserve is gelijk aan het (op basis van de grondslagen van de Woningstichting berekende) aandeel in de resultaten en de rechtstreekse vermogensmutaties van de deelnemingen sinds de eerste waardering tegen nettovermogenswaarde, verminderd met uitkeringen waarop de Woningstichting recht heeft gekregen sinds de eerste waardering tegen nettovermogenswaarde, en verminderd met uitkeringen die de moedermaatschappij zonder beperkingen kan bewerkstelligen. Bij dit laatste is rekening gehouden met mogelijk niet-uitkeerbare winsten door deelnemingen die B.V.'s zijn in verband met door de besturen van de B.V.'s uit te voeren uitkeringstests. De wettelijke reserve wordt op individuele basis bepaald.

Resultaat na belastingen van het boekjaar

Het resultaat na belastingen over 2018 is, na aftrek van de toevoeging aan de wettelijke reserve, opgenomen in de post resultaat boekjaar van het eigen vermogen.

Beleidswaarde

Uitgaande van waardering tegen beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is een bedrag van € 7.215 miljoen in het eigen vermogen begrepen dat op basis van het beleid van de woningstichting niet kan worden gerealiseerd. De realisatie van het verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van de woningstichting. De mogelijkheden voor de woningstichting om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB-bezit in exploitatie te realiseren zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte

aan sociale (DAEB) huurwoningen. Omdat de doelstelling van de woningstichting is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Daarnaast zal bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingssituaties de huur worden verhoogd tot de markthuur en zijn de werkelijke onderhouds- en beheerlasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van de woningstichting.

Voorstel tot resultaatbestemming

De Raad van Commissarissen wordt voorgesteld het resultaat na belastingen over het boekjaar 2018 ad € 1.140 miljoen als volgt te bestemmen:

Het resultaat over het boekjaar 2018 ten gunste van de overige reserves te brengen.

14.15 Overige voorzieningen

	Voorziening reorganisatie kosten	Jubileum voorziening	Loopbaan voorziening	Totaal 2018
Stand per 1 januari	-	1.475	1.689	3.163
Toevoeging ten laste van het resultaat	100	112	-216	-4
Onttrekking	-	-42	-108	-150
Stand per 31 december	100	1.545	1.364	3.009

14.16 Overige schulden

Waarborgsommen	15.355	15.054
Derivaten	13.859	12.857
	29.214	27.911

14.17 Overlopende passiva

	31-12-2018	31-12-2017
Te betalen rente op leningen	25.324	27.511
Vooruit ontvangen huren	10.733	10.234
Schulden aan VVE's	18.163	19.651
Nog te betalen bouwfacturen	2.273	6.433
Nog te betalen kosten	7.957	10.497
Af te rekenen leveringen en diensten	3.071	2.796
	67.522	77.122

Het deel van de overlopende passiva, dat langer dan 1 jaar uitstaat, bedraagt circa € 18,2 miljoen.

15. NIET IN DE BALANS OPGENOMEN ACTIVA EN VERPLICHTINGEN

Voor de toelichting op de geconsolideerde 'niet in de balans opgenomen activa en verplichtingen' wordt verwezen naar hoofdstuk 9.

Investeringsverplichtingen

De investeringsverplichting van de niet in de balans opgenomen verplichtingen voor nieuwbouw, renovatie en koop bedraagt € 98,0 miljoen (2017: € 106,3 miljoen). De totale aangegane verplichting met betrekking tot huurwoningen bedraagt € 87,3 miljoen (2017: € 88,6 miljoen) en met betrekking tot koopwoningen € 10,7 miljoen (2017: € 17,7 miljoen). Het volledige bedrag van € 98,0 miljoen (2017: € 106,3 miljoen) betreft aangegane verplichtingen korter dan 1 jaar.

	Huur	Koop	Totaal
<= 1 jaar	87.325	10.704	98.029
	87.325	10.704	98.029

Afnameverplichting

De Woningstichting heeft intenties tot en afnameverplichtingen voor de afname van huurwoningen en parkeerplaatsen. Dit betreft een totaal van 82 eenheden (2017: 142). De geschatte waarde hiervan bedraagt € 6,6 miljoen (2017: € 23,9 miljoen).

Erfpachtverplichting

Er zijn langjarige erfpacht verplichtingen aangegaan door de Woningstichting. Voor de komende periode van 10 jaar is voor € 17,1 miljoen (2017: € 17,7 miljoen) aan erfpachtcanon betalingsverplichtingen aangegaan. De verplichting die na 1 jaar vervalt is € 2,0 miljoen en na 5 jaar € 9,1 miljoen.

Huurverplichtingen

Het jaarlijks bedrag van met derden aangegane huurverplichtingen van onroerend goed bedraagt in totaal € 1,1 miljoen (2017: € 0,7 miljoen). De verplichting die binnen een jaar vervalt is € 0,3 miljoen en langer dan een jaar maar korter dan 5 jaar is € 0,7 miljoen.

Fiscale eenheid

De Woningstichting is hoofd van de fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting. De Woningstichting vormt samen met Houdstermaatschappij Eigen Haard B.V., Eigen Haard Projectontwikkeling B.V. en Eigen Haard Vastgoed B.V. een fiscale eenheid. De vennootschapsbelasting van de fiscale eenheid wordt geheven bij de Woningstichting.

16. TOELICHTING OP DE ENKELVOUDIGE WINST-EN- VERLIESREKENING

16.1 Resultaat deelnemingen

	2018	2017
Stichting Kantoorgebouwen Eigen Haard	2.712	3.561
Django B.V.	6.061	7.454
Stichting Eigen Haard Assendelft	-514	-1.395
Houdstermaatschappij Eigen Haard B.V.	2.708	3.132
Prospect Zuidas B.V.	-5	98
Park Krayenhoff B.V.	-1	-
Stadsherstel Amsterdam N.V.	1	-
Gebiedsontwikkeling De Purmer C.V.	-155	-151
ODB C.V.	1.059	983
Ontwikkelingscombinatie De Bongerd B.V.	22	21
	11.888	13.703

16.2 Bezoldiging bestuurders en commissarissen

Op 1 januari 2013 is de Wet normering topinkomens (WNT) in werking getreden. De WNT is van toepassing op de Woningstichting op basis van de volgende op Woningstichting van toepassing zijnde regelgeving artikel 3 Regeling topfunctionarissen toegelaten instellingen volkshuisvesting 2014 Klasse H. Het voor de Woningstichting toepasselijk bezoldigingsmaximum in 2018 is € 189.000.

Het weergegeven toepasselijke WNT maximum per persoon of functie is berekend naar rato van de omvang (en voor topfunctionarissen tevens de duur) van het dienstverband, waarbij voor de berekening de omvang van het dienstverband nooit groter kan zijn dan 1,0 FTE.

Uitzondering hierop is het WNT-maximum voor de leden van Raad van Commissarissen; dit bedraagt 10% van het bezoldigingsmaximum voor de leden en 15% voor de voorzitter.

Voor topfunctionarissen zonder dienstbetrekking geldt voor de eerste 12 kalendermaanden een afwijkende normering, zowel voor de duur van de opdracht als voor het uurtarief.

Gegevens 2018	A. Halm	M. van den Berg
<i>Bedragen x €1</i>		
Funcctiegegevens	Bestuurslid	Bestuurslid
Aanvang en einde functievervulling in 2018	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijd in fte)	1,0	1,0
Dienstbetrekking?	ja	ja
Bezoldiging		
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	195.837	194.909
Beloningen betaalbaar op termijn	24.443	23.394
<i>Subtotaal</i>	<i>220.280</i>	<i>218.302</i>
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	189.000	189.000
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	-	-
Totaal bezoldiging	220.280	218.303
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	Overgangsrecht	Overgangsrecht
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	Niet van toepassing	Niet van toepassing

Gegevens 2017	A. Halm	M. van den Berg	N.A. Doornberg
<i>Bedragen x €1</i>			
Functiegegevens	Bestuurslid	Bestuurslid	Bestuurslid SSHA
Aanvang en einde functievervulling in 2017	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/10
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1	1	0,67
Dienstbetrekking?	ja	ja	ja
Bezoldiging			
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	195.837	220.570	45.261
Beloningen betaalbaar op termijn	23.673	22.825	7.752
<i>Subtotaal</i>	<i>219.510</i>	<i>243.395</i>	<i>53.013</i>
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	181.000	181.000	53.013
Totale bezoldiging	219.510	243.395	53.013

Overgangperiode

De beloning van de bestuurders ligt boven het WNT bezoldigingsmaximum (voor 2018: € 189.000 op jaarbasis). Deze beloning van de bestuurders is destijds afgestemd op de in de branche geldende adviezen, en past binnen de aanbevolen bandbreedte van de commissie Izeboud. Hoewel de WNT per 1 januari 2013 van kracht is, zal deze pas geleidelijk algemene werking krijgen. Voor zittende bestuurders is overgangsrecht geformuleerd, wat erop neerkomt dat bestaande beloningsafspraken die zijn overeengekomen voor 6 december 2011 voor een termijn van vier jaar worden gerespecteerd (tot 1 januari 2017), waarna de overeengekomen bezoldiging in vijf jaar wordt teruggebracht naar het dan geldende WNT-maximum.

Voor A. Halm geldt dat afspraken zijn gemaakt na inwerkingtreding van de WNT (na 1 januari 2013), die de norm van de WNT-2 overschrijdt. Hierbij geldt een overgangsrecht van vier jaar ingaande vanaf 1 januari 2014. Daarna geldt een vijfjarige afbouwperiode naar de norm van WNT-2.

Voor M. van den Berg geldt dat afspraken zijn gemaakt voor 6 december 2011 en daarna niet gewijzigd, die de norm van de WNT-1 overschrijdt. Hierbij geldt een overgangsrecht van vier jaar ingaande vanaf 1 januari 2013. Daarna geldt een vijfjarige afbouwperiode naar de norm van WNT-2.

Gegevens 2018	R.J. Slot	Y.M. Wilders	M.M. Dessing
<i>Bedragen x €1</i>			
Functie(s)	Voorzitter RvC & Lid Auditcommissie	Lid RvC & Voorzitter Auditcommissie	Lid RvC & SenR-commissie
<i>Duur dienstverband in 2018</i>	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Bezoldiging			
Totale bezoldiging	25.200	16.830	16.830
Individueel toepasselijk bezoldigingsnorm	28.350	18.900	18.900
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terug ontvangen bedrag	-	-	-
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	Niet van toepassing	Niet van toepassing	Niet van toepassing
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	Niet van toepassing	Niet van toepassing	Niet van toepassing

Gegevens 2018	R.J. Zuidema	H.P. de Kanter
<i>Bedragen x €1</i>		
Functie(s)	Lid RvC & Voorzitter SenR-commissie	Lid RvC & Lid Auditcommissie
<i>Duur dienstverband in 2018</i>	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Bezoldiging		
Totale bezoldiging	16.830	16.830
Individueel toepasselijk bezoldigingsnorm	18.900	18.900
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terug ontvangen bedrag	-	-
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	Niet van toepassing	Niet van toepassing
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	Niet van toepassing	Niet van toepassing

Gegevens 2017 <i>Bedragen x €1</i>	<u>R.J. Slot</u>	<u>Y.M. Wilders</u>	<u>M.M. Delsing</u>
Functiegegevens	Voorzitter RvC & Lid Auditcommissie	Lid RvC & Voorzitter Auditcommissie	Lid RvC & SenR- commissie
Aanvang en einde functievervulling in 2017	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Bezoldiging			
Totale bezoldiging	19.800	16.380	16.380
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	27.150	18.100	18.100

Gegevens 2017 <i>Bedragen x €1</i>	<u>R.J. Zuidema</u>	<u>H.P. de Kanter</u>
Functiegegevens	Lid RvC & Voorzitter SenR-commissie	Lid RvC & Lid Auditcommissie
Aanvang en einde functievervulling in 2017	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Bezoldiging		
Totale bezoldiging	16.380	16.380
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	18.100	18.100

Overige functionarissen (niet-topfunctionarissen)

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn geen overige functionarissen met een dienstbetrekking die in 2018 een bezoldiging boven het individueel toepasselijke drempelbedrag hebben ontvangen.

Overige

Het bedrag aan leningen, voorschotten en garanties dat door de Woningstichting is verstrekt ten behoeve van bestuurders bedraagt € nihil (2017: € nihil) en ten behoeve van commissarissen € nihil (2017: € nihil).

In het boekjaar is voor van € nihil (2017: € nihil) door bestuurders en commissarissen afgelost.

Transacties met verbonden partijen

Er wordt verwezen naar de toelichting op de geconsolideerde winst-en-verliesrekening.

Gebeurtenissen na balansdatum

Er hebben zich geen significante gebeurtenissen na balansdatum voorgedaan die nadere informatie geven over de feitelijke situatie op balansdatum.

Enkelvoudige gescheiden balans per 31 december 2018

	DAEB	N-DAEB
Activa		
Vaste activa		
<i>Vastgoedbeleggingen</i>		
DAEB-vastgoed in exploitatie	8.620.633	-
Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	-	2.177.947
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	5.477	38.883
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	<u>70.607</u>	<u>17.357</u>
	8.696.717	2.234.187
<i>Materiële vaste activa</i>		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	19.537	4.729
<i>Financiële vaste activa</i>		
Deelnemingen in groepsmaatschappijen	-	85.484
Vorderingen op groepsmaatschappijen	-	29.067
Andere deelnemingen	1.708.220	44.307
Latente belastingvordering(en)	1.270	3.018
Lening u/g	633.426	-
Overige effecten	17.469	-
Overige vorderingen	<u>1.500</u>	<u>9.423</u>
	2.361.885	171.299
Som der vaste activa	11.078.139	2.410.215
Vlottende activa		
<i>Voorraden</i>		
Vastgoed bestemd voor de verkoop	413	-
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop	-	24.001
Overige voorraden	<u>5.019</u>	<u>11.513</u>
	5.432	35.514
<i>Onderhanden projecten</i>	-	-
<i>Vorderingen</i>		
Huurdebiteuren	1.557	417
Overheid	2.328	-
Vorderingen op groepsmaatschappijen	-	-
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	-	2.902
Latente belastingvordering(en)	1.132	2.687
Belastingen en premies sociale verzekeringen	3.256	4.234
Overige vorderingen	1.267	1.606
Overlopende activa	<u>2.386</u>	<u>1.464</u>
	11.926	13.310
<i>Effecten</i>	-	-
<i>Liquide middelen</i>	<u>132</u>	<u>-</u>
Som der vlottende activa	17.490	48.824
TOTAAL ACTIVA	11.095.629	2.459.039

Passiva	DAEB	N-DAEB
Eigen Vermogen		
Herwaarderingsreserves	5.985.195	1.436.599
Wettelijke en statutaire reserves	1.542.563	105.964
Overige reserves	597.514	-47.783
Resultaat na belastingen van het boekjaar	1.139.717	213.440
Totaal Eigen Vermogen	9.264.989	1.708.220
Vorzieningen		
Voorziening onrendabele investeringen en herstructurering	6.782	535
Voorziening latente belastingverplichtingen	56.069	12.578
Overige voorzieningen	2.287	722
Totaal voorzieningen	65.138	13.835
Langlopende schulden		
Leningen kredietinstellingen	1.519.421	9.200
Schulden aan groepsmaatschappijen	-	633.426
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	5.376	36.927
Overige schulden	25.978	3.236
Totaal langlopende schulden	1.550.775	682.789
Kortlopende schulden		
Schulden aan kredietinstellingen	121.973	35.855
Schulden aan leveranciers	21.336	5.777
Belastingen en premies sociale verzekering	12.512	3.328
Schulden ter zake van pensioenen	489	130
Overlopende passiva	58.417	9.105
Totaal kortlopende schulden	214.727	54.195
TOTAAL PASSIVA	11.095.629	2.459.039

Enkelvoudige gescheiden winst-en-verliesrekening over 2018

	DAEB	N-DAEB
Huuropbrengsten	311.222	85.441
Opbrengsten servicecontracten	10.304	2.856
Lasten servicecontracten	-11.258	-3.121
Overheidsbijdragen	265	-
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-19.670	-4.296
Lasten onderhoudsactiviteiten	-85.901	-15.413
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-81.605	-9.161
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	123.357	56.306
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	574
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	146
Toegerekende organisatiekosten	-	-409
Toegerekende financieringskosten	-	-682
Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	-371
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	37.354	70.351
Toegerekende organisatiekosten	-1.343	-110
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-27.325	-55.153
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	8.686	15.088
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-7.960	-3.544
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	837.444	155.014
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	-279	641
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	-	370
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	829.205	152.481
Opbrengsten overige activiteiten	6.072	2.354
Kosten overige activiteiten	-	-2.396
Nettoresultaat overige activiteiten	6.072	-42
Overige organisatiekosten	-15.023	-1.131
Leefbaarheid	-3.917	-222
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten	-1.133	-30
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	76	-
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	4.480	3.915
Rentelasten en soortgelijke kosten	-35.806	-24.873
Saldo financiële baten en lasten	-32.383	-20.988
Resultaat vóór belastingen	915.997	201.121
Belastingen	10.280	431
Resultaat deelnemingen	213.440	11.888
RESULTAAT NA BELASTINGEN	1.139.717	213.440

Enkelvoudig gescheiden kasstroomoverzicht over 2018

	DAEB	N-DAEB
Kasstroom uit operationele activiteiten		
<i>Ontvangsten</i>		
Huurontvangsten	311.948	85.642
Vergoedingen	10.504	2.912
Overheidsontvangsten	165	-
Overige bedrijfsontvangsten	5.266	3.378
Ontvangen interest	25.924	845
	<u>353.807</u>	<u>92.777</u>
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>		
	353.807	92.777
<i>Uitgaven</i>		
Erfpacht	1.097	553
Betalingen aan werknemers	29.737	7.778
Onderhoudsuitgaven	71.295	12.750
Overige bedrijfsuitgaven	51.806	12.966
Betaalde interest	62.523	24.873
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	4.920	769
Verhuurderheffing	54.674	2.566
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	3.070	184
Vennootschapsbelasting	3.256	4.235
	<u>282.376</u>	<u>66.673</u>
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>		
	282.376	66.673
Kasstroom uit operationele activiteiten		
	71.431	26.104
(Des)investeringsactiviteiten		
<i>MVA ingaande kasstroom</i>		
Verkoopontvangsten bestaande huur	51.389	53.265
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop in dPi periode	-	1.622
Verkoopontvangsten nieuwbouw	-	17.610
Verkoopontvangsten grond	-	162
	<u>51.389</u>	<u>72.658</u>
<i>Tussentelling ingaande kasstroom MVA</i>		
	51.389	72.658

	DAEB	N-DAEB
<i>MVA uitgaande kasstroom</i>		
Nieuwbouw huur	59.609	11.614
Verbeteruitgaven	92.115	22.404
Aankoop	27.406	27.599
Nieuwbouw verkoop	-	7.451
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-	1.732
Investerings overig	2.548	678
<i>Tussentelling ingaande kasstroom MVA</i>	181.678	71.478
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</i>	-130.289	1.180
<i>Financiële vaste activa</i>		
Ontvangsten verbindingen	-	6.005
Ontvangsten overig	2.567	1.060
Uitgaven overig	-3.782	-
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA</i>	-1.215	7.065
Kasstroom uit (des)investeringen		
Financieringsactiviteiten		
<i>Ingaand</i>		
Nieuwe te borgen leningen	134.000	-
Aflossing splitsingslening	77.074	-
<i>Uitgaand</i>		
Aflossing geborgde leningen	-101.570	-
Aflossing splitsingslening uitgaven	-	-77.074
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	109.504	-77.074
Mutatie liquide middelen	49.431	-42.725
Wijziging kortgeldmutaties	-43.861	35.857
	5.570	-6.868
Aansluiting liquide middelen		
Liquide middelen per 1 januari	-5.438	-6.868
Liquide middelen per 31 december	132	-
Mutatie liquide middelen	5.570	6.868

Toelichting aard niet-DAEB activiteiten

Onder de niet-DAEB activiteiten valt de ontwikkeling en het beheer van:

- huurwoningen in de vrije sector (geliberaliseerd);
- koopwoningen;
- commercieel vastgoed;
- woongerelateerde dienstverlening.

Ondertekening

Amsterdam, 25 april 2019

Statutaire Bestuurders Woningstichting Eigen Haard

A. Halm

M. van den Berg

Raad van Commissarissen

R. Zuidema

Y. Wilders

M. Dessing

H. de Kanter

OVERIGE GEGEVENS

Statutaire bepalingen inzake resultaatbestemming

In de statuten is geen artikel opgenomen inzake de resultaatbestemming. De toegelaten instelling stelt zich ten doel uitsluitend op het gebied van de volkshuisvesting werkzaam te zijn.

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: het bestuur en de Raad van Commissarissen van Woningstichting Eigen Haard

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2018 van Woningstichting Eigen Haard (hierna 'de stichting') te Amsterdam (hierna 'de jaarrekening') gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en samenstelling van het vermogen van Woningstichting Eigen Haard per 31 december 2018 en van het resultaat over 2018 in overeenstemming met artikel 35 lid 1 en 2 van de Woningwet, artikel 30 en 31 van het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015, artikel 14 en 15 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting, de bepalingen van en krachtens de Wet normering topinkomens (WNT) en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving.

De jaarrekening bestaat uit:

1. de geconsolideerde en enkelvoudige balans per 31 december 2018;
2. de geconsolideerde en enkelvoudige winst- en verliesrekening over 2018; en
3. 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 rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (verslagjaar 2018) vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

Wij zijn onafhankelijk van Woningstichting Eigen Haard 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.

Benadrukking van de uitgangspunten van de beleidswaarde

Wij vestigen de aandacht op de toelichting op de beleidswaarde van activa in exploitatie zoals opgenomen in de jaarrekening in hoofdstuk 6 onder Beleidswaarde en in paragraaf 7.1 onder Introductie beleidswaarde, Berekening beleidswaarde en Sensitiviteitsanalyse. Hierin staan de voornaamste uitgangspunten van de beleidswaarde beschreven alsmede dat de invulling van dit waardebegrip in de komende jaren nog nader wordt uitgewerkt waardoor de beleidswaarde in de komende jaren zal kunnen afwijken ten opzichte van het verslagjaar 2018. Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2018 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub j Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd. Dit betekent dat wij niet hebben

gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, alsmede of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

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

- het bestuursverslag;
- de 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 artikel 35 en 36 van de Woningwet is vereist.

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

Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten uit rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij de Regeling toegelaten Instellingen volkshuisvesting 2015 (verslagjaar 2018) 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 artikel 35 en 36 van de Woningwet.

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 het getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met artikel 35 lid 1 en 2 van de Woningwet, artikel 30 en 31 van het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015, artikel 14 en 15 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting, de bepalingen van en krachtens de Wet normering topinkomens (WNT) en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving.

In dit kader is het bestuur verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing als 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 artikel 35 van de Woningwet moet het bestuur de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuur het voornemen heeft om de stichting te liquideren of de bedrijfsactiviteiten 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 bedrijfsactiviteiten 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 de 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, rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij de Regeling toegelaten Instellingen volkshuisvesting 2015 (verslagjaar 2018), 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 stichting;
- 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 bedrijfsactiviteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om in onze controleverklaring de aandacht te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een organisatie haar continuïteit niet langer kan handhaven;
- het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen; en
- het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

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. Op grond hiervan hebben wij de groepsonderdelen geselecteerd waarbij een controle of beoordeling van de volledige financiële informatie of specifieke posten noodzakelijk was.

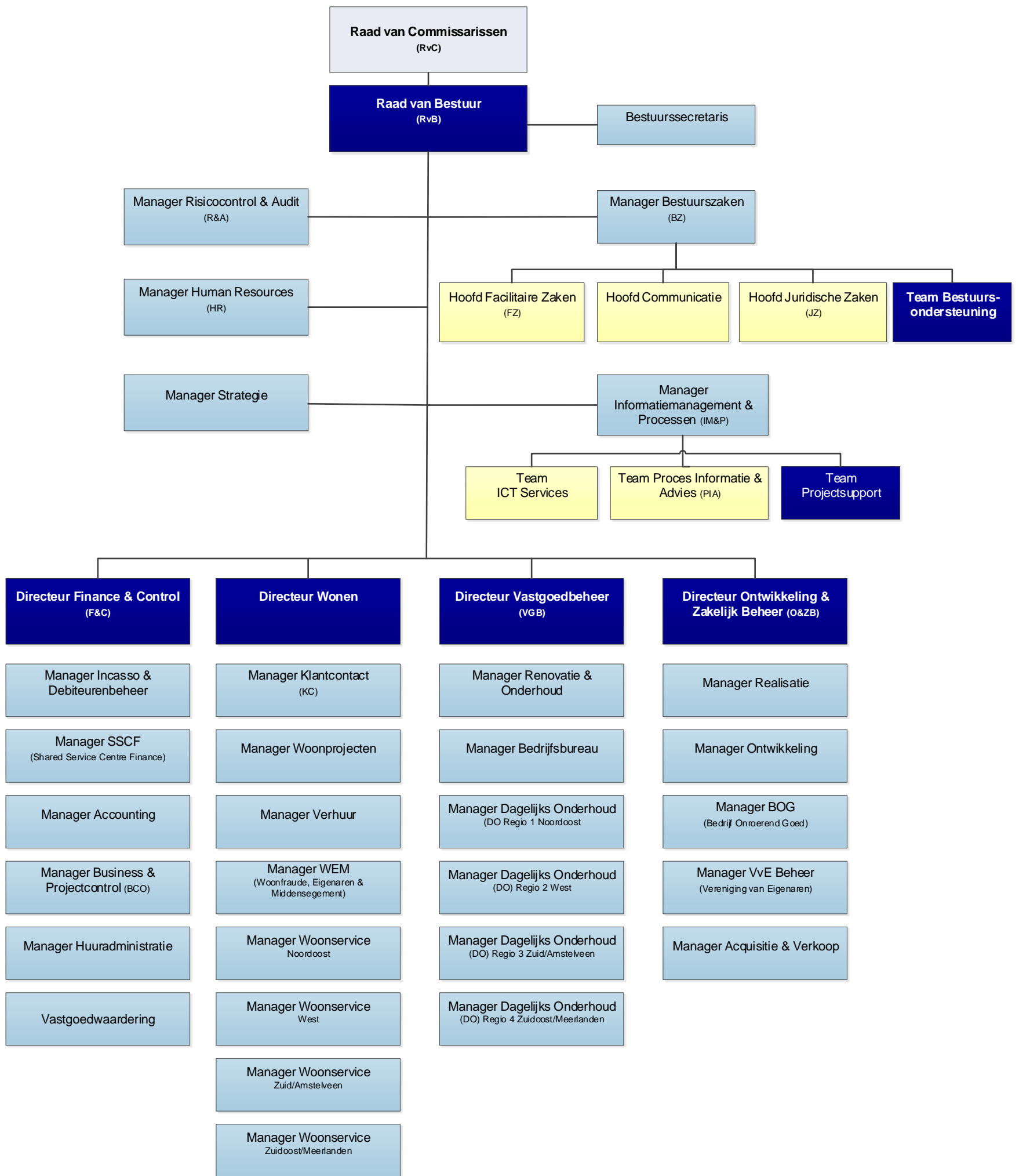
Wij communiceren met de Raad van Commissarissen onder andere over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante bevindingen die uit onze controle naar voren zijn gekomen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing.

Amstelveen, 25 april 2019

KPMG Accountants N.V.

K.G.P. Tegel RA

Organogram Eigen Haard



Overzicht Verbindingenstructuur Woningstichting Eigen Haard per 31-12-2018

Overzicht Verbindingenstructuur Woningstichting Eigen Haard per 31-12-2018		Direct belang / zeggenschap	Type verbinding	Strategie
WONINGSTICHTING EIGEN HAARD		TOEGELATEN INSTELLING		
—	Stichting Eigen Haard Assendelft	100,00%	Grond	Afwikkeling
—	— Ontwikkelings Groep Saendelft CV	36,67%	Ontwikkeling	Afwikkeling
—	— GEM Saendelft CV	10,60%	Ontwikkeling	Afwikkeling
—	Stichting Kantoorgebouwen Eigen Haard	100,00%	Exploitatie	Fusie met HOUDEH
—	Park Krayenhoff BV	50,00%	Beherend vennoot	Afwikkeling
—	Django BV	100,00%	Exploitatie	Behoud
—	Prospect Zuidas BV	100,00%	Houdster	Fusie met HOUDEH
—	— VOF Royaal Zuid	20,00%	Ontwikkeling	Afronding van ontwikkeling
—	Stadsherstel N.V.	0,15%	Overig	Behoud
—	Woningnet NV	11,90%	Overig	Behoud
—	— Woningnet Marktdiensten BV	100,00%	Overig	Behoud
—	— Woningnet Basisdiensten BV	100,00%	Overig	Behoud
—	Ontwikkelings Combinatie De Bongerd BV	42,86%	Beherend vennoot	Afronding van ontwikkeling
—	ODB CV	41,76%	Ontwikkeling	Afronding van ontwikkeling
—	Gebiedsontwikkeling De Pumer CV	24,99%	Ontwikkeling	Behoud / Verkoop
—	Houdster Maatschappij Eigen Haard BV	100,00%	Houdster	Behoud
—	— Gebiedsontwikkeling De Purmer Beheer BV	25,50%	Beherend vennoot	Behoud / Verkoop
—	— Entree West BV	100,00%	Exploitatie	Behoud / Ontwikkeling
—	— Nassau Investments BV	100,00%	Exploitatie	Behoud / Ontwikkeling
—	HEEH BV	50,00%	Ontwikkeling	Afwikkeling gestart
—	Eigen Haard Projectontwikkeling BV	100,00%	Houdster	Behoud
—	— Park Krayenhoff CV	49,50%	Ontwikkeling	Afwikkeling
—	— Breekoever VOF	50,00%	Ontwikkeling	Afronding van ontwikkeling
—	— Spoorstrip West BV	50,00%	Ontwikkeling	Afronding van ontwikkeling
—	— Ontwikkelcombinatie Twiske Zuid BV	50,00%	Ontwikkeling	Afronding van ontwikkeling
—	— Distelweg BV	50,00%	Ontwikkeling	Afronding van ontwikkeling
—	— Eigen Haard Saendelft BV	100,00%	Ontwikkeling	Afwikkeling
—	— OGS Saendelft Beheer BV	33,33%	Beherend vennoot	Afwikkeling
—	— GEM Saendelft Beheer BV	30,00%	Beherend vennoot	Afwikkeling
—	Eigen Haard Vastgoed BV	100,00%	Exploitatie	Behoud
—	BV Eigen Haard	100,00%	VvE-beheer	Behoud