

## 1 GECONSOLIDEERDE BALANS PER 31 DECEMBER 2017

(voor resultaatbestemming, bedragen in € 1.000,-)

### ACTIVA

#### Vaste activa

		31 december 2017	31 december 2016*
<b>Vastgoedbeleggingen</b>	(1)	€	€
DAEB-vastgoed in exploitatie		7.644.723	7.020.671
Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie		2.073.076	1.270.751
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		46.654	42.539
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie		59.535	103.283
		<u>9.823.988</u>	<u>8.437.244</u>
<b>Materiële vaste activa</b>	(2)		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie		24.670	24.640
<b>Financiële vaste activa</b>	(3)		
Deelnemingen		42.273	42.165
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen		3	3
Latente belastingvorderingen		2.313	7.207
Overige effecten		16.900	16.949
Overige vorderingen		11.849	12.172
		<u>73.338</u>	<u>78.496</u>
<b>Som der vaste activa</b>		<b>9.921.996</b>	<b>8.540.380</b>
<b><u>Vlottende activa</u></b>			
<b>Voorraden</b>	(4)		
Vastgoed bestemd voor de verkoop		8.661	2.134
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop		23.782	11.652
Overige voorraden		23.206	21.292
		<u>55.649</u>	<u>35.078</u>
<b>Onderhanden projecten</b>	(5)	3.222	5.798
<b>Vorderingen</b>	(6)		
Huurdebiteuren		2.390	2.831
Overheid		2.281	3.503
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen		5.020	6.091
Latente belastingvorderingen		8.702	2.121
Overige vorderingen		1.510	4.278
Overlopende activa		19.313	5.961
		<u>39.216</u>	<u>24.785</u>
<b>Liquide middelen</b>	(7)	34.351	33.246
<b>Som der vlottende activa</b>		<b>132.438</b>	<b>98.907</b>
<b>TOTAAL ACTIVA</b>		<b>10.054.434</b>	<b>8.639.287</b>

\* Cijfers aangepast voor vergelijkingsdoeleinden, verwezen wordt naar de toelichting 'Fusie Stichting Stadsherstel Amsterdam' en toelichting 'Algemeen'.

		31 december 2017	31 december 2016*
		€	€
<b>PASSIVA</b>			
<b><u>Groepsvermogen</u></b>	(8)		
Eigen vermogen		8.110.945	6.726.535
<b><u>Voorzieningen</u></b>	(9)		
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen		7.810	11.968
Voorziening deelnemingen		-	9
Voorziening latente belastingverplichtingen		82.238	58.978
Overige voorzieningen		3.164	3.126
<b>Totaal voorzieningen</b>		<b>93.212</b>	<b>74.081</b>
<b><u>Langlopende schulden</u></b>	(10)		
Leningen kredietinstellingen		1.507.343	1.549.027
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		45.010	42.133
Overige schulden		30.358	32.910
<b>Totaal langlopende schulden</b>		<b>1.582.711</b>	<b>1.624.070</b>
<b><u>Kortlopende schulden</u></b>	(11)		
Schulden aan kredietinstellingen		154.244	89.863
Schulden aan leveranciers		19.904	27.247
Belastingen en premies sociale verzekering		13.315	14.414
Schulden ter zake van pensioenen		678	771
Overige schulden		199	1.295
Overlopende passiva		79.226	81.011
<b>Totaal kortlopende schulden</b>		<b>267.566</b>	<b>214.601</b>
<b>TOTAAL PASSIVA</b>		<b>10.054.434</b>	<b>8.639.287</b>

\* Cijfers aangepast voor vergelijkingsdoeleinden, verwezen wordt naar de toelichting 'Fusie Stichting Stadsherstel Amsterdam' en toelichting 'Algemeen'.

## 2 GECONSOLIDEERDE WINST- EN VERLIESREKENING OVER 2017

(bedragen in € 1.000,-)

		2017	2016*
		€	€
Huuropbrengsten	(12)	390.947	380.687
Opbrengsten servicecontracten	(13)	13.689	14.464
Lasten servicecontracten		-14.119	-14.685
Overheidsbijdragen		255	281
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	(14)	-21.430	-22.683
Lasten onderhoudsactiviteiten	(15)	-98.489	-96.393
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	(16)	-79.859	-73.340
<b>Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>		<b>190.994</b>	<b>188.331</b>
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	(18)	19.412	25.892
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling		-13.497	-19.798
Toegerekende organisatiekosten		-2.785	-2.685
Toegerekende financieringskosten		28	664
<b>Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling</b>		<b>3.158</b>	<b>4.073</b>
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	(19)	24.621	42.056
Toegerekende organisatiekosten	(19)	-1.410	-1.401
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	(19)	-19.254	-33.462
<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>		<b>3.957</b>	<b>7.193</b>
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(21)	4.724	2.449
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(22)	1.272.156	1.124.898
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden		1.569	673
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	(23)	-829	-139
<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>		<b>1.277.620</b>	<b>1.127.881</b>
Opbrengsten overige activiteiten	(24)	6.564	2.820
Kosten overige activiteiten	(24)	-2.748	-2.895
<b>Netto resultaat overige activiteiten</b>		<b>3.816</b>	<b>-75</b>
Overige organisatiekosten		-13.453	-11.147
Leefbaarheid		-5.816	-5.652
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten	(25)	2.881	-3.327
Opbrengsten van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	(26)	402	420
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	(27)	6.149	6.019
Rentelasten en soortgelijke kosten	(28)	-63.538	-65.545
<b>Saldo financiële baten en lasten</b>		<b>-54.106</b>	<b>-62.433</b>
<b>Resultaat voor belastingen</b>		<b>1.406.170</b>	<b>1.248.171</b>
Belastingen	(29)	-21.876	-22.269
Resultaat deelnemingen	(30)	116	-
<b>RESULTAAT NA BELASTINGEN</b>		<b>1.384.410</b>	<b>1.225.902</b>

\* Cijfers aangepast voor vergelijkingsdoeleinden, verwezen wordt naar de toelichting 'Fusie Stichting Stadsherstel Amsterdam' en toelichting 'Algemeen'.

### 3 GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT OVER 2017

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode (bedragen in € 1.000,-)

	2017	2016*
	€	€
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>		
<i>Ontvangsten</i>		
Huren	392.233	380.687
Vergoedingen	13.449	14.605
Overheidsontvangsten	15	171
Overige bedrijfsontvangsten	12.891	12.089
Renteontvangsten	6.720	6.420
Saldo ingaande kasstromen	425.308	413.972
<i>Uitgaven</i>		
Erfpacht	2.389	2.575
Personeelsuitgaven	36.662	37.453
Onderhoudsuitgaven	85.339	78.717
Overige bedrijfsuitgaven	69.705	64.700
Rente-uitgaven	65.068	66.847
Verhuurderheffing	50.860	44.349
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	3.246	3.075
Vennootschapsbelasting	751	-36
Saldo uitgaande kasstromen	314.020	297.680
<b>Saldo kasstroom uit operationele activiteiten</b>	<b>111.288</b>	<b>116.292</b>
<b>(Des)investeringsactiviteiten</b>		
<i>MVA ingaande kasstroom</i>		
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegen	12.406	42.636
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV)	1.313	1.768
Verkoopontvangsten nieuwbouw, woon- en niet woongelegenheden	20.943	28.069
Verkoopontvangsten grond	2.617	270
Tussentelling ingaande kasstroom MVA	37.279	72.743

	2017	2016*
	€	€
<i>MVA uitgaande kasstroom</i>		
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	42.898	70.430
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	103.109	85.575
Aankoop woon- en niet woongelegenheden	4.410	765
Nieuwbouw verkoop, woon- en niet woongelegenheden	13.414	15.343
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	1.074	1.328
Investerings overig	5.597	2.197
Externe kosten bij verkoop	1.149	3.135
Tussentelling uitgaande kasstroom MVA	171.651	178.773
<b>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</b>	<b>-134.372</b>	<b>-106.030</b>
<i>Financiële vaste activa</i>		
Ontvangsten verbindingen	2.566	2.308
Ontvangsten overig	1.117	1.724
Uitgaven verbindingen	-1.300	-3.167
Uitgaven overig	-1.067	-1.182
Saldo in - en uitgaande kasstroom FVA	1.316	-317
<b>Kasstroom uit (des)investeringen</b>	<b>-133.056</b>	<b>-106.347</b>
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>		
<i>Ingaand en uitgaand</i>		
Nieuwe te borgen leningen	60.000	80.000
Aflossing geborgde leningen	-80.652	-77.622
Aflossing ongeborgde leningen	-39	-31
<b>Saldo kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	<b>-20.691</b>	<b>2.347</b>
<b>Mutatie liquide middelen</b>	<b>-42.459</b>	<b>12.292</b>
Wijziging kortgeldmutaties	43.564	-4.828
<b>Aansluiting liquide middelen</b>		
Liquide middelen per 1 januari	-33.246	-25.782
Liquide middelen per 31 december	34.351	33.246
<b>Mutatie liquide middelen</b>	<b>1.105</b>	<b>7.464</b>

\* Cijfers aangepast voor vergelijkingsdoeleinden, verwezen wordt naar de toelichting 'Fusie Stichting Stadsherstel Amsterdam' en toelichting 'Algemeen'.

### **Kasstroom uit operationele activiteiten**

De kasstroom uit operationele activiteiten bedraagt in 2017 € 111,3 miljoen. Dit is een daling van € 5,0 miljoen ten opzichte van vorig jaar. De daling is het gevolg van een hogere afdracht verhuurderheffing (+€ 6,5 miljoen), hogere onderhoudsuitgaven (+€ 6,6 miljoen) en hogere overige bedrijfsuitgaven (+€ 5,0 miljoen). Dit werd niet genoeg gecompenseerd door hogere huuropbrengsten (+€ 11,5 miljoen) en lagere rente-uitgaven (-€ 1,8 miljoen).

### **Kasstroom uit desinvesteringsactiviteiten**

De kasstroom uit desinvesteringsactiviteiten bedraagt in 2017 € 37,2 miljoen. Dit is een daling van € 35,5 miljoen ten opzichte van vorig jaar. De daling is het gevolg van het afbouwen van het programma verkoop bestaand bezit en de daarmee samenhangende lagere ontvangsten van € 30,2 miljoen. Daarnaast leidde een lagere verkoop nieuwbouw tot € 7,1 miljoen lagere ontvangsten. Verkoop grond leverde een € 2,3 miljoen hogere kasstroom op.

### **Kasstroom uit investeringsactiviteiten**

De kasstroom uit investeringsactiviteiten bedraagt in 2017 € 171,7 miljoen. Dit is een daling van € 7,1 miljoen ten opzichte van vorig jaar. Binnen vastgoed in exploitatie is in 2017 fors meer geïnvesteerd (+€ 19,2 miljoen) in woningverbetering en duurzaamheid. Daarnaast is minder aan nieuwbouw huur (-€ 29,2 miljoen) besteed. De investeringen overig zijn (+€ 3,4 miljoen) hoger dan 2016. In 2017 hebben aankopen met een uitgaande kasstroom van € 4,4 miljoen plaatsgevonden. De kasstromen binnen de financiële vaste activa zijn licht hoger (+€ 1,6 miljoen).

### **Kasstroom uit financieringsactiviteiten**

Er is in totaal € 60,0 miljoen aan nieuwe leningen opgenomen. Het saldo van de reguliere aflossingen bedraagt in het verslagjaar € 80,7 miljoen. Tot slot is € 43,6 miljoen aan bankkredieten opgenomen.

## **4 TOELICHTING BEHORENDE TOT DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING 2017**

### **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 2016) 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 2017, dat geëindigd is op balansdatum 31 december 2017.

#### **Continuïteit**

Deze jaarrekening is opgesteld uitgaande van de continuïteitsveronderstelling.

## GRONDSLAGEN VOOR DE WAARDERING VAN ACTIVA EN PASSIVA EN DE RESULTAATBEPALING

### **Fusie Stichting Stadsherstel Amsterdam**

Op 31 oktober 2017 hebben Woningstichting Eigen Haard en Stichting Stadsherstel Amsterdam een akte van fusie getekend. Op basis van deze akte verkrijgt de Woningstichting het vermogen van Stichting Stadsherstel Amsterdam (SSHA) en houdt SSHA op te bestaan. Ingangsdatum van de fusie is 1 november 2017, waarbij de verantwoordingsgegevens van SSHA met ingang van 1 januari 2017 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 2016. Tevens zijn de vergelijkende cijfers over 2016 opgenomen.

Aanpassing van de waarderingsgrondslagen van SSHA naar waarderingsgrondslagen zoals toegepast door de fusiecombinatie leidt tot de volgende aanpassingen in het eigen vermogen per 1 januari 2016:

	01-01-2016	
	€	€
Eigen vermogen Woningstichting Eigen Haard per 1 januari 2016, voor fusie		5.409.498
Eigen vermogen Stichting Stadsherstel Amsterdam per 1 januari 2016 voor fusie		90.486
		<hr/>
Eigen vermogen per 1 januari 2016 voor fusie		5.499.984
Effect fusie/stelselwijziging inzake voorziening asbestsanering		649
		<hr/>
Effect eigen vermogen per 1 januari 2016		649
		<hr style="border-top: 1px dashed black;"/>
Eigen Vermogen per 1 januari 2016, na fusie		5.500.633
		<hr/>
	2016	
	€	€
Resultaat 2016 Woningstichting Eigen Haard, voor fusie		1.222.469
Resultaat 2016 Stichting Stadsherstel Amsterdam, voor fusie		3.735
		<hr/>
		1.226.204
Effect fusie/stelselwijziging op afschrijvingslasten vastgoed in exploitatie		24
Effect fusie/stelselwijziging op waardemutatie vastgoed in exploitatie		-24
Effect fusie/stelselwijziging op onderhoudslasten (asbestsanering)		-302
		<hr/>
Effect resultaat 2016		-302
		<hr style="border-top: 1px dashed black;"/>
Resultaat 2016, na fusie		1.225.902



Hieronder zijn de ingebrachte activa, passiva, omzet en overige bedrijfsopbrengsten weergegeven:

Inbreng activa en passiva 31-12-2016	Woningstichting EH	SSHA
Vastgoedbeleggingen	8.308.504	71.384
Materiële vaste activa	24.640	-
Financiële vaste activa	119.527	43.327
Vlottende activa	64.289	365
<b>Balanstotaal</b>	<b>8.516.960</b>	<b>115.076</b>
Eigen vermogen	6.631.967	94.222
Voorzieningen	74.072	347
Langlopende schulden	1.600.496	19.638
Kortlopende schulden	210.425	869
<b>Balanstotaal</b>	<b>8.516.960</b>	<b>115.076</b>

Inbreng omzet, overige opbrengsten	Woningstichting EH	SSHA
Opbrengsten	412.090	2.985
Lasten	237.225	2.070
Niet gerealiseerde waardeverandering vastgoedbeleggingen	-1.115.614	2.776
Rentebaten en lasten	-59.762	-433
Belastingen	-23.115	477
Resultaat uit deelnemingen	14.867	-
<b>Netto resultaat</b>	<b>1.222.469</b>	<b>3.735</b>

## Algemeen

De cijfers over 2016 zijn aangepast teneinde vergelijkbaarheid met 2017 mogelijk te maken. Dit heeft te maken met het uit hoofde van de fusie toevoegen van de financiële gegevens van SSHA. Daarnaast zijn de wijzigingen in de Handleiding functionele indeling winst- en verliesrekening doorgevoerd. Dit heeft met name effect op de hoogte van toerekening van kosten en opbrengsten naar de rubriek 'overige organisatiekosten' in vergelijking met voorgaande jaren. De overige organisatiekosten stijgen hierdoor in 2016 met € 8,4 miljoen. Daarnaast betreft het een herrubricering van de verhuurderheffing van 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' naar 'overige directe operationele lasten exploitatie bezit'.

Tevens hebben de volgende herrubriceringen plaatsgevonden:

- 'vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop' en 'onderhanden projecten'. Dit betreft de herrubricering van de positie in Distelweg B.V. In de jaarrekening 2016 is deze positie onder de post 'vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop' verantwoord terwijl dit 'onderhanden projecten' betrof (€ 1,6 miljoen).
- 'enkelvoudige vlottende activa' en 'overlopende passiva'. De afwaardering van de vordering op HEEH B.V. is geherrubriceerd vanuit overlopende passiva en gesaldeerd op de vordering (€ 0,3 miljoen).

Activa en passiva worden tegen nominale waarde opgenomen, tenzij anders vermeld.

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, het waarschijnlijk is dat de toekomstige economische voordelen naar de Woningstichting vloeien en het mogelijk is om de omvang van de opbrengsten op betrouwbare wijze vast te stellen.

### **Presentatie en functionele valuta**

De jaarrekening wordt gepresenteerd in euro's, de functionele valuta. 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 vormen, schattingen en veronderstellingen maken, 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 een externe deskundige;
- Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie: Bepaling van het moment van aangaan van de feitelijke verplichtingen inzake investeringen nieuwbouw ten behoeve van het bepalen en treffen van een voorziening voor onrendabele investeringen. 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;
- Aannames en veronderstellingen gehanteerd 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;
- Aannames en veronderstellingen gehanteerd 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 deel uit van de consolidatiekring.

Voor een overzicht van de geconsolideerde groepsmaatschappijen wordt verwezen naar de toelichting 32 '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, waarbij het minderheidsbelang van derden afzonderlijk tot uitdrukking is gebracht binnen het groepsvermogen. Indien de aan het minderheidsbelang van derden toerekenbare verliezen het minderheidsbelang in het eigen vermogen van de geconsolideerde maatschappij overtreffen, dan wordt het verschil, alsmede eventuele verdere verliezen, volledig ten laste van de meerderheidsaandeelhouder gebracht, tenzij en voor zover de minderheidsaandeelhouder de verplichting heeft, en in staat is, om die verliezen voor zijn rekening te nemen. Het aandeel van derden in het resultaat wordt afzonderlijk als laatste post in de geconsolideerde winst-en-verliesrekening in aftrek op het groepsresultaat gebracht.

De activa, verplichtingen, kosten en opbrengsten van de joint ventures die deel uitmaken van de consolidatiekring worden proportioneel, naar rato van de zeggenschap, verwerkt in de geconsolideerde jaarrekening.

### **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: handelsportefeuille (financiële activa en financiële verplichtingen), gekochte leningen en 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 waardeverminderingverliezen. De effectieve rente en eventuele bijzondere waardeverminderingverliezen 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 waardeverminderingverliezen. De effectieve rente en eventuele bijzondere waardeverminderingverliezen 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 kostprijs-hedgemodel 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 vervolgwaardering 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, aan elkaar gelijk zijn (geweest), is geen 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 financiële problemen van de rechtspersoon of de schuldenaar die het instrument heeft uitgegeven, contractbreuk zoals het niet nakomen van betalingsverplichtingen en/of achterstallige betalingen met betrekking tot rente of aflossingen, herstructurering van een aan de Woningstichting toekomend bedrag onder voorwaarden die de Woningstichting anders niet zou hebben overwogen, aanwijzingen dat een debiteur of emittent failliet zal gaan of waarschijnlijk tot een financiële reorganisatie zal overgaan, en 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 de leiding 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 waardeverminderingsverlies 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.

Verliezen 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. Bijzondere waardeverminderingsverliezen 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 waardeverminderingsverlies, wordt het bedrag uit hoofde van het herstel opgenomen in de winst-en-verliesrekening tot maximaal de oorspronkelijke kostprijs.



### ***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 Vastgoed 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 per 1 januari 2017 plaatsgevonden op basis van het door de Autoriteit woningcorporaties (goedgekeurde) scheidingsvoorstel.

Op basis van de verhuurmutaties in 2017 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.

Het DAEB-vastgoed in exploitatie betreft woningen met een gereguleerd huurcontract, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed. Maatschappelijk vastgoed is bedrijfs onroerendgoed 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.

##### *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 zijnde marktwaarde 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 2017'). De Woningstichting 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 waardeverminderverslies 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 vastgoed.

Onderhoudsuitgaven en uitgaven voor renovatiewerkzaamheden worden slechts geactiveerd indien zij de gebruiksduur van het object verlengen. De overige 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.

### **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.

Voornoemde 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 geschatte marktwaarde is gelijk aan de marktwaarde van het vastgoed vrij van huur en gebruik, de zogenaamde leegwaarde. Indien er sprake is van per balansdatum afgesloten huurcontracten of vastgoedgebonden beklemmingen (bijvoorbeeld vereisten vanuit erfpachtcontract) is de geschatte marktwaarde gelijk aan de marktwaarde in verhuurde staat uitgaande van de per balansdatum afgesloten contracten.

#### *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.

## **MATERIËLE VASTE ACTIVA**

### ***Onroerende 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 materiële 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. 2016):

Component	Afschrijvings- termijnen	Afschrijvings- percentage	Restwaarde
Casco en installaties	5-50 jaar	2% - 20%	nihil
Automatisering	3 jaar	33,33%	
Vervoermiddelen	3 jaar	33,33%	
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, worden de onderhoudsuitgaven (ineens) ten laste van de winst- en verliesrekening gebracht.

De materiële 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 leasetermijnen 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***

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 effectieverentemethode, verminderd met bijzondere waardevermindingsverliezen.

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 vastgoedbeleggingen, materiële en financiële 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 bedrijfswaarde 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 waardevermindingsverlies verantwoord voor het verschil tussen de boekwaarde en de realiseerbare waarde. Indien sprake is van een bijzonder waardevermindingsverlies 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 waardevermindingsverlies 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 waardevermindingsverlies 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 waardevermindingsverlies. 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 waardevermindingsverlies voor het actief (of een kasstroomgenererende eenheid) zou zijn verantwoord.

## **Voorraden**

### ***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.

### **Groepsvermogen**

#### **Eigen Vermogen**

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.

### *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 de grondslag 'Financiële vaste activa'.

### *Overige voorzieningen*

De overige voorzieningen betreffen:

#### *Voorziening jubilarissen*

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 / 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 / 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.

### ***Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling***

De post netto resultaat 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 2017). 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 voorgedefinieerde 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 vóór 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 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 ontwikkellocaties opgenomen.

#### *Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille*

Dit betreft de jaarlijkse mutatie van de actuele waarde van het vastgoed in exploitatie die gewaardeerd zijn tegen marktwaarde in verhuurde staat op basis van het waarderingshandboek.

#### *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 bezig houden.

## **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.

### *Andere 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 waardeverminderingverlies 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 voorzover 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 kostprijshedges 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 financiële instrumenten**

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 markttrente 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 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.

## 5 TOELICHTING OP DE GECONSOLIDEERDE BALANS PER 31 DECEMBER 2017

(bedragen in € 1.000,-)

### VASTE ACTIVA

#### 1. Vastgoedbeleggingen

##### DAEB-vastgoed in exploitatie

	2017
	€
<u>Stand per 1 januari</u>	
Aanschafprijs	2.568.778
Cumulatieve waardeveranderingen	4.451.893
Marktwaarde per 1 januari	7.020.671
<u>Mutaties per 1 januari als gevolg van goedgekeurd scheidingsvoorstel</u>	
Overheveling vastgoed van DAEB naar niet-DAEB	-498.725
Overheveling vastgoed van Niet-DAEB naar DAEB	4.103
Marktwaarde	-494.622
Stand per 1 januari na overheveling	6.526.049
<u>Mutaties in het boekjaar</u>	
<u>Investerings</u>	
Investerings (uitgaven na eerste waardering)	97.610
Aankopen in vastgoed in exploitatie (initiële verkrijgingsprijs)	1.982
Overboeking van vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	62.421
<u>Herclassificaties van en naar onroerende zaken verkocht onder voorwaarden</u>	
Overboeking van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	480
<u>Buitengebruikstellingen en afstotingen</u>	
Buitengebruikstellingen en afstotingen	-17.379
<u>Overboekingen naar vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie en bestemd voor verkoop</u>	
Overboeking naar vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	-13.493
Overboeking naar vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	-9.061
Overboekingen van en naar voorraden bestemd voor verkoop	146
<u>Overige mutaties:</u>	
Overboeking van DAEB naar niet-DAEB vastgoed in exploitatie	-7.259
Overboeking van niet-DAEB naar DAEB vastgoed in exploitatie	9.740
Waardeveranderingen (winsten of verliezen als gevolg van aanpassingen van de marktwaarde)	993.487
Saldo	1.118.674
<u>Stand per 31 december</u>	
Aanschafprijs	2.542.603
Cumulatieve waardeveranderingen	5.102.120
Marktwaarde per 31 december	7.644.723

**Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie**

	2017
	€
<u>Stand per 1 januari</u>	
Aanschafprijs	598.149
Cumulatieve waardeveranderingen	672.602
	<hr/>
Marktwaaarde per 1 januari	1.270.751
<u>Mutaties per 1 januari als gevolg van goedgekeurd scheidingsvoorstel</u>	
Overheveling vastgoed van DAEB naar niet-DAEB	498.725
Overheveling vastgoed van Niet-DAEB naar DAEB	-4.103
	<hr/>
Marktwaaarde	494.622
	<hr/>
Stand per 1 januari na overheveling	1.765.373
<u>Mutaties in het boekjaar</u>	
<u>Investerings:</u>	
Investerings (uitgaven na eerste waardering)	2.812
Aankopen in vastgoed in exploitatie (initiële verkrijgingsprijs)	35
Overboeking van vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	30.255
<u>Herclassificaties van en naar onroerende zaken verkocht onder voorwaarden</u>	
Overboeking van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	333
<u>Buitengebruikstellingen en afstotingen</u>	
Buitengebruikstellingen en afstotingen	-1.485
<u>Overboekingen naar vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie en bestemd voor verkoop</u>	
Overboeking naar vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	-371
<u>Overige mutaties:</u>	
Overboeking van niet-DAEB naar DAEB vastgoed in exploitatie	-9.740
Overboeking van DAEB naar niet-DAEB vastgoed in exploitatie	7.259
Overboeking vanuit materiële vaste activa ten dienst van de exploitatie	348
Overige	-413
Waardeveranderingen (winsten of verliezen als gevolg van aanpassing van de marktwaaarde)	278.670
	<hr/>
Saldo	307.703
<u>Stand per 31 december</u>	
Aanschafprijs	793.853
Cumulatieve waardeveranderingen	1.279.223
	<hr/>
Marktwaaarde per 31 december	2.073.076
	<hr/> <hr/>

### **Woningen bestemd voor de verkoop op (korte) termijn**

Het aantal woningen behorend tot het DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie, welke zijn geclassificeerd voor de verkoop bedraagt 1.548. Het aantal woningen dat naar verwachting komend jaar verkocht zal worden bedraagt 50 gesplitst in 50 DAEB en 0 niet-DAEB. De verwachte opbrengstwaarde van deze woningen bedraagt € 208,8 miljoen. De boekwaarde van deze woningen bedraagt € 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 leggen. Als gevolg hiervan zijn de onroerende en roerende zaken in exploitatie die met geborgde leningen zijn gefinancierd niet met hypothecaire zekerheden bezwaard. De ultimo boekjaar bestaande obligoverplichting is onder punt 7 'Niet in de balans opgenomen activa en verplichtingen' opgenomen.

Uitzondering hierop vormen leningen van in totaal € 28,8 miljoen, die niet door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw zijn geborgd. Hiervan is € 19,2 miljoen gegarandeerd door de Gemeente Aalsmeer, € 0,4 miljoen door de Gemeente Amsterdam en er is één lening ongeborgd ad € 9,2 miljoen.

### **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.

### **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 vier de vastgoedcategorieën (woongelegenheden, bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed, parkeergelegenheden en intramuraal zorgvastgoed) 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 makelaars kantoren, 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 onze adviseur Amwoco en door taxateurs Cushman & Wakefield en Colliers getoetst aan referentietransacties. De ontwikkeling van de leegwaarde is gelijk aan de indexering van de leegwaarden in de generieke parameters (per buurt/wijk) van het Platform Marktwaarde Noordelijke Randstad. Het Platform Marktwaarde Noordelijke Randstad is een structuur waarin corporaties actief in deze regio in samenwerking en overleg met taxateurs en accountants, in aanvulling op het Handboek modelmatig waarden marktwaarde, nadere invulling geven aan het begrip marktwaarde door onder andere het opstellen van generieke modelparameters en best practices. 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 Cushman & Wakefield en Colliers 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:

- Actieve mutatiegraad: uitpondbmogelijkheden;
- Passieve mutatiegraad: risico verhuurbaarheid;
- Locatie in Nederland: woningmarktregio risico;
- Locatie binnen de plaats: kwaliteit van de buurt/wijk (nabijheid voorzieningen);
- Type onroerend goed: risico afhankelijkheden;
- Energielabel: energieprestatie risico;
- Aangebrouwen complex: reeds verkochte woningen in complex betekent meer risico;
- Leeftijd: recenter bouwjaar betekent lager risico (uitgezonderd vooroorlogs);
- Marktcorrectie: aanpassing naar aanleiding van referentie transacties;
- Verkoopbeperking.

De opbouw van de disconteringsvoet wijkt voor punt 3 af voor parkeergelegenheden en bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed. De exploitatierisico's (punt 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 uitpondbscenario 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*

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

In de waarderings zijn bedragen opgenomen ten behoeve van achterstallig onderhoud. De vastgestelde meerjarenbegroting van de Woningstichting 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, waarbij de organisatie als brandbreedte een maximum van 15% en minimum van 5% hanteert. Daarnaast is voor complexen in bijzondere omstandigheden (bijvoorbeeld een complex met een klein aantal eenheden of een pas opgeleverd nieuwbouwcomplex) de gemiddelde mutatiegraad van 5,3% gebruikt voor gereguleerde contracten en 8% 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 Marktwaarde Noordelijke Randstad.

#### *Exit yield*

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

#### **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.

#### **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 cashflow (DCF) methode gehanteerd. Dit houdt in dat op basis van de geschatte toekomstige kasstromen de marktwaarde wordt vastgesteld.

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

- Woongelegenheden: 6,5% (2016: 7,1%)
- Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed en intramuraal zorgvastgoed: 7,9% (2016: 7,9%)
- Parkeergelegenheden: 7,2% (2016: 7,4%)

## 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:

Macro-economische parameters	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
	verslagjaar	jaar 1	jaar 2	jaar 3	jaar 4	jaar 5	jaar 6 e.v.
Prijsinflatie	1,30%	1,30%	1,50%	1,70%	2,00%	2,00%	2,00%
Loonstijging	1,60%	2,20%	2,20%	2,20%	2,50%	2,50%	2,50%
Bouwkostenstijging	1,60%	2,20%	2,20%	2,20%	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	2017	2016
Taxatiewaarde per woning	€168.400	€143.000
Leegwaarde per woning	€263.400	€228.000
Gemiddelde m <sup>2</sup> gbo per woning	76	76
Leegwaarde per m <sup>2</sup> gbo	€3.500	€3.000
Contractuur per maand	€563	€551
Markthuur per maand	€956	€842
Mutatiegraad	6,50%	5,10%

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 en maatschappelijk onroerend goed en intramuraal zorgvastgoed

Het bedrijfsmatig vastgoed en intramuraal zorgvastgoed 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:

<b>Uitgangspunten BOG en intramuraal zorgvastgoed</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Totaal verhuurbaar vloeroppervlak (m <sup>2</sup> VVO)	199.000	197.000
Gemiddelde theoretische huur per m <sup>2</sup> VVO per jaar	€119	€123
Gemiddelde markthuur per m <sup>2</sup> VVO per jaar	€135	€133
Gemiddelde theoretisch bruto yield	8,80%	8,30%
Gemiddelde theoretisch exit yield	9,60%	9,80%
Leegstandspercentage naar markthuur	7,20%	13,60%

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. De theoretische bruto yield is het bruto aanvangsrendement (BAR) en 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.

#### **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:

<b>Uitgangspunten parkeergelegenheden</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Taxatiewaarde per eenheid	€ 14.700	€ 14.000
Leegwaarde per eenheid	€ 20.200	€ 20.400
Gemiddelde m <sup>2</sup> gbo per eenheid	15	15
Gemiddelde contracthuur per maand	€ 76	€ 76
Gemiddelde markthuur per maand	€ 92	€ 94

#### **Taxatieronde en taxateur**

De Woningstichting heeft in 2014 een start gemaakt met het waarderen op 'marktwaarde in verhuurde staat'. Dit heeft er toe geleid dat op 31-12-2016 van alle complexen in de portefeuille minimaal één keer een waardering op basis van volledige taxatie is opgesteld. Daarom kon in 2017 gestart worden met een 'reguliere' waarderingscyclus. In een reguliere cyclus wordt jaarlijks 1/3-deel van de portefeuille gewaardeerd op basis van een volledige taxatie en van 2/3-deel wordt de marktwaarde bepaald met behulp van een aannemelijkheidsverklaring of markt-technische update. In de cyclus van 3 jaar wordt zodoende elk complex (minimaal) één keer op basis van een volledige taxatie gewaardeerd. De Woningstichting maakt bij het vaststellen van de marktwaarde in verhuurde staat gebruik van het taxatie management systeem Reaturn TM van Reasult.

Omdat de Woningstichting een nieuwe taxatiecyclus is gestart heeft de Woningstichting medio 2017 een taxateurselectie uitgevoerd. De Woningstichting heeft Cushman & Wakefield en Colliers International gekozen als vastgoedadviseur voor de waardering van de vastgoed in exploitatie. Beiden zijn aangesloten bij en handelen volgens de reglementen van het NRVT. Daarnaast zijn zij ter zake professioneel geregistreerd en gekwalificeerd, zoals bedoeld in de RICS Taxatie-Professionele Standaarden en aangesloten bij de stichting VastgoedCERT.

## Waardeveranderingen

De totale waardeontwikkeling voor het vastgoed bedraagt € 1.426 miljoen. Hiervan is de reële waarde mutatie in 2017 uitgekomen op een stijging van € 1.272 miljoen. Per saldo betreft de overige € 154 miljoen investeringen in bestaand bezit (€ 104 miljoen), opgeleverde nieuwbouw (€ 93 miljoen) en desinvesteringen (€ 43 miljoen).

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

- 2% stijging van de contracturen van € 551 naar gemiddeld € 563 per maand per woning;
- 14% stijging van de markthuren van € 842 naar gemiddeld € 956 per maand per woning;
- 16% stijging van de leegwaarden van € 227.600 naar gemiddeld € 263.400 per woning;
- 0,6% verlaging van de disconteringsvoet van 7,1% naar 6,5%.

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

- 2% daling van de markthuren van € 94 naar gemiddeld € 92 per maand per parkeerplaats;
- 1% daling van de leegwaarden van € 20.400 naar € 20.200 gemiddeld per parkeerplaats;
- 0,2% verlaging van de disconteringsvoet van 7,4% naar 7,2%.

Factoren die de waarde mutatie van het bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed en intramuraal zorgvastgoed hebben beïnvloed, zijn:

- 3% daling van de theoretische huur van € 123 naar € 119 gemiddeld per m<sup>2</sup> vvo;
- 2% stijging van de markthuren van € 133 naar € 135 gemiddeld per m<sup>2</sup> vvo.

## Bedrijfswaarde

Onder de bedrijfswaarde wordt verstaan de contante waarde van de toekomstige kasstromen uit hoofde van direct vastgoedgerelateerde exploitatieinkomsten en -uitgaven over de geschatte resterende looptijd van de kasstroomgenererende eenheden, inclusief de nettokasstroom bij afstoten van de activa aan het einde van de gebruiksduur.

De kasstroomprognoses zijn gebaseerd op redelijke en onderbouwde veronderstellingen. Deze geven de beste schatting van het bestuur weer van de economische omstandigheden die van toepassing zijn gedurende de resterende levensduur van de kasstroomgenererende eenheid, zijnde het waarderingscomplex.

De bedrijfswaarde van het DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2017 € 3.133 miljoen (2016: € 3.104 miljoen).

Op 20 juli 2017 heeft het WSW in afstemming met de Autoriteit woningcorporaties de parameters van de bedrijfswaarde vastgesteld en gepubliceerd:

- Huurstijging jaar 1-5: Individueel corporatiebeleid; jaar 6 e.v. 2,0%. De jaarlijkse huurstijging gaat in op 1 juli van het jaar;
- Indexering overige variabele lasten en onderhoud: jaar 1-5 individueel corporatiebeleid; jaar 6 e.v. 2,5%;
- Disconteringsvoet: 5,00%.

Bij de bedrijfswaardeberekening gelden met betrekking tot het individuele corporatiebeleid voorts de volgende parameters:

Parameters	Inflatie	Harmonisatie	Huurderving	Onderhouds lasten	Variabele lasten	Mutatiegraad	Verkoopprijs indexatie
2018	1,40%	0,08%	1,35%	2,20%	2,20%	5,50%	6,00%
2019	1,50%	0,07%	1,35%	2,30%	2,30%	5,50%	4,50%
2020	1,60%	-0,11%	1,35%	2,30%	2,30%	5,50%	3,50%
2021	1,60%	-0,03%	1,35%	2,30%	2,30%	5,50%	2,50%
2022	1,80%	-0,07%	1,35%	2,30%	2,30%	5,50%	2,50%
2023 e.v.	2,00%	-0,10%	1,35%	2,50%	2,50%	5,50%	2,50%

De volgende uitgangspunten voor het in de jaren 1 tot en met 5 ingerekende corporatiespecifieke huurbeleid zijn van toepassing:

- Huursomstijging van plus 1 procent boven inflatie voor gereguleerd verhuurdde zelfstandige woningen voor huishoudens met een inkomen onder € 40.349;
- Huurharmonisatie maakt onderdeel uit van de maximale huurprijsnorm van plus 1 procent. De huurharmonisatie wordt voor 5 jaar ingerekend;
- Inkomensafhankelijke huurverhoging voor huishoudens met een inkomen boven € 40.349;
- Huuraftopping op streefhuur vindt plaats bij mutatie;
- Verkopen zijn ingerekend voor maximaal 5 jaar. Sloop is ingerekend conform de meerjarenbegroting.

De verwachte economische levensduur van de complexen bedraagt 23,6 jaar (2016: 23,9 jaar), waarbij wordt uitgegaan van een minimale levensduur van 15 jaar (2016: 15 jaar).

De kasstroomprognoses zijn ontleend aan de intern geformaliseerde meerjarenbegroting en bestrijken een periode van 5 jaar, behoudens de verwachte kosten van planmatig onderhoud en erfpachtherzelingen. De kosten van planmatig onderhoud worden gebaseerd op de in de meerjaren-onderhoudsbegroting onderkende cycli per component. Voor latere jaren is uitgegaan van de verwachte gemiddelde groeivoeten voor inflatie, huurstijging en rente, alsmede genormeerde lastenniveaus. De uitgaven voor erfpachtherzeling zijn gebaseerd op de uitgaven conform de meerjarenbegroting, geïndexeerd tot einde levensduur.

De verwachte opbrengstwaarde van woningen geoormerkt voor verkoop wordt gedefinieerd als de contante waarde van het bedrag dat kan worden verkregen bij vrijwillige verkoop binnen een verwachte termijn van 5 jaar, onder aftrek van verkoopkosten die niet door de koper worden gedragen. De Woningstichting heeft 1.520 verhuureenheden geclassificeerd voor de verkoop. Naar verwachting zullen 327 verhuureenheden binnen 5 jaar worden verkocht met een verwachte opbrengstwaarde van € 175.355 per woning. De opbrengstwaarde is gebaseerd op de meest recente WOZ-beschikkingen.

De verhuurderheffing is conform de Wet Verhuurderheffing van 31 januari 2017 ingerekend met de onderstaande tarieven over de WOZ-waarde, waarbij verhuurders geen heffing hoeven te betalen over het gedeelte van de WOZ waarde van een woning boven de € 250.000. Daarnaast geldt vanaf 2018 een vrijstelling van de heffing voor Rijksmonumenten.

Verhuurderheffing	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024 e.v.
Tarief x woz-waarde	0,591%	0,591%	0,592%	0,592%	0,593%	0,567%	0,567%

De bepaling van de restwaarde van de grond vindt, voorzover er nog geen herbestemming van de grond heeft plaatsgevonden, plaats op basis van de uitgangspunten in de beoordelingssystematiek van de Autoriteit woningcorporaties. Hierbij is de restwaarde van de grond aan het eind van de exploitatieduur gebaseerd op € 15.205 per woning onder aftrek van de te maken kosten sloop/bouwrijp maken en herhuisvestingskosten van totaal € 10.205 aan kosten per woning (prijsspeil ultimo 2017).

De kasstromen worden verdisconteerd op basis van van het medionumerandomodel.

### Schattingselementen bepaling bedrijfswaarde

De uitgangspunten van de bedrijfswaarde zijn gebaseerd op interne beleidsvoornemens. Deze beleidsvoornemens komen onder meer tot uitdrukking in het strategisch portefeuillebeleid en technische meerjarenonderhoudsplannen. Hierbij worden keuzes gemaakt ten aanzien van verhuur of verkoop, levensduur en kwaliteits- en huurniveaus.

De schattingen met betrekking tot de bedrijfswaardebepaling die inherent zijn aan dit waardebegrip, zijn van bijzonder belang door de waarschijnlijkheid dat toekomstige gebeurtenissen significant kunnen afwijken van de verwachtingen van het management zoals verwerkt in de bedrijfswaarde.

### Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

	2017
	€
<u>Stand per 1 januari</u>	
Contractprijs (verkochte woningen & voorraad)	40.086
Cumulatieve waardeveranderingen	2.453
	<hr/>
Boekwaarde per 1 januari	42.539
<u>Mutaties in het boekjaar</u>	
Herclassificatie naar DAEB-vastgoed in exploitatie	-288
Herclassificatie naar niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	-280
Herclassificatie naar voorraad bestemd voor verkoop	-140
Beëindiging 15 jaarstermijn	-1.478
Waardeveranderingen	6.302
	<hr/>
Totaal mutaties	4.116
<u>Stand per 31 december</u>	
Contractprijs (verkochte woningen & voorraad)	38.178
Cumulatieve waardeveranderingen	8.476
	<hr/>
Boekwaarde per 31 december	<u>46.654</u>

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. In 2017 zijn terugkoopverplichtingen van 8 VOV woningen vervallen in verband met het bereiken van de 15 jaarstermijn.

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. Het saldo van de winst -en of verlies wordt vastgesteld op basis van het verschil tussen de WEV op moment van verkoop verminderd met de WEV bij aankoop.

Het aantal woningen opgenomen onder 'onroerende zaken verkocht onder voorwaarden' is 250 (2016: 263). Ultimo boekjaar was hiervan 1 (2016: 2) woning gelabeld voor verkoop onder voorwaarden, maar nog niet verkocht.

	2017
<b>Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie</b>	€
Aanschafprijs per 1 januari	112.443
Cumulatieve waardeverminderingen per 1 januari	-20.757
Boekwaarde per 1 januari	91.686
<u>Mutaties in het boekjaar</u>	
Investerings	45.824
Overboeking vanuit DAEB-vastgoed in exploitatie	13.493
Overboeking vanuit vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	892
Overboeking naar niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	-30.255
Overboeking naar DAEB vastgoed in exploitatie	-62.421
Overboeking naar overige voorraden grond- en ontwikkelposities	-4.203
Overboeking naar voorraad bestemd voor verkoop	-7.831
Waardeveranderingen	4.912
Totaal mutaties	-39.589
Aanschafprijs per 31 december	64.685
Cumulatieve waardeverminderingen per 31 december	-12.588
Boekwaarde per 31 december onder aftrek van voorziening onrendabele investeringen	52.097
Opgenomen in voorziening onrendabele investeringen per 31 december	7.438
Boekwaarde per 31 december exclusief aftrek van voorziening per 31 december	59.535

In het boekjaar werd voor vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie een bedrag ad € 3,4 miljoen (2016: € 3,4 miljoen) aan bouwrente geactiveerd. Hiervan heeft € 2,3 miljoen betrekking op DAEB huurwoningen en € 1,1 miljoen op niet-DAEB huurwoningen. Bij niet specifiek gefinancierde nieuwbouwprojecten wordt een gemiddelde rentevoet gehanteerd van 3,75% (2016: 3,75%) voor de DAEB activiteiten en 4,5% (2016: 4,5%) voor de niet-DAEB activiteiten.

Het verloop van de voorziening onrendabele investeringen voor het vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie:

	2017
	€
Stand per 1 januari	11.597
Terugname saldering met vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	9.160
Mutaties ten gunste van het resultaat per saldo	-4.912
Ottrekking	-3.257
Bruto voorziening onrendabele investeringen per 31 december	12.588
Saldering op vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie per 31 december	-5.150
Netto voorziening onrendabele investeringen per 31 december	7.438

De voorziening heeft betrekking op de in ontwikkeling genomen projecten.

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

## 2. Materiële vaste activa

### Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

	Bedrijfs- gebouwen	Onroerende installaties	Overige roerende zaken	Totaal
	€	€	€	€
<u>Stand per 1 januari 2017</u>				
Verkrijgingsprijs	38.905	36.651	113	75.669
Cumulatieve afschrijvingen en bijzondere waardeveranderingen	-20.077	-30.839	-113	-51.029
Boekwaarde	18.828	5.812	-	24.640
<u>Mutaties in het boekjaar</u>				
Investerings	947	4.650	-	5.597
Afstotingen en buitengebruikstellingen	-159	-16.419	-113	-16.691
Afschrijvingen	-558	-4.571	-	-5.129
Afschrijving afstotingen en buitengebruikstellingen	67	16.419	113	16.599
Verkrijgingsprijs overboeken naar niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	-1.902	-	-	-1.902
Cumulatieve afschrijving overboeken naar niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	1.556	-	-	1.556
Totaal mutaties	-49	79	-	30
<u>Stand per 31 december 2017</u>				
Verkrijgingsprijs	37.791	24.882	-	62.673
Cumulatieve afschrijvingen en bijzondere waardeveranderingen	-19.012	-18.991	-	-38.003
Boekwaarde	18.779	5.891	-	24.670

Onder onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie zijn activa opgenomen voor een bedrag van € 18,0 miljoen (2016: € 17,8 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, dat als hoofdkantoor van de Woningstichting gebruikt wordt.

De historische aanschafwaarde van de volledig afgeschreven onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie bedraagt € 17,5 miljoen per 31 december 2017 (2016: € 36,0 miljoen).



	31-12-2017	31-12-2016
	€	€
<b>3. Financiële vaste activa</b>		
Deelnemingen	42.273	42.165
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	3	3
Latente belastingvorderingen	2.313	7.207
Overige effecten	16.900	16.949
Overige vorderingen	11.849	12.172
	<u>73.338</u>	<u>78.496</u>

#### Deelnemingen

	31-12-2017	31-12-2016
	€	€
<b>Deelnemingen niet opgenomen in consolidatie</b>		
Woningnet N.V. (11,90%)	694	694
GEM Saendelft C.V. (10,0%)	95	-
Stadsherstel Amsterdam N.V. (0,15%)	41.471	41.471
GEM Saendelft Beheer B.V. (11,0%)	13	-
	<u>42.273</u>	<u>42.165</u>

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, terugbetaling eisen 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 financiële 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 blijkende 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.

	2017	2016
	€	€
Stand per 1 januari	42.165	42.249
Aandeel in het nettoresultaat	116	-
Verrekening / Saldering vorderingen	-9	-
Waardeveranderingen	1	-84
Stand per 31 december	<u>42.273</u>	<u>42.165</u>

	31-12-2017	31-12-2016
	€	€
<b>Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen</b>		
Ontwikkelingsgroep Saendelft CV	<u>3</u>	<u>3</u>

### 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 VSO2). Naast afspraken over de waardering van de openingsbalans bevat de VSO2 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 VSO2 in 2009 ondertekend. De VSO2 heeft een looptijd tot en met 1 december 2012. Na deze periode wordt de VSO2 stilzwijgend voor steeds een jaar verlengd, tenzij een van de partijen voor 1 december heeft opgezegd. De VSO2 is noch door de Belastingdienst, als door de Woningstichting opgezegd voor 1 december 2016 en derhalve van toepassing op het jaar 2017.

De stand van de latente belastingvordering is als volgt:

	2017	2016
	€	€
Stand per 1 januari	7.207	15.732
Terugname saldering met latente belastingverplichting	15.429	17.357
Terugneming kortlopende deel	2.121	-
Dotatie ten gunste van het resultaat	292	8.734
Vrijval ten laste van het resultaat	-4.635	-17.066
Saldering met latente belastingverplichting	-9.399	-15.429
Kortlopende deel van de latente belastingvordering gepresenteerd onder de vlottende activa	<u>-8.702</u>	<u>-2.121</u>
Stand per 31 december	<u>2.313</u>	<u>7.207</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 2,69% (2016: 2,78%). Naar verwachting is van deze vorderingen een bedrag ad € 8,7 miljoen binnen één jaar verrekenbaar. De post is verantwoord onder de vlottende activa.

Het totaal van de nog in de toekomst te compenseren verliezen bedragen ultimo 2017 € 71,8 miljoen (2016: € 82,1 miljoen). De nominale waarde van de niet tot waardering gebrachte verliescompensatie bedraagt € 3,9 miljoen en de nominale waarde van de gewaardeerde verliescompensatie € 14,1 miljoen. De contante waarde van de tot waardering gebrachte verliescompensatie is € 56,4 miljoen (2016: 66,7 miljoen). Daarmee bedraagt de latentie belastingvordering € 14,1 miljoen (2016: € 16,4 miljoen). Van deze vordering is naar verwachting € 12,4 miljoen (2016: € 3,8 miljoen) compensabel binnen één jaar.

De tot waardering gebrachte nominale latente belastingvordering met betrekking tot tijdelijke verschillen bedraagt nominaal € 7,0 miljoen (2016: € 10,6 miljoen). De contante waarde bedraagt € 6,3 (2016: € 8,4 miljoen). Van deze vordering is naar verwachting € 1,9 miljoen (2016: € 1,7 miljoen) compensabel binnen één 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 € 1,03 miljard negatief (2016: € 310 miljoen positief). 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 (VSO2) 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 € 8,4 miljard (2016: € 8,7 miljard). De boekwaarde van dit vastgoed bedraagt € 9,4 miljard (2016: € 8,4 miljard). De niet tot waardering gebrachte latente belastingvordering bedraagt nominaal € 258 miljoen negatief (zijnde 25% over het verschil tussen fiscale waarde en boekwaarde; (2016: € 77 miljoen positief).
- 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 € 3,8 miljoen. Dit betreft de woningen in de verkoopvijver met een hogere fiscale waarde (€ 42,3 miljoen) dan de commerciële boekwaarde (€ 38,5 miljoen). De latentie is contant gewaardeerd op 25% van het verschil tussen fiscale waarde en boekwaarde en bedraagt € 0,6 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 € 0,03 miljoen.
- Het tijdelijke verschil inzake onroerende zaken verkocht onder voorwaarden bedraagt € 8,7 miljoen. De fiscale waarde is hoger dan de boekwaarde. De daarbij behorende latente belastingvordering bedraagt € 2,2 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 € 8,7 miljoen. De latente belastingvordering is gewaardeerd op € 1,8 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 € 6,5 miljoen, waarbij de fiscale waarde hoger is dan de boekwaarde. De latentie ad € 1,6 miljoen is gewaardeerd op 25% van het waarderingsverschil. Dit bedrag is volledig kortlopend.
- De verrekenbare fiscale verliezen uit eerdere jaren worden begroot op € 66,7 miljoen. Het positieve fiscale resultaat over 2017, ad € 10,3 miljoen, wordt daarmee verrekend. Zodoende resteert er ultimo 2017 een verrekenbaar verlies van € 56,4 miljoen. Dit zal worden gecompenseerd met toekomstige fiscale winsten en dient derhalve in een actieve belastinglatentie te worden geactiveerd. De latente belastingvordering bedraagt € 14,1 miljoen en is gewaardeerd op 25% van het verlies. De eerste verliesverrekening wordt verwacht over 2018. Het kortlopende deel van de latentie bedraagt € 12,4 miljoen.
- Het tijdelijke waarderingsverschil inzake derivaten bedraagt € 9,1 miljoen, waarbij de derivaten niet op de fiscale balans zijn gewaardeerd. Dit leidt tot een latente belastingvordering van € 2,3 miljoen.

	2017	2016
	€	€
<b>Overige effecten</b>		
Stand per 1 januari	16.949	16.432
Investerings	927	1.116
Desinvesteringen	-890	-599
Af: waardemutatie	-86	-
Stand per 31 december	<u>16.900</u>	<u>16.949</u>

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 2017 € 16,9 miljoen (2016: € 17,3 miljoen).

	31-12-2017	31-12-2016
	€	€
<b>Overige vorderingen</b>		
Inleg Starters renteregeling	1.255	1.401
Vordering New Property Holding B.V.	9.094	9.271
Marktwaarde depot ABN-Amro	1.500	1.500
	<u>11.849</u>	<u>12.172</u>

De Starters Renteregeling (SRR) is alleen van toepassing op koopwoningen. De SRR is een verkoopbevorderende 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 € 14 miljoen. In voorgaande jaren is er € 3,9 miljoen voorzien op de oorspronkelijke vordering. In 2017 is € 0,2 miljoen aflossing ontvangen op de uitstaande vordering. Het aflossingsschema is gebaseerd op de liquideitsprognose. 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.

## VLOTTENDE ACTIVA

	31-12-2017	31-12-2016
	€	€
<b>4. Voorraden</b>		
Vastgoed bestemd voor de verkoop	8.661	2.134
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	23.782	11.652
Overige voorraden	23.206	21.292
	<u>55.649</u>	<u>35.078</u>

### Vastgoed bestemd voor de verkoop

Kosten vastgoed bestemd voor de verkoop bestaand bezit	830	2.134
Kosten vastgoed bestemd voor de verkoop nieuwbouw	7.831	-
	<u>8.661</u>	<u>2.134</u>

De voorraad vastgoed bestemd voor de verkoop betreft opgeleverde nieuwbouw- en renovatiewoningen die ultimo boekjaar nog niet zijn verkocht alsmede woningen uit het bestaande bezit (vastgoed in exploitatie) die ter verkoop worden aangeboden en daardoor niet meer voor verhuur beschikbaar zijn.

De verwachte opbrengstwaarde van de 4 OGE's (2016: 7) vastgoed bestemd voor de verkoop bestaand bezit bedraagt € 1,0 miljoen (2016: € 2,1 miljoen). Ultimo 2017 is er een bijzondere waardevermindering op het vastgoed bestemd voor verkoop verantwoord van € 0,8 miljoen.

De verwachte opbrengstwaarde van de 35 OGE's vastgoed bestemd voor verkoop nieuwbouw bedraagt € 21,0 miljoen. In de kostprijs van het vastgoed bestemd voor verkoop nieuwbouw is ultimo 2017 voor een bedrag van € 0,6 miljoen aan rente geactiveerd met een rentevoet van 4,5%.

### Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop

Kosten vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	28.186	16.020
Bijzondere waardeverminderingen	-4.404	-4.368
	<u>23.782</u>	<u>11.652</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 ad € 0,4 miljoen aan bouwrente geactiveerd. Bij niet specifiek-gefinancierde nieuwbouwprojecten werd een gemiddelde rentevoet gehanteerd van 4,5% (2016: 4,5%).

### Overige voorraden

Kosten grond en ontwikkelposities	42.074	41.619
Bijzondere waardeverminderingen grond- en ontwikkelposities	-19.368	-20.667
Onderhoudsmaterialen	500	340
	<u>23.206</u>	<u>21.292</u>

De post grond- en ontwikkelposities betreft de grondlocaties 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 2017: € 22,7 miljoen.

	31-12-2017	31-12-2016
	€	€
<b>5. Onderhanden projecten</b>		
Geactiveerde kosten, toegerekende winsten verminderd met voorziene verliezen	43.721	53.474
af: Gedeclareerde termijnen kopers	-40.499	-47.676
	<u>3.222</u>	<u>5.798</u>

Waarde verricht werk > gefactureerde termijnen € 4,8 miljoen

Waarde verricht werk < gefactureerde termijnen € -1,6 miljoen

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% (2016: 4,5%).

Van de op balansdatum openstaande onderhanden projecten bedraagt het totaal van tot dan toe verantwoorde omzet € 40,5 miljoen (2016: € 47,7 miljoen). Het totaal van de ontvangen voorschotten bedraagt € 43,7 miljoen (2016: € 53,5 miljoen). Er is geen sprake van ingehouden bedragen van termijnfacturen.

## 6. Vorderingen

Huurdebiteuren	2.390	2.831
Overheid	2.281	3.503
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	5.020	6.091
Latente belastingvorderingen	8.702	2.121
Overige vorderingen	1.510	4.278
Overlopende activa	19.313	5.961
	<u>39.216</u>	<u>24.785</u>

### Huurdebiteuren

Huurdebiteuren	4.667	5.595
Af: Voorziening dubieuze debiteuren	-2.277	-2.764
	<u>2.390</u>	<u>2.831</u>

In de vorderingen op huurdebiteuren is een bedrag ad € 1,7 miljoen (2016: € 2,1 miljoen) met een resterende looptijd langer dan 1 jaar. Dit betreft bijzondere betalingsafspraken met huurders.

	31-12-2017	31-12-2016
	€	€
<b>Overheid</b>		
Voorschotten, subsidies en afrekeningen	2.281	3.503

De post Overheid bestaat vrijwel geheel uit de vorderingen op overheden inzake subsidies en overige overheidsbijdragen. Van deze post heeft € 1,9 miljoen een looptijd korter dan 1 jaar.

#### **Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen**

Vorderingen op participanten met betrekking tot Heeh B.V.	128	128
Vorderingen op participanten met betrekking tot De Purmer C.V.	3.628	3.514
Vorderingen op participanten met betrekking tot Spoorstrip West B.V.	-	1.066
Vorderingen op participanten met betrekking tot Distelweg B.V.	1.264	1.383
	<u>5.020</u>	<u>6.091</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 een jaar, omdat het projectfinancieringen betreffen.

#### **Overige vorderingen**

Vorderingen op partners in maatschappijen waarin wordt deelgenomen	-	250
Vorderingen op overige debiteuren	884	2.940
Vorderingen op vertrokken huurders	66	103
Andere vorderingen	560	985
	<u>1.510</u>	<u>4.278</u>

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



	31-12-2017	31-12-2016
	€	€
<b>Overlopende activa</b>		
Vooruitbetaalde erfpacht	788	780
Rente	558	564
Gelden onderweg notaris	14.816	1.678
Vooruitbetaalde kosten	1.547	1.479
Nog te ontvangen bedragen	1.450	1.038
Betaalde waarborgsommen	-	208
Diversen	154	214
	<u>19.313</u>	<u>5.961</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 één jaar.

#### **7. Liquide middelen**

Rekening-courant banken	34.336	33.229
Kasmiddelen	15	17
	<u>34.351</u>	<u>33.246</u>

Het bedrag aan liquide middelen staat volledig vrij ter beschikking (2016: niet ter beschikking € 4,0 miljoen).

## PASSIVA

	<u>31-12-2017</u>	<u>31-12-2016</u>
<b>8. Groepsvermogen</b>	€	€
Eigen vermogen	<u>8.110.945</u>	<u>6.726.535</u>

Voor een toelichting op het eigen vermogen wordt verwezen naar de toelichting behorende tot de enkelvoudige jaarrekening (punt 36).

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>Overzicht totaalresultaat</b>	€	€
Geconsolideerd netto resultaat na belastingen toekomend aan de Woningstichting	1.384.410	1.225.902
Totaal van de rechtstreekse mutaties in het eigen vermogen van de Woningstichting	-	-
Totaal resultaat van de Woningstichting	<u>1.384.410</u>	<u>1.225.902</u>

## 9. Voorzieningen

### Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

	<u>31-12-2017</u>	<u>31-12-2016</u>
	€	€
Onrendabele investeringen	<u>7.810</u>	<u>11.968</u>

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 € 0,4 miljoen (2016: € 0,4 miljoen).

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

	2017	2016
	€	€
<b>Voorziening latente belastingverplichtingen</b>		
Stand per 1 januari	58.978	43.689
Terugname saldering met latente belastingvordering	15.429	17.357
Dotatie ten laste van het resultaat	17.230	14.306
Vrijval ten gunste van het resultaat	-	-945
Saldering met latente belastingvordering	-9.399	-15.429
Stand per 31 december	<u>82.238</u>	<u>58.978</u>

De Woningstichting treft fiscaal een voorziening voor groot onderhoud. Ultimo 2017 is deze begroot op € 341,4 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 € 85,3 miljoen.

Daarnaast heeft een deel van de verkoopvijver een hogere commerciële waarde (€ 169,9 miljoen) dan de fiscale boekwaarde (€ 131,5 miljoen). De latentie voor deze woningen bedraagt na contantmaking € 6,5 miljoen. Voor toelichting wordt verwezen naar de toelichting inzake de verkoopvijver bij de latente belastingvorderingen.

De latente belastingverplichting wordt voor een bedrag van € 9,4 miljoen simultaan afgewikkeld met de latente belastingvordering.

#### Voorziening deelnemingen

	31-12-2017	31-12-2016
	€	€
Voorziening deelnemingen	-	9

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

	31-12-2017	31-12-2016
	€	€
<b>Overige voorzieningen</b>		
Voorziening jubilarissen	1.475	1.466
Voorziening loopbaanbudget	1.689	1.660
	<u>3.164</u>	<u>3.126</u>

	Voorziening jubilarissen	Voorziening loopbaanbudget	Totaal 2017
	€	€	€
Stand per 1 januari	1.466	1.660	3.126
Toevoeging ten laste van het resultaat	41	267	308
Onttrekking	-32	-238	-270
Stand per 31 december	<u>1.475</u>	<u>1.689</u>	<u>3.164</u>

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.

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.

#### 10. Langlopende schulden

	Waarvan looptijd 1-5 jaar	Waarvan looptijd > 5 jaar	Totaal
	€	€	€
Leningen kredietinstellingen	340.626	1.166.717	1.507.343
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	10.960	34.050	45.010
Overige schulden	2.215	28.143	30.358
	<u>353.801</u>	<u>1.228.910</u>	<u>1.582.711</u>
		2017	2016
<b>Leningen kredietinstellingen</b>		€	€
Stand per 1 januari		1.629.436	1.627.120
Nieuw opgenomen leningen		59.825	79.974
Aflossingen		-80.449	-77.658
Subtotaal		<u>1.608.812</u>	<u>1.629.436</u>
Af: aflossingsverplichting komend jaar		-101.469	-80.409
Stand per 31 december		<u>1.507.343</u>	<u>1.549.027</u>

De volgende derivaten zijn in het kader van de RJ290 Financiële instrumenten, afgescheiden van het basiscontract.

Een optie (callable swap) ter grootte van € 30 miljoen, die onderdeel uitmaakt van een 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 leningportefeuille overheid en kredietinstellingen ultimo 2017 bestaat uit de volgende soorten leningen:

	31-12-2017	31-12-2016
	€	€
Vastrentende leningen	1.162.980	1.175.236
Variabel rentende leningen	95.459	95.937
Extended lening	30.000	30.000
Basisrenteleningen	320.373	328.263
Schuldrestant per 31 december	<u>1.608.812</u>	<u>1.629.436</u>

Het gemiddelde rentepercentage van de leningenportefeuille, zonder het effect van rente-instrumenten, bedraagt 3,58% (2016: 3,70%).

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.

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.

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 risicoparaagraaf 'Renterisico' van de toelichting 'Financiële Instrumenten'.

Het totaal van de door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw geborgde leningen bedraagt € 1,58 miljard (2016: € 1,60 miljard).

De kredietfaciliteit in rekening-courant bij de BNG Bank bedraagt per 31 december 2017 € 50 miljoen (2016: € 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 2017 € 25 miljoen (2016: € 25 miljoen), en de rente Euribor (1 maands) plus 1,35 %. Naast de kredietfaciliteit bij de ING N.V. is ook een garantiefaciliteit overeengekomen tot een bedrag van € 4,5 miljoen.

De kredietfaciliteit in rekening-courant binnen ODB C.V. bij de BNG Bank bedraagt € 5,8 miljoen en de rente Euribor (1 maands) plus 2,10%. Ter zekerheidstelling van deze financiering is een zogenaamd pandrecht overeengekomen, eerste in rang, op alle bestaande en toekomstige vorderingen van ODB C.V.. Daarnaast is een positieve hypotheekverklaring op tegenwoordige en toekomstige onroerende zaken verstrekt voor de genoemde faciliteit.

Het renterisico van de roll-over leningen is voor € 85 miljoen afgedekt met rente-instrumenten (zijnde renteswaps). Over het boekjaar 2017 bedroeg de rentelast inzake de renteswaps € 4,1 miljoen (2016: € 4,0 miljoen). Gecombineerd met de rentelast over de leningportefeuille van € 58,0 miljoen bedraagt de effectieve vermogenskostenvoet 3,86% (2016: 4,00%).

#### **Looptijd**

De gewogen gemiddelde looptijd van de leningportefeuille bedraagt ultimo 2017 20,9 jaar (2016: 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 de lening zijn de volgende convenanten verbonden:

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

Voor de kwalitatieve convenanten zoals negatieve pledge, cross default, material adverse change clause, wordt verwezen naar hoofdstuk 'Niet in de balans opgenomen activa en verplichtingen'.

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 2017 wordt aan de convenanten voldaan.

**Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden**

	2017	2016
	€	€
Stand per 1 januari	42.133	39.549
Vermindering als gevolg van terugkoop	-1.595	-1.774
Vermindering als gevolg van verjaaring terugkoopverplichting	-1.368	-
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	1.108	1.354
Waardemutatie terugkoopverplichting	4.732	3.004
Stand per 31 december	<u>45.010</u>	<u>42.133</u>

De Woningstichting heeft ultimo 2017 uit hoofde van de regeling Maatschappelijk Gebonden Eigendom (MGE) een terugkoopverplichting inzake 249 woningen (2016: 261 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.

	31-12-2017	31-12-2016
	€	€
<b>Overige schulden</b>		
Waarborgsommen	15.286	14.877
Derivaten	12.857	15.875
Schulden aan participanten m.b.t. Gebiedsontwikkeling De Purmer C.V.	2.211	2.054
Overige	4	104
	<u>30.358</u>	<u>32.910</u>

**Waarborgsommen**

Waarborgsommen woningen en bedrijfsruimtes	14.175	13.706
Rente waarborgsommen	1.111	1.171
	<u>15.286</u>	<u>14.877</u>

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.

	2017	2016
	€	€
<b>Derivaten</b>		
Stand per 1 januari	15.875	12.682
Waardemutatie verslagjaar	-3.018	3.193
Stand per 31 december	<u>12.857</u>	<u>15.875</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 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 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 positieve waardeverandering van de embedded derivaten in 2017 ad € 3,0 miljoen, is verantwoord onder de post waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten.

	31-12-2017	31-12-2016
	€	€
<b>11. Kortlopende schulden</b>		
Schulden aan kredietinstellingen	154.244	89.863
Schulden aan leveranciers	19.904	27.247
Belastingen en premies sociale verzekering	13.315	14.414
Schulden terzake van pensioenen	678	771
Overige schulden	199	1.295
Overlopende passiva	79.226	81.011
	<u>267.566</u>	<u>214.601</u>
<b>Schulden aan kredietinstellingen</b>		
Kortlopend deel van de langlopende schulden	101.469	80.652
Rekening courant faciliteit bank	52.775	9.211
	<u>154.244</u>	<u>89.863</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 2017 € 24,7 miljoen nog niet benut (2016: € 68,3 miljoen).

Bank	Rekening Courant	Debet rente	Credit rente
	€		
Bank Nederlandse Gemeenten	50.000.000	1M Euribor + 150 bp > € 2,5 miljoen, 25 bp	
ING Bank	25.000.000	1M Euribor + 135 bp	-
Bank Nederlandse Gemeenten (aandeel binnen ODB C.V. 42,86%)	2.485.880	1M Euribor + 210 bp	1M Euribor - 50 bp

	31-12-2017	31-12-2016
	€	€
<b>Belastingen en premies sociale verzekering</b>		
Vennootschapsbelasting	98	252
Omzetbelasting	11.160	11.968
Loonheffing	1.947	2.007
OZB, rioolbelastingen en polderlasten	110	187
	<u>13.315</u>	<u>14.414</u>

### Overige schulden

Schulden aan participanten m.b.t. Spoorstrip West B.V.	-	1.067
Schulden aan participanten m.b.t. V.O.F. Royaal Zuid	-	15
Schulden aan participanten met betrekking tot Distelweg B.V.	199	213
	<u>199</u>	<u>1.295</u>

### Overlopende passiva

Te betalen rente op leningen	27.471	28.898
Vooruit ontvangen huren	10.211	10.490
Schulden aan VVE's	19.651	19.029
Nog te betalen bouwfacturen	6.433	5.488
Nog te betalen kosten	12.664	14.068
Af te rekenen leveringen en diensten	2.796	3.038
	<u>79.226</u>	<u>81.011</u>

Het deel van de overlopende passiva, dat langer dan 1 jaar uitstaat, bedraagt circa € 19,7 miljoen.

## 6 FINANCIËLE INSTRUMENTEN

### Algemeen

De Woningstichting maakt in de normale bedrijfsuitoefening gebruik van uiteenlopende financiële instrumenten die de Woningstichting blootstelt 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 een beleid inclusief een stelsel van limieten en procedures opgesteld.

Binnen het treasurybeleid van de Woningstichting dient het gebruik van derivaten alleen ter mitigatie van financiële (rente)risico's. In het treasurystatuut wordt het gebruik van financiële instrumenten (waaronder derivaten) onder strikte voorwaarden en zeer beperkt toegestaan. Financiële instrumenten mogen niet worden gebruikt voor het innemen van een speculatieve positie. De voorwaarden waaronder de Woningstichting financiële instrumenten kan afsluiten zijn vastgelegd in het treasurystatuut. Naast een treasurystatuut heeft de Woningstichting een treasury jaarplan en een treasury handboek en actualiseert deze stukken regelmatig. 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.

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. Niet alleen intern, maar ook aan bijvoorbeeld de Aw en het WSW. Voor de berekening van de marktwaarden 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 de Woningwet voorschrijven, een liquiditeitsbuffer in de vorm van beleggingen in obligaties. Hiermee kan een renteschommeling van 2% in de markrente 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 € 90,7 miljoen, bestaande uit vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen ad € 5,0 miljoen, overige effecten ad € 16,9 miljoen, huurdebiteuren ad € 2,4 miljoen, overige vorderingen ad € 32,0 miljoen en liquide middelen ad € 34,4 miljoen.

De vorderingen van de Woningstichting uit hoofde van de huurdebiteuren ad € 2,4 miljoen zijn gespreid over een groot aantal huurders. De vorderingen op deelnemingen bedragen in totaal (langlopend en kortlopend) € 5,0 miljoen en hebben betrekking op meerdere deelnemingen. Onder de overige vorderingen zijn gelden onderweg notaris opgenomen ad € 14,8 miljoen. De Woningstichting heeft geen vorderingen verzekerd bij kredietverzekeringen.

### **Kredietmitigerende maatregelen**

- De vorderingen uit hoofde van de huurdebiteuren ad € 2,4 miljoen zijn gespreid over een groot aantal huurders.
- Voor vorderingen op haar deelnemingen ad € 5,0 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 treasury statuut 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 treasury statuut. Naleving daarvan wordt voortdurend gemonitord.

### **Renterisico en kasstroomrisico**

De Woningstichting loopt renterisico over de rentedragende vorderingen en schulden. Voor vorderingen en schulden met variabele renteafspraken 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. Met betrekking tot bepaalde variabele rentende schulden heeft de Woningstichting interest derivaten afgesloten, waarbij de variabele rente wordt omgezet naar een vaste rente.

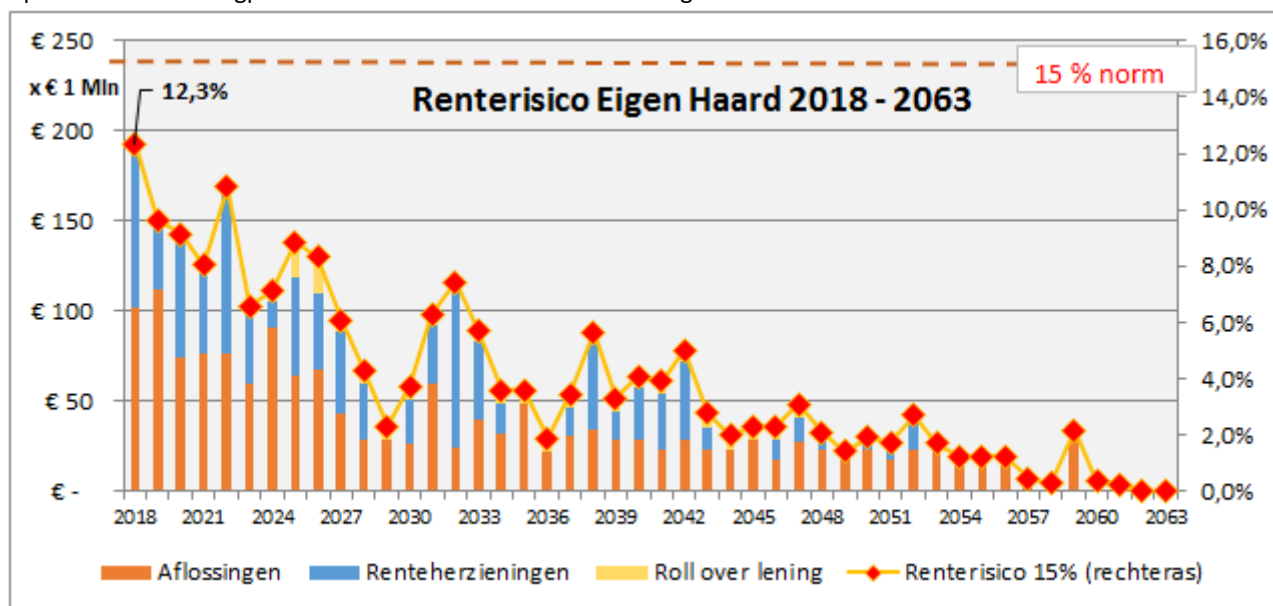
Het rente- en looptijdenbeleid van de Woningstichting is erop gericht jaarlijks niet meer dan 15% renterisico bij herfinanciering te lopen. Het renterisico (in % van de restant hoofdsom aan het begin van het jaar) wordt berekend als de som van:

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

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

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



Het renterisico voor de komende jaren bedraagt maximaal 12,3% (in 2018). Hiermee blijft het renterisico in de komende jaren onder het door de Woningstichting gestelde maximum van 15% per jaar.

#### 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 8 jaar. Hierbij betaalt de Woningstichting een vaste rente en ontvangt een variabele rente gebaseerd op Euribor.

Uitendoe 2017 heeft de Woningstichting de volgende (payer) renteswaps:

Hoofdsom (*eur 1.000)	Rente Fixe vast	Rente Variabel	Begindatum	Einddatum	Contract partij	Hedge	Marktwaarde 31-12-2017 (* eur 1.000)	Marktwaarde verrekening
15.000	4,52%	3M Euribor	01-09-2007	01-09-2021	ING Bank	Ja	-2.695	Nee
15.000	4,56%	3M Euribor	03-12-2007	01-12-2022	ING Bank	Ja	-3.259	Nee
15.000	4,61%	3M Euribor	01-09-2008	01-09-2023	ING Bank	Ja	-3.878	Nee
15.000	4,64%	3M Euribor	01-12-2008	02-12-2024	ABN AMRO	Ja	-4.359	Ja
15.000	4,68%	3M Euribor	01-09-2009	01-09-2025	ABN AMRO	Ja	-4.938	Ja
10.000	4,00%	6M Euribor	01-03-2006	03-09-2035	ABN AMRO	Ja	-4.617	Nee

-23.746

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 2017 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 stijgen.

De reële waarde van de effectieve renteswaps per 31 december 2017, bedraagt - € 23,7 miljoen (2016: - € 28,5 miljoen) en is opgenomen in hoofdstuk 7 '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.

In twee van de contracten die met de ABN AMRO zijn gesloten is een onderpandverplichting opgenomen op het moment dat de negatieve marktwaarde van de rentederivaten lager is dan - € 4 miljoen. De onderpandverplichting bedraagt ultimo 2017 € 5,3 miljoen (2016: € 7,0 miljoen) op een negatieve marktwaarde van € 9,3 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 de renteswaps leidt tot de volgende additionele bedragen:

Renteverlaging: 1% -> Marktwaarde: € - 7,2 miljoen -> Margin call-verplichting: € 2,6 miljoen.

Renteverlaging: 2% -> Marktwaarde: € - 15,2 miljoen -> Margin call-verplichting: € 5,4 miljoen.

#### *Embedded derivaten*

Ultimo 2017 heeft de Woningstichting een extended lening ad € 30 miljoen, waarin een "embedded derivaat" is opgenomen. Deze is in 2014, conform de richtlijn RJ290, gescheiden uit het basiscontract.

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 marktwaarde van - € 0,8 miljoen op 1 januari 2017 en heeft gedurende 2017 een positieve waardeontwikkeling gekend van € 0,3 miljoen. Eind 2017 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 2017 een negatieve marktwaarde van € 15,1 miljoen en op 31 december 2017 een negatieve marktwaarde van € 12,4 miljoen.

De waardeverandering van de embedded derivaten in 2017 ad € 3,0 miljoen, is in de winst- en verliesrekening verantwoord onder de post 'waardeveranderingen financiële vaste activa en van effecten'.

### Reële waarde risico

Het reële waarde renterisico is het risico dat de reële waarde van de leningen met een vaste rente (inclusief derivaten) verandert als gevolg van ontwikkelingen in de markttrente. De rentegevoeligheid wordt gemeten door middel van de duratie (gewogen gemiddelde van de contante waarde van de kasstromen). De duratie geeft de mate van gevoeligheid van de reële waarde van de lening bij wijziging van de markttrente.

De reële waarde van de schulden/leningen aan overheid en kredietinstellingen bedraagt ultimo 2017 € 1.911 miljoen (2016: € 1.993 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 2017 (gebaseerd op actuele markttrentes). De boekwaarde bedraagt ultimo 2017 € 1.609 miljoen (2016: € 1.629 miljoen).

De reële waarde van de afgeleide financiële instrumenten in een hedgerelatie bedraagt per 31 december 2017 € 23,7 miljoen (2016: € 28,6 miljoen). De genoemde afgeleide financiële instrumenten zijn opgenomen in een volledig effectieve hedgerelatie waardoor er geen sprake is van ineffectiviteit.

Op balansdatum is de duratie van de opgenomen leningen exclusief afgeleide rente-instrumenten 8,63 (2016: 8,57) en inclusief afgeleide instrumenten 8,87 (2016: 8,84). Dit betekent dat bij een rentestijging van 1% de reële waarde van leningen incl. afgeleide instrumenten met € 170 miljoen (2016: € 176 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 (x € 1.000)	2017	2016
Reële waarde leningen per 31 december	€ 1.934.385	€ 2.021.699
Reële waarde rentederivaten per 31 december	€ -23.699	€ -28.598
Totaal	€ 1.910.686	€ 1.993.101
Duratie Leningen & Derivaten	8,87	8,84
Mutatie reële waarde bij 1% renteverandering (indicatie)	€ 169.528	€ 176.220

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 2017 € 16,9 miljoen (2016: € 17,2 miljoen). De boekwaarde, voor afwaardering naar lagere beurswaarde, van deze financiële instrumenten bedraagt ultimo 2017: € 17,0 miljoen (2016: € 16,9 miljoen).

### Valutarisico

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

### Prijrisico

De Woningstichting heeft een obligatieportefeuille en loopt mogelijk prijrisico 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 leningconvenanten kan blijven voldoen.

Het volgende overzicht geeft de resterende contractuele looptijden weer van de financiële activa en financiële passiva per jaareinde, inclusief de niet contant gemaakte rente kasstromen.

Bedragen x € 1.000	2018	2019	2020-2022
Huuropbrengsten & overige opbrengsten	412.092	425.529	1.374.810
Lonen en salarissen	45.976	46.626	144.275
Onderhoud	83.431	85.569	271.759
Zakelijke lasten	25.622	26.214	83.970
Overige verplichtingen	17.772	17.062	48.990
Heffingen	50.556	58.107	185.308
Totaal Uitgaven	223.357	233.578	734.302
Investeringsverplichtingen	114.025	5.873	19.707
Financieringsverplichtingen	211.346	166.777	343.475
Mutatie Liquiditeit	-136.636	19.301	277.326

De liquiditeitsbehoefte voor 2018 van € 136,6 miljoen zal door (on)geborgde financiering worden ingevuld.

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.

In de derivatencontracten die met de ABN AMRO zijn gesloten is sprake van een onderpandverplichting (NRL bepaling) op het moment dat de marktwaarde van de instrumenten lager is dan - € 4 miljoen. De onderpandverplichting bedraagt ultimo 2017 € 5,3 miljoen (2016: € 7,0 miljoen) op een negatieve marktwaarde van € 9,3 miljoen. Deze onderpandverplichting is niet opgevraagd en niet in depot gegeven bij ABN AMRO.

De Woningstichting heeft geen derivatencontracten waarin sprake is van breakclausules. Daarnaast is 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.

Conform BTIV artikel 108 lid1 heeft de Woningstichting een liquiditeitsbuffer om een renteschok van 200 basispunten te kunnen voldoen. De Woningstichting beschikt per 31 december 2017 over een obligatieportefeuille met een totaalwaarde van € 16,9 miljoen. De totale margin call bij een renteschok van 200 basispunten op 31 december 2017 bedraagt € 10,7 miljoen. De aanwezige buffer is derhalve genoeg om deze renteschok op te vangen. Hiermee voldoet de Woningstichting ultimo 2017 aan de stresstest.

De Woningstichting heeft een obligatieportefeuille van € 16,9 miljoen, die op ieder moment kan worden aangesproken, als beschikbare middelen geormerkt ten behoeve van margin calls.

### 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 (bedragen * € 1.000)	Schuldrestant	%
N.V. Bank Nederlandse Gemeenten	888.312	55,22%
Nationale Waterschapsbank N.V.	408.911	25,42%
Overige bankinstellingen (alleen NL)	63.204	3,93%
Financiële instellingen (niet zijnde banken)	248.385	15,44%
Overige	-	
<b>Totaal</b>	<b>1.608.812</b>	<b>100%</b>

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.



## 7 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 € 107,7 miljoen (2016: € 95,1 miljoen). De totale aangegeven verplichting met betrekking tot huurwoningen bedraagt € 90,0 miljoen (2016: € 94,4 miljoen) en met betrekking tot koopwoningen € 17,7 miljoen (2016: € 0,8 miljoen). Daarnaast heeft € 106,4 miljoen (2016: € 83,8 miljoen) betrekking op aangegeven verplichtingen korter dan 1 jaar en € 1,3 miljoen (2016: € 11,3 miljoen) op aangegeven verplichtingen langer dan 1 jaar.

	Huur	Koop	Totaal
<= 1 jaar	88.701	17.721	106.422
> 1 jaar	1.269	-	1.269
	<u>89.970</u>	<u>17.721</u>	<u>107.691</u>

### Aansprakelijkheidsverplichting

De Woningstichting draagt hoofdelijke aansprakelijkheid voor samenwerkingsverbanden zonder specifieke rechtspersoonlijkheid, in de vorm van vennootschappen onder firma en als beherend 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 2017 zijn terugkoopverplichtingen van 8 VOV woningen 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 € 15,3 miljoen (2016: € 13,7 miljoen). De contracten hebben hoofdzakelijk een looptijd van 1 jaar en het onderhoud op contractbasis wordt in 2018 voortgezet. Dit type onderhoud is gericht op onder andere daken, CV's en liften.

### Erfpachtverplichting

De Woningstichting en haar deelnemingen zijn langjarige erfpachtverplichtingen aangegaan. Voor de komende periode van 10 jaar is voor € 22,3 miljoen (2016: € 22,6 miljoen) aan erfpachtcanon betalingsverplichtingen aangegaan. De verplichting die na 1 jaar vervalt is € 2,4 miljoen en na 5 jaar € 11,5 miljoen. Voor de periode tot 2028 heeft de Woningstichting voor € 32,9 miljoen (2016: € 35,7 miljoen) aan afkoopsommen verplichtingen. De verplichting die binnen 1 jaar vervalt bedraagt € 5,7 miljoen en na 5 jaar € 22,6 miljoen.

Bij de afkoopsommen is sinds 2016 al rekening gehouden met de verlaging van de afkoopsommen van de woningen per 1 juli 2016 naar € 4.756 voor elke woning. Per 1 januari 2017 is de afkoopsom € 4.810 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. Impact hiervan is € 0,2 miljoen in het komende jaar en € 2,1 miljoen langer dan 1 jaar maar korter dan 5 jaar. De impact langer dan 5 jaar is € 5,8 miljoen.

### **Huurverplichtingen**

Het jaarlijks bedrag van met derden aangegane huurverplichtingen van onroerend goed bedraagt in totaal € 0,3 miljoen (2016: € 0,3 miljoen). De verplichting die binnen één jaar vervalt is € 0,2 miljoen en langer dan één jaar maar korter dan 5 jaar is € 0,1 miljoen.

### **Contractuele verplichtingen**

Voor softwarelicenties, telefonie en printers zijn meerjarige contracten afgesloten. De aangegane verplichting bedraagt € 3,9 miljoen (2016: € 2,6 miljoen). De verplichting die binnen één jaar vervalt is € 1,7 miljoen (2016: € 1,6 miljoen), en langer dan één jaar € 2,2 miljoen (2016: € 1,0 miljoen).

### **Obligo Waarborgfonds Sociale Woningbouw**

Het obligo uit hoofde van geborgde leningen door de borgsteller bedraagt ultimo 2017 € 60,9 miljoen (2016: € 60,9 miljoen). De hoogte van het obligotarief is vastgesteld op 3,85% (2016: 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. Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw heeft onderzoek uitgevoerd naar de liquiditeitsrisico's, samenhangend met door woningcorporaties gehouden derivatenportefeuille. Bij een aantal corporaties is vastgesteld dat zij niet beschikken over voldoende buffer om margin calls als gevolg van een eventuele rentedaling op te kunnen vangen. Onzeker is thans of dit risico zal leiden tot aanspraken op het Waarborgfonds Sociale Woningbouw en hierdoor het obligo opeisbaar wordt.

### **Heffing voor saneringsteun**

De Autoriteit woningcorporaties heeft aan de corporatiesector een heffing voor saneringssteun opgelegd. De heffing voor 2017 is op nihil gesteld en aangegeven is dat rekening gehouden moet worden met een heffing voor saneringssteun in de jaren 2018 tot en met 2022 van een bedrag gebaseerd op 1% van de totale jaarhuur van de woonegelegenheden 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 € 20,4 miljoen zal bedragen, waarvan € 3,8 miljoen in 2018.

### **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 bijdrageheffing is een jaarlijks terugkerende heffing. De begroting van de Autoriteit voor de jaren 2018 en latere jaren is door de minister nog niet vastgesteld. De Autoriteit heeft aangegeven dat de jaarlijkse kosten van de Autoriteit woningcorporaties circa € 15 miljoen zullen bedragen. Voor de toegelaten instellingen betekent dit een tarief van circa EUR 3,15 per woonelegenheden en circa € 0,025 per € 1.000 WOZ-waarde van de woonegelegenheden in eigendom van de corporatie en haar dochtermaatschappijen.

## **Verhuurderheffing**

Het kabinet vraagt een financiële bijdrage van verhuurders voor het verminderen van de nationale schuld. Dit heet de verhuurderheffing. De verhuurderheffing is in 2018 0,591% van de WOZ-waarde van de huurwoningen. Dit tarief loopt op tot 0,593% in 2022. Vanaf 2023 is het tarief 0,567%. De heffing wordt berekend over de totale WOZ-waarde van de woningen, verminderd met 10 x de gemiddelde WOZ-waarde van de woningen.

Per 1 januari 2018 verandert het volgende:

- De heffingsvermindering voor transformatie van niet voor woning bestemde ruimten naar huurwoningen geldt voortaan alleen voor huurwoningen met een huur onder de 1e aftoppingsgrens (per 1-1-2018: € 597,30);
- De heffingsvrije voet wordt verhoogd van 10 naar 50 woningen;
- Per 1 januari 2018 worden rijksmonumenten vrijgesteld van de verhuurderheffing;
- De verhuurderheffing wordt vanaf 1 januari 2018 berekend over een WOZ-waarde per object van maximaal € 250.000. Na 2018 wordt deze grens jaarlijks geïndexeerd.

## **Kredietfaciliteiten**

De Woningstichting heeft aan meerdere deelnemingen kredietfaciliteiten toegezegd. Ultimo 2017 bedraagt de nog niet benutte kredietfaciliteit € 7,4 miljoen (2016: € 7,8 miljoen).

## **Swaps**

Ultimo 2017 bedraagt de negatieve marktwaarde van de derivaten € 23,7 miljoen (2016: € 28,5 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 € 4,0 miljoen. De onderpandverplichting bedraagt ultimo 2017 € 5,3 miljoen (2016: € 7,1 miljoen). Deze onderpandverplichting is niet opgevraagd en niet in depot gegeven bij ABN AMRO.

In het rentederivaat van voormalig Stichting Stadsherstel Amsterdam met de ABN AMRO is voor de onderpandverplichting die in het contract is opgenomen € 1,5 miljoen tot 31-12-2020 in depot gegeven ter dekking van de negatieve marktwaarde. Na deze datum zullen nieuwe afspraken worden gemaakt voor de resterende looptijd van het contract.

## **Bankgaranties**

Ten behoeve van de gemeente Uithoorn is in het kader van de realisatie van het openbaar gebied een bankgarantie verstrekt van € 1,4 miljoen. In het kader van de realisatie van het project Breekoever is aan de gemeente Landsmeer een bankgarantie verstrekt van € 1,4 miljoen en aan diverse projecten zijn in totaal voor € 0,3 miljoen aan bankgaranties verstrekt.

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 31-12-2017 voor een bedrag aan € 3,1 miljoen (2016: € 3,9 miljoen) aan garanties uitgegeven.

### **Garantstelling**

Ten behoeve van Dutch International Guarantees for Housing (DIGH) is een garantstelling afgegeven voor € 0,5 miljoen. Ultimo 2017 bedraagt de garantie € 0,37 miljoen (2016 € 0,39 miljoen). De activiteiten omvatten het overdragen van kennis van de systematiek in de Nederlandse sociale woningbouw, en het eventueel ondersteunen bij de financiering van projecten. Deze activiteiten verricht de Woningstichting in nauw overleg met DIGH. Ten aanzien van de garantie is een voorziening van € 0,37 miljoen opgenomen voor het verwachte financiële effect voor de risico's voortkomend uit de garantstelling.

In het kader van artikel 110 uit het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (BTIV) melden wij dat de afgegeven garantie aan DIGH past binnen de actuele wetgeving.

### **Claims**

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

### **Leaseverplichtingen**

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

### **Ontwikkerecht**

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

### **Omzetbelasting**

Omtrent de verrekening van het relatieve aandeel in de overheadkosten met Stadsherstel Amsterdam N.V. inzake de gezamenlijke werkorganisatie van oud-Stichting Stadsherstel Amsterdam, welke ondergebracht is in de N.V., is een geschil van mening met de Belastingdienst omtrent de toepassing van de BTW op de verrekende bedragen. Beide entiteiten hadden een overeenkomst voor gemene rekening gesloten, maar de Belastingdienst is niet akkoord met de wijze van toepassing. Ook is een verzoek ingediend voor toepassing van een fiscale eenheid. Dit is eveneens niet akkoord volgens de Belastingdienst. Daarom wordt de gehele problematiek voorgelegd aan de rechter. Deze zal dit geschil naar verwachting in de loop van 2018 behandelen. Geschat wordt dat het risico ca. € 0,1 miljoen per jaar bedraagt sinds 1 januari 2013, dus eind 2017 ca. € 0,5 miljoen. Dit bedrag is niet als last verantwoord.

## 8 TOELICHTING OP DE GECONSOLIDEERDE WINST- EN VERLIESREKENING OVER 2017

(bedragen in € 1.000,-)

	2017	2016
	€	€
<b>12. Huuropbrengsten</b>		
Netto huur	396.259	386.788
Derving wegens leegstand	-5.312	-6.101
	<u>390.947</u>	<u>380.687</u>

Alle huuropbrengsten zijn gerealiseerd in Nederland. De nettohuur is per 1 juli 2017 verhoogd met gemiddeld 1,37% (2016: 1,59%).

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 2015 tot 1 december 2016 wordt daarbij gebruikt en dat is 0,3%. Het maximale huursomstijgingspercentage voor woningcorporaties is in 2017 dus 1,3%.

### 13. Opbrengsten en lasten servicecontracten

Opbrengsten servicecontracten	16.692	17.140
Af: Te verrekenen met bewoners op basis van afrekening over het boekjaar	-2.700	-2.300
	<u>13.992</u>	<u>14.840</u>
Af: Vergoedingsderving wegens leegstand	-302	-376
	<u>13.690</u>	<u>14.464</u>

Alle serviceopbrengsten zijn gerealiseerd in Nederland.

### 14. Lasten verhuur en beheeractiviteiten

Toegerekende organisatiekosten	<u>-21.430</u>	<u>-22.683</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.

	2017	2016
	€	€
<b>15. Lasten onderhoudsactiviteiten</b>		
Reparatieverzoeken	-21.049	-20.824
Contractonderhoud	-12.688	-10.211
Mutatieonderhoud	-12.311	-13.648
Planmatig onderhoud	-36.169	-35.742
Toegerekende organisatiekosten	-16.272	-15.968
	<u>-98.489</u>	<u>-96.393</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.

#### 16. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Erfpacht	-2.408	-2.641
Verzekeringen	-1.345	-1.338
Belastingen exploitatie	-19.171	-19.603
Algemeen beheerkosten VVE's	-1.828	-1.849
Verhuurderheffing	-50.493	-43.999
Overige	-4.614	-3.910
	<u>-79.859</u>	<u>-73.340</u>

#### 17. Lonen en salarissen

Salarissen	-27.808	-28.663
Uitzendkrachten	-6.705	-6.343
	<u>-34.513</u>	<u>-35.006</u>

Ultimo 2017 had de Woningstichting 550 (2016: 557) werknemers in dienst.

Gedurende het boekjaar 2017 bedroeg het gemiddeld aantal werknemers (exclusief ingehuurd personeel) bij de Woningstichting omgerekend naar volledige mensjaren 497,9 (2016: 503,6).

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

	2017	2016
Wonen/Verhuur	180,9	182,6
Onderhoud	126,8	129,3
Verkoop	8,0	9,8
Projectontwikkeling	23,2	24,0
Staf en financiën	113,1	112,6
Overige	45,9	45,3
	<u>497,9</u>	<u>503,6</u>

## Sociale lasten

Sociale lasten	-4.121	-4.600
----------------	--------	--------

## Pensioenlasten

Pensioenlasten	-4.294	-4.477
----------------	--------	--------

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 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, luiden:

- Indexatie geeft geen aanleiding tot premieaanpassingen;
- Premiereductie of -terugstorting vindt plaats, indien en voor zover sprake is van een dekkingsgraad 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 onderneming conform hetgeen overeengekomen is haar aandeel daarin.

Per 31 december 2017 bedroeg de beleidsdekkingsgraad van SPW 113,4% (2016: 104,0%). De beleidsdekkingsgraad is het 12-maands gemiddelde van de dekkingsgraad op basis van dagelijkse marktinformatie. De geschatte dekkingsgraad is de marktwaarde van de beleggingen uitgedrukt in een percentage van de voorziening pensioenverplichtingen volgens de grondslagen van De Nederlandsche Bank N.V. (DNB). Het minimum vereist eigen vermogen (dekkingsgraad) volgens DNB is 125% (2016: 125%). Het fonds heeft dus een reservetekort. SPW heeft voor 1 april 2017 een herstelplan bij de toezichthouder ingediend waarmee wordt aangetoond dat SPW binnen 10 jaar uit het reservetekort kan komen. Als de beleidsdekkingsgraad van een fonds te laag is, moeten pensioenfondsen maatregelen treffen.

## 18. Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling

Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	19.412	25.892
---	--------	--------

De omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling heeft voornamelijk betrekking op de projecten:

Deelgebied 3 2c: € 1,4 miljoen

Deelgebied 4a: € 2,6 miljoen

Moutlocatie: € 4,5 miljoen

Saendelft Tuinwijk fase 6: € 3,1 miljoen

Spoorstrip blok 5: € 3,2 miljoen

De Vrije Kade fase : € 2,7 miljoen

## 19. Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoed

	2017	2016
	€	€
Verkoop uit bestaand bezit		
Verkoopprijs onroerende zaken	25.770	45.191
Boekwaarde	-19.254	-33.462
Externe verkoopkosten	-1.149	-3.135
Netto verkoopopbrengst	5.367	8.594
Toegerekende organisatiekosten	-1.410	-1.401
	3.957	7.193

Op de verkoopopbrengst is een bedrag van € 1,1 miljoen (2016: € 3,1 miljoen) aan externe verkoopkosten in mindering gebracht.

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 en overige bedrijfskosten.

## 20. Afschrijvingen op materiële vaste activa

Onroerende en roerende zaken ten dienst van de exploitatie	-5.129	-5.352
--	--------	--------

De afschrijvingen ten dienst van de exploitatie zijn onderdeel van de toe te rekenen organisatiekosten en worden op basis van een interne schatting van de urenbesteding naar de verschillende activiteiten doorberekend. Er wordt op hoofdlijnen onderscheid gemaakt naar exploitatie, verkoop, projectontwikkeling en leefbaarheid.

## 21. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Waardeveranderingen grond- en ontwikkelposities	-152	-2.435
Waardeveranderingen vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop en onderhanden projecten	34	3.854
Mutaties voorziening onrendabele investeringen bestemd voor eigen exploitatie	4.912	1.030
Mutaties voorziening onrendabele investeringen vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	-70	-
	4.724	2.449

De overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille hebben met name betrekking op de mutaties op de voorziening onrendabele investeringen voor 'vastgoed in ontwikkelingen bestemd voor eigen exploitatie' en 'vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop'.

## 22. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Waardeveranderingen DAEB vastgoed in exploitatie	993.487	947.921
Waardeverandering niet-DAEB vastgoed in exploitatie	278.669	176.977
	1.272.156	1.124.898

Voor een nadere toelichting op de niet-gerealiseerde waardeveranderingen wordt verwezen naar 5.1 'vastgoed in exploitatie'.



**23. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop**

	2017	2016
Waardeveranderingen vastgoed bestemd voor de verkoop	-829	-139

**24. Netto resultaat overige activiteiten**

Opbrengsten overige activiteiten	6.564	2.820
Kosten overige activiteiten	-2.748	-2.895
	3.816	-75

De opbrengsten uit hoofde van overige activiteiten bestaan hoofdzakelijk uit beheervergoedingen voor VVE's en een ontvangen vergoeding voor een, in het verleden, gesloopt complex.

**25. Waardeveranderingen financiële vaste activa en van effecten**

Waardeveranderingen deelnemingen	-63	-126
Waardeverandering effecten	-86	-
Waardeverandering embedded derivaten	3.018	-3.193
Waarderveranderingen overig	12	-8
	2.881	-3.327

**26. Opbrengst vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten**

Rente en verkoopresultaat overige effecten	402	420
--	-----	-----

**27. Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten**

Geactiveerde rente onroerende en roerende zaken in ontwikkeling	5.566	5.496
Overige rente	583	523
	6.149	6.019

**28. Rentelasten en soortgelijke kosten**

Rente langlopende schulden	-63.538	-65.545
----------------------------	---------	---------

*Rente langlopende schulden*

Leningen kredietinstellingen	-62.182	-64.351
Rente waarborgsommen	-	-14
Overige rentelasten en soortgelijke kosten	-1.356	-1.180
	-63.538	-65.545

## 29. 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% (2016: 25%). De belastinglast in de winst-en-verliesrekening over 2017 bedraagt € 21,9 miljoen en bestaat uit de volgende componenten:

	2017	2016
	€	€
Mutaties latente belastingen inzake tijdelijke verschillen	-19.264	-29.207
Mutaties latente belastingen inzake compensabele verliezen	-2.309	7.514
Overige mutaties	-303	-576
	<u>-21.876</u>	<u>-22.269</u>
	<u>2017</u>	
	€	€
<b>De acute belastingen boekjaar zijn als volgt bepaald:</b>		
Resultaat voor belastingen volgens de geconsolideerde jaarrekening	1.406.170	
Af: Resultaat niet dan wel zelfstandig belastingplichtige entiteiten	<u>-15.011</u>	
		1.391.159
Verschillen:		
Waardeveranderingen vastgoed	-1.268.780	
Afschrijvingen	-4.201	
Verkoop onroerende goederen	-5.366	
Koopprojecten	-6.171	
Extra onderhoudslasten	-90.840	
Afwaardering financiële vaste activa	-3.018	
Rentelasten	-881	
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	<u>-1.569</u>	
Totaal		<u>-1.380.826</u>
Belastbaar bedrag		10.333
Af: verliesverrekening		<u>-10.333</u>
Belastbaar bedrag ter bepaling vennootschapsbelasting boekjaar		<u>-</u>

Het positieve fiscale resultaat van de Woningstichting is geheel verrekend met verrekenbare verliezen uit voorgaande jaren. Daar is de acute belastinglast nihil. Het totaal aan verrekenbare verliezen bedraagt na verrekening nog € 56,4 miljoen en is voortwaarts verrekenbaar met toekomstige fiscale winsten. De voortwaarts verrekenbare verliezen zijn onder de post 'latente belastingvorderingen' in de balans tot waardering gebracht.

	2017	2016
	€	€
<b>30. Resultaat deelnemingen</b>		
Resultaat deelneming GEM Saendelft Beheer B.V.	22	-
Resultaat deelneming GEM Saendelft C.V.	94	-
	<u>116</u>	<u>-</u>

### Transacties tussen verbonden partijen en Woningstichting Eigen Haard

Van transacties met verbonden partijen is sprake wanneer een relatie bestaat tussen de Woningstichting, haar deelnemingen en hun bestuurders en leidinggevende functionarissen.

Voor de transacties met bestuurders en RvC wordt verwezen naar hoofdstuk bezoldiging bestuurders.

In de normale bedrijfsactiviteiten koopt en verkoopt de Woningstichting goederen en diensten van en aan verschillende verbonden partijen waarin de Woningstichting in participeert. In 2017 bedroegen de aankopen van goederen en diensten van verbonden partijen in totaal € 2,2 miljoen en de verkopen van goederen en diensten aan verbonden partijen € 2,3 miljoen.

Periode 1 januari 2017 t/m 31 december 2017

Verkopende entiteit	Afname	Datum	Bedrag
			€ x 1.000
Woningstichting Eigen Haard	plankosten	heel 2017	348
Woningstichting Eigen Haard	doorbelaste beheerkosten VVE's	heel 2017	1.933
Verkopen			2.281
Stichting Kantoorgebouwen Eigen Haard	doorbelaste huren	heel 2017	-591
Stichting Kantoorgebouwen Eigen Haard	vastgoed	december 2017	-1.580
Aankopen			-2.171
			110

### Accountantshonoraria

De volgende honoraria van KPMG Accountants N.V. zijn in het boekjaar ten laste gebracht van de Woningstichting, 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. 2017	Overig KPMG netwerk 2017	Totaal KPMG 2017
Onderzoek van de jaarrekening	230	-	230
Onderzoek van de jaarrekening deelnemingen	13	-	13
Andere controleopdrachten	44	-	44
	287	-	287

	KPMG Accountants N.V. 2016	Overig KPMG netwerk 2016	Totaal KPMG 2016
Onderzoek van de jaarrekening	286	-	286
Onderzoek van de jaarrekening deelnemingen	13	-	13
Andere controleopdrachten	41	-	41
Andere niet controlediensten	-	5	5
	340	5	345

### Gebeurtenissen na balansdatum

Er hebben zich geen significante gebeurtenissen na balansdatum voorgedaan.

## 9 ENKELVOUDIGE BALANS PER 31 DECEMBER 2017

(voor resultaatbestemming, bedragen in € 1.000,-)

### ACTIVA

#### Vaste activa

	31 december 2017	31 december 2016*
	€	€
<b>Vastgoedbeleggingen</b>		
DAEB-vastgoed in exploitatie	7.644.723	7.020.671
Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	2.006.775	1.213.395
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	46.654	42.539
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	58.506	103.283
	<u>9.756.658</u>	<u>8.379.888</u>
<b>Materiële vaste activa</b>		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	24.670	24.640
<b>Financiële vaste activa</b>	(32)	
Deelnemingen in groepsmaatschappijen	74.608	60.114
Vorderingen op groepsmaatschappijen	19.801	22.108
Latente belastingvorderingen	2.313	7.207
Andere deelnemingen	44.206	44.304
Overige effecten	16.900	16.949
Overige vorderingen	11.849	12.172
	<u>169.677</u>	<u>162.854</u>
<b>Som der vaste activa</b>	<b>9.951.005</b>	<b>8.567.382</b>
<b><u>Vlottende activa</u></b>		
<b>Voorraden</b>	(33)	
Vastgoed bestemd voor de verkoop	8.661	1.939
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	20.901	8.769
Overige voorraden	13.439	8.704
	<u>43.001</u>	<u>19.412</u>
<b>Vorderingen</b>	(34)	
Huurdebiteuren	2.343	2.567
Overheid	2.281	3.503
Vorderingen op groepsmaatschappijen	10.443	13.856
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	5.373	7.590
Latente belastingvorderingen	8.702	2.121
Overige vorderingen	1.948	1.960
Overlopende activa	19.139	6.466
	<u>50.229</u>	<u>38.063</u>
<b>Liquide middelen</b>	(35)	
	695	6.923
<b>Som der vlottende activa</b>	<b>93.925</b>	<b>64.398</b>
<b>TOTAAL ACTIVA</b>	<b>10.044.930</b>	<b>8.631.780</b>

\* Cijfers aangepast voor vergelijkingsdoeleinde, verwezen wordt naar de toelichting 'Fusie Stichting Stadsherstel Amsterdam' en toelichting 'Algemeen'.

	31 december 2017	31 december 2016*
	€	€
<b>PASSIVA</b>		
<b><u>Eigen vermogen</u></b>	(36)	
Herwaarderingsreserve	6.420.279	5.222.698
Wettelijke reserve	41.381	41.381
Overige reserves	264.875	236.554
Resultaat boekjaar	1.384.410	1.225.902
<b>Totaal eigen vermogen</b>	<b>8.110.945</b>	<b>6.726.535</b>
<b><u>Voorzieningen</u></b>		
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	7.810	11.968
Voorziening latente belastingverplichtingen	82.238	58.978
Overige voorzieningen	3.164	3.126
<b>Totaal voorzieningen</b>	<b>93.212</b>	<b>74.072</b>
<b><u>Langlopende schulden</u></b>	(37)	
Leningen kredietinstellingen	1.505.884	1.547.528
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	45.010	42.133
Overige schulden	27.890	30.473
<b>Totaal langlopende schulden</b>	<b>1.578.784</b>	<b>1.620.134</b>
<b><u>Kortlopende schulden</u></b>	(38)	
Schulden aan kredietinstellingen	154.244	89.863
Onderhanden projecten	-	1.391
Schulden aan leveranciers	18.131	26.660
Belastingen en premies sociale verzekering	11.834	13.863
Schulden ter zake van pensioenen	678	771
Overige schulden	75	75
Overlopende passiva	77.027	78.416
<b>Totaal kortlopende schulden</b>	<b>261.989</b>	<b>211.039</b>
<b>TOTAAL PASSIVA</b>	<b>10.044.930</b>	<b>8.631.780</b>

\* Cijfers aangepast voor vergelijkingsdoeleinde, verwezen wordt naar de toelichting 'Fusie Stichting Stadsherstel Amsterdam' en toelichting 'Algemeen'.

## 10 ENKELVOUDIGE WINST- EN VERLIESREKENING OVER 2017

(bedragen in € 1.000,-)

	2017	2016*
	€	€
Huuropbrengsten	388.552	378.201
Opbrengsten servicecontracten	13.466	14.249
Lasten servicecontracten	-13.835	-14.685
Overheidsbijdragen	255	281
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-21.430	-22.683
Lasten onderhoudsactiviteiten	-98.178	-96.165
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-79.446	-72.924
<b>Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>	<b>189.384</b>	<b>186.274</b>
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	348	12.060
Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling	1.157	-9.424
Toegerekende organisatiekosten	-2.786	-2.685
Toegerekende financieringskosten	28	664
<b>Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling</b>	<b>-1.253</b>	<b>615</b>
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	24.621	42.056
Toegerekende organisatiekosten	-1.410	-1.401
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille op moment van verkoop	-19.254	-33.462
<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>	<b>3.957</b>	<b>7.193</b>
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	4.773	2.626
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	1.261.631	1.114.879
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	1.569	673
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	-829	-139
<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>1.267.144</b>	<b>1.118.039</b>
Opbrengsten overige activiteiten	6.564	2.820
Kosten overige activiteiten	-2.749	-2.895
<b>Netto resultaat overige activiteiten</b>	<b>3.815</b>	<b>-75</b>
Overige organisatiekosten	-13.985	-12.526
Leefbaarheid	-5.816	-5.652
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten	2.907	-3.201
Opbrengsten van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	402	420
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	7.911	7.823
Rentelasten en soortgelijke kosten	-63.306	-65.237
<b>Saldo financiële baten en lasten</b>	<b>-52.086</b>	<b>-60.195</b>
<b>Resultaat voor belastingen</b>	<b>1.391.160</b>	<b>1.233.673</b>
Belastingen	-21.574	-22.638
Resultaat deelnemingen	14.824	14.867
<b>RESULTAAT NA BELASTINGEN</b>	<b>1.384.410</b>	<b>1.225.902</b>

\* Cijfers aangepast voor vergelijkingsdoeleinde, verwezen wordt naar de toelichting 'Fusie Stichting Stadsherstel Amsterdam' en toelichting 'Algemeen'.

## **11 TOELICHTING BEHORENDE TOT DE ENKELVOUDIGE JAARREKENING 2017**

De enkelvoudige jaarrekening maakt deel uit van de jaarrekening 2017 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 toegelicht, 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 volgende:

#### **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.

## 12 TOELICHTING OP DE ENKELVOUDIGE BALANS PER 31 DECEMBER 2017

(bedragen in € 1.000,-)

### VASTE ACTIVA

#### 31. Vastgoedbeleggingen

##### Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie

	2017
	€
<b>Stand per 1 januari</b>	
Aanschafprijs	548.120
Cumulatieve waardeveranderingen	665.275
Marktwaarde per 1 januari	1.213.395
<u>Mutaties per 1 januari als gevolg van goedgekeurd scheidingsvoorstel</u>	
Overheveling vastgoed van DAEB naar niet-DAEB	498.725
Overheveling vastgoed van Niet-DAEB naar DAEB	-4.103
Marktwaarde	494.622
Stand per 1 januari na overheveling	1.708.017
<u>Mutaties in het boekjaar:</u>	
<u>Investerings</u>	
Investerings (uitgaven na eerste waardering)	2.812
Aankopen in vastgoed in exploitatie (initiële verkrijgingsprijs)	35
Overboeking van vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	30.255
<u>Herclassificaties van en naar onroerende zaken verkocht onder voorwaarden</u>	
Overboeking van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	333
<u>Buitengebruikstellingen en afstotingen</u>	
Buitengebruikstellingen en afstotingen	-1.485
<u>Overboeking naar vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie of bestemd voor verkoop</u>	
Overboeking naar vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	-371
<u>Overige mutaties</u>	
Overboekingen vanuit materiële vaste activa ten dienst van de exploitatie	348
Overboeking van niet-DAEB naar DAEB vastgoed in exploitatie	-8.160
Overboeking van DAEB naar niet-DAEB vastgoed in exploitatie	7.259
Overige	-413
Waardeveranderingen (winsten of verliezen als gevolg van aanpassingen van de marktwaarde)	268.145
Totaal mutaties	298.758
<b>Stand per 31 december</b>	
Aanschafprijs	745.453
Cumulatieve waardeveranderingen	1.261.322
<b>Boekwaarde per 31 december</b>	2.006.775



### Woningen bestemd voor de verkoop op korte termijn

Het aantal OGE's behorend tot de DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie, welke zijn geclassificeerd voor de verkoop, bedraagt 1.548 (de zogenaamde verkoopvijver). Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar 5.1 'Vastgoed in exploitatie'.

### Hypothecaire zekerheden

Inzake hypothecaire zekerheden wordt verwezen naar 5.1 'Vastgoed in exploitatie'.

	31-12-2017	31-12-2016
	€	€
<b>32. Financiële vaste activa</b>		
Deelnemingen in groepsmaatschappijen	74.608	60.114
Vorderingen op groepsmaatschappijen	19.801	22.108
Latente belastingvorderingen	2.313	7.207
Andere deelnemingen	44.206	44.304
Overige effecten	16.900	16.949
Overige vorderingen	11.849	12.172
	<u>169.677</u>	<u>162.854</u>

### Deelnemingen in groepsmaatschappijen

Houdstermaatschappij Eigen Haard B.V.	22.640	19.443
Stichting Kantoorgebouwen Eigen Haard (voorheen Stichting Eigen Haard)	20.106	16.515
Stichting Eigen Haard Assendelft	-42.255	-40.974
Verrekening Stichting Eigen Haard Assendelft	42.255	40.974
Prospect Zuidas B.V.	3.800	3.744
Django B.V.	28.062	20.412
	<u>74.608</u>	<u>60.114</u>

	2017	2016
	€	€
Stand per 1 januari	60.114	41.715
Aandeel in het nettoresultaat	13.250	14.580
Verrekening / Saldering vorderingen	1.281	3.825
Waardeveranderingen	-37	-6
Stand per 31 december	<u>74.608</u>	<u>60.114</u>

	31-12-2017	31-12-2016
	€	€
<b>Vorderingen op groepsmaatschappijen</b>		
Lening Stichting Kantoorgebouwen Eigen Haard (voorheen Stichting Kantoorgebouwen)	-	1.707
Django B.V.	19.801	20.401
	<u>19.801</u>	<u>22.108</u>
	2017	2016
	€	€
Stand per 1 januari	22.108	22.608
Aflossingen	-2.307	-500
Stand per 31 december	<u>19.801</u>	<u>22.108</u>
	31-12-2017	31-12-2016
	€	€
<b>Andere deelnemingen</b>		
Andere deelnemingen proportioneel opgenomen in consolidatie	2.041	2.139
Deelnemingen niet opgenomen in consolidatie	42.165	42.165
	<u>44.206</u>	<u>44.304</u>
<i>Andere deelnemingen proportioneel opgenomen in consolidatie</i>		
Deelneming Gebiedsontwikkeling De Purmer C.V.	56	207
Deelneming ODB C.V.	1.889	1.872
Deelneming Ontwikkelingscombinatie De Bongerd B.V.	89	53
Deelneming Park Krayenhoff B.V.	7	7
	<u>2.041</u>	<u>2.139</u>
<i>Deelnemingen niet opgenomen in consolidatie</i>		
Woningnet N.V. (11,90%)	694	694
Stadsherstel Amsterdam N.V. (0,15%)	41.471	41.471
	<u>42.165</u>	<u>42.165</u>
	2017	2016
	€	€
Stand per 1 januari	44.304	44.272
Aandeel in het nettoresultaat	1.574	286
Investerings	-	251
Dividenduitkering	-1.672	-513
Waardeveranderingen	-	8
Stand per 31 december	<u>44.206</u>	<u>44.304</u>

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

In de consolidatie begrepen rechtspersonen en vennootschappen	Direct/	Integraal/	Statutaire zetel	Belang/ Zeggenschap
	Indirect	Proportioneel		
Houdstermaatschappij Eigen Haard B.V.	D	I	Amsterdam	100,00%
Prospect Zuidas B.V.	D	I	Amsterdam	100,00%
Stichting Kantoorgebouwen Eigen Haard (voorheen Stichting Eigen Haard)	D	I	Amsterdam	100,00%
Stichting Eigen Haard Assendelft	D	I	Amsterdam	100,00%
Woningstichting Eigen Haard	D	I	Amsterdam	100,00%
Django B.V.	D	I	Amsterdam	100,00%
Park Krayenhoff B.V.	D	P	Uithoorn	50,00%
Ontwikkelingscombinatie De Bongerd B.V.	D	P	Amsterdam	42,86%
ODB C.V.	D&I	P	Amsterdam	42,86%(41,76%+1,10%)
Gebiedsontwikkeling De Purmer C.V. B.V. Eigen Haard	D&I	P	Purmerend	25,50%(24,99%+0,51%)
Eigen Haard Projectontwikkeling B.V.	I	I	Amsterdam	100,00%
Eigen Haard Saendelft B.V.	I	I	Amsterdam	100,00%
Eigen Haard Vastgoed B.V.	I	I	Amsterdam	100,00%
Startgoed Amsterdam B.V.	I	I	Amsterdam	100,00%
Breekoever V.O.F.	I	P	Amsterdam	50,00%
Entree West B.V.	I	I	Goes	100,00%
HEEH B.V.	I	P	Amsterdam	50,00%
Park Krayenhoff C.V.	I	P	Uithoorn	50,00%
Spoorstrip West B.V.	I	P	Beverwijk	50,00%
V.O.F. 't Hof van Weesp	I	P	Scharwoude	opgeheven
V.O.F. Plan Catwoude	I	P	Amsterdam	50,00%
Nassau Investment B.V.	I	I	Amsterdam	100,00%
VOF renovatie Het Breed	I	P	Amsterdam	41,77%
Ontwikkelingsgroep Saendelft C.V.	I	P	Amsterdam	37,00%
OGS Saendelft Beheer B.V.	I	P	Amsterdam	33,33%
Gebiedsontwikkeling De Purmer Beheer B.V.	I	P	Purmerend	25,50%
V.O.F. Royaal Zuid	I	P	Hoevelaken	20,00%
Ontwikkelcombinatie Twiske Zuid B.V.	I	P	Amsterdam	50,00%
Distelweg B.V.	I	P	Amsterdam	50,00%
Niet in de consolidatie begrepen rechtspersonen en vennootschappen	Direct/	Integraal/	Statutaire zetel	Belang/ Zeggenschap
	Indirect	Proportioneel		
Woningnet N.V.	D	nvt	Utrecht	11,90%
Stadsherstel Amsterdam N.V.	D	nvt	Amsterdam	0,15%
GEM Saendelft Beheer B.V.	I	nvt	Zaanstad	10,00%
GEM Saendelft C.V.	I	nvt	Assendelft	11,00%

## VLOTTENDE ACTIVA

	31-12-2017	31-12-2016
	€	€
<b>33. Voorraden</b>		
Vastgoed bestemd voor de verkoop	8.661	1.939
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	20.901	8.769
Overige voorraden	13.439	8.704
	<u>43.001</u>	<u>19.412</u>

### Vastgoed bestemd voor de verkoop

Kosten vastgoed bestemd voor de verkoop bestaand bezit	830	1.939
Kosten vastgoed bestemd voor de verkoop nieuwbouw	7.831	-
	<u>8.661</u>	<u>1.939</u>

De posten 'vastgoed bestemd voor de verkoop bestaand bezit en nieuwbouw', betreffen woningen die ultimo 2017 nog niet zijn verkocht. De onverkochte woningen bestaand bezit zijn gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs, danwel de lagere marktwaarde. De marktwaarde betreft de verkoopprijs waarvoor de woningen bij de betreffende makelaar worden aangeboden.

De onverkochte nieuwbouwwoningen die ultimo boekjaar opgeleverd, maar nog niet verkocht, zijn worden gewaardeerd tegen de vervaardigingsprijs, danwel de lagere marktwaarde. De marktwaarde betreft de verkoopprijs waarvoor deze woningen worden aangeboden.

### Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop

Kosten vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	21.770	9.604
Bijzondere waardeverminderingen	-869	-835
	<u>20.901</u>	<u>8.769</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 ad € 0,4 miljoen aan bouwrente geactiveerd. Bij niet specifiek-gefinancierde nieuwbouwprojecten werd een gemiddelde rentevoet gehanteerd van 4,5% (2016: 4,5%).

### Overige voorraden

Kosten grond- en ontwikkelposities	12.939	8.364
Onderhoudsmaterialen	500	340
	<u>13.439</u>	<u>8.704</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, danwel de lagere marktwaarde. De marktwaarde is gebaseerd op de externe danwel interne 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 etc.).

	31-12-2017	31-12-2016
	€	€
<b>34. Vorderingen</b>		
Huurdebiteuren	2.343	2.567
Overheid	2.281	3.503
Vorderingen op groepsmaatschappijen	10.443	13.856
Latente belastingvorderingen	8.702	2.121
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	5.373	7.590
Overige vorderingen	1.948	1.960
Overlopende activa	19.139	6.466
	<u>50.229</u>	<u>38.063</u>

#### **Vorderingen op groepsmaatschappijen**

Lening Stichting Eigen Haard Assendelft	52.698	54.830
Saldering met deelneming Stichting Eigen Haard Assendelft	-42.255	-40.974
	<u>10.443</u>	<u>13.856</u>

#### **Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen**

Vorderingen op participanten met betrekking tot Heeh B.V.	256	256
Afwaardering Heeh B.V.	-256	-256
Vorderingen op participanten met betrekking tot De Purmer C.V.	4.869	4.716
Afwaardering en saldering op vordering De Purmer C.V.	-2.025	-2.025
Vorderingen op participanten met betrekking tot Spoorstrip West B.V.	-	2.133
Distelweg B.V.	2.529	2.766
	<u>5.373</u>	<u>7.590</u>

Aan Spoorstrip West BV is een lening verstrekt door beide partners van ieder € 2,1 miljoen. Er is geen kredietovereenkomst overeengekomen. Beide partners financieren nu hun eigen aandeel. Aflossing zal geschieden bij realisatie project of bij overeenstemming van beide partners. Er zijn geen aanvullende zekerheden gesteld.

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 een jaar, omdat het projectfinancieringen betreffen.

#### **Overige vorderingen**

Vorderingen op overige debiteuren	1.758	1.322
Vorderingen op vertrokken huurders	66	103
Andere vorderingen	124	535
	<u>1.948</u>	<u>1.960</u>

Alle vorderingen hebben een looptijd van korter dan één jaar.

	31-12-2017	31-12-2016
	€	€
<b>Overlopende activa</b>		
Vooruitbetaalde erfpacht	768	759
Rente	558	564
Gelden onderweg notaris	14.816	1.678
Vooruitbetaalde kosten	1.547	1.479
Nog te ontvangen bedragen	1.450	1.776
Betaalde waarborgsommen	-	208
Diversen	-	2
	<u>19.139</u>	<u>6.466</u>

De post inzake 'gelden onderweg notaris' betreft het totaal aan nog te ontvangen gelden uit de getransporteerde verkopen van vastgoed.

Alle overige vorderingen hebben een looptijd van korter dan één jaar.

### 35. Liquide middelen

Rekening-courant banken	680	6.906
Kasmiddelen	15	17
	<u>695</u>	<u>6.923</u>

Het bedrag aan liquide middelen staat volledig vrij ter beschikking (2016: niet ter beschikking € 4,0 miljoen).

## PASSIVA

	Herwaarderings -reserve	Wettelijke reserve	Overige reserve	Resultaat boekjaar	Totaal
<b>36. Eigen vermogen</b>					
Stand per 1 januari (eerder gerapporteerd)	5.169.667	-	239.831	1.222.469	6.631.967
Effect stelselwijziging (zie toelichting hoofdstuk 4)	53.031	41.381	-3.277	3.433	94.568
Stand per 1 januari	5.222.698	41.381	236.554	1.225.902	6.726.535
Resultaatbestemming	-	-	1.225.902	-1.225.902	-
Overboekingen	1.197.581	-	-1.197.581	-	-
Resultaat boekjaar	-	-	-	1.384.410	1.384.410
Stand per 31 december	6.420.279	41.381	264.875	1.384.410	8.110.945

De geconsolideerde herwaarderingsreserve is € 25,1 miljoen hoger dan de enkelvoudige herwaarderingsreserve. Deze hogere herwaarderingsreserve is gevormd ten laste van de overige reserves.

De wettelijke reserve betreft de agioreserve inzake de preferente aandelen gehouden in Stadsherstel Amsterdam N.V. Voor een verdere toelichting wordt verwezen naar 5.3 'Financiële vaste activa'.

De bestemming van het eigen vermogen (volgens de statuten) is het inzetten voor het verder uitvoeren van volkshuisvestelijke activiteiten.

De Raad van Commissarissen wordt voorgesteld het resultaat na belastingen over het boekjaar 2017 ad € 1.384 miljoen als volgt te bestemmen:

Het resultaat over het boekjaar 2017 ten gunste van de overige reserves te brengen.

### 37. Langlopende schulden

	Waarvan looptijd 1-5 jaar	Waarvan looptijd > 5 jaar	Totaal
	€	€	€
Leningen kredietinstellingen	339.167	1.166.717	1.505.884
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	10.960	34.050	45.010
Overige schulden	-	27.890	27.890
	350.127	1.228.657	1.578.784
		31-12-2017	31-12-2016
<b>Overige schulden</b>		€	€
Waarborgsommen		15.033	14.598
Derivaten		12.857	15.875
		27.890	30.473

**Waarborgsommen**

	31-12-2017	31-12-2016
	€	€
Waarborgsommen woningen en bedrijfsruimtes	13.922	13.427
Rente waarborgsommen	1.111	1.171
	<u>15.033</u>	<u>14.598</u>

De waarborgsommen betreffen o.a. de uit hoofde van de huurovereenkomst van huurders ontvangen bedragen, die als eerste zekerheid dienen 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.

**38. Kortlopende schulden**

Schulden aan kredietinstellingen	154.244	89.863
Schulden aan leveranciers	18.131	26.660
Belastingen en premies sociale verzekering	11.834	13.863
Onderhanden projecten	-	1.391
Schulden terzake van pensioenen	678	771
Overige schulden	75	75
Overlopende passiva	77.027	78.416
	<u>261.989</u>	<u>211.039</u>

**Belastingen en premies sociale verzekering**

Omzetbelasting	9.777	11.669
Loonheffing	1.947	2.007
OZB, rioolbelastingen en polderlasten	110	187
	<u>11.834</u>	<u>13.863</u>

**Onderhanden projecten**

Geactiveerde kosten, toegerekende winsten verminderd met voorziene verliezen	-	-8.844
af: Gedeclareerde termijnen kopers	-	10.235
	<u>-</u>	<u>1.391</u>

**Overige schulden**

Schulden aan participanten met betrekking tot Distelweg B.V.	<u>75</u>	<u>75</u>
--	-----------	-----------



**Overlopende passiva**

	31-12-2017	31-12-2016
	€	€
Te betalen rente op leningen	27.471	28.898
Vooruit ontvangen huren	10.211	10.490
Schulden aan VVE's	19.651	19.029
Nog te betalen bouwfacturen	6.433	5.488
Nog te betalen kosten	10.465	11.473
Af te rekenen leveringen en diensten	2.796	3.038
	<u>77.027</u>	<u>78.416</u>

### 13 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 7.

#### Investeringsverplichtingen

De investeringsverplichting van de niet in de balans opgenomen verplichtingen voor nieuwbouw, renovatie en koop bedraagt € 106,3 miljoen (2016: € 94,0 miljoen). De totale aangegane verplichting met betrekking tot huurwoningen bedraagt € 88,6 miljoen (2016: € 93,2 miljoen) en met betrekking tot koopwoningen € 17,7 miljoen (2016: € 0,8 miljoen). Het volledige bedrag van € 106,3 miljoen (2016: € 83,8 miljoen) betreft aangegane verplichtingen korter dan 1 jaar.

	Huur	Koop	Totaal
<= 1 jaar	88.568	17.721	106.289

#### Afnameverplichting

De Woningstichting heeft intenties tot en afnameverplichtingen voor de afname van huurwoningen en parkeerplaatsen. Dit betreft een totaal van 142 eenheden (2016: 349). De geschatte waarde hiervan bedraagt € 23,9 miljoen (2016: € 30,5 miljoen).

#### Erfpachtverplichting

Er zijn langjarige erfpachtverplichtingen aangegaan door de Woningstichting. Voor de komende periode van 10 jaar is voor € 17,7 miljoen (2016: € 18,4 miljoen) aan erfpachtcanon betalingsverplichtingen aangegaan. De verplichting die na 1 jaar vervalt is € 2,0 miljoen en na 5 jaar € 9,3 miljoen. Voor de periode tot 2028 heeft de Woningstichting voor € 32,9 miljoen (2016: € 35,7 miljoen) aan afkoopsommen verplichtingen. De verplichting die binnen 1 jaar vervalt bedraagt € 5,7 miljoen en na 5 jaar € 22,6 miljoen.

Bij de afkoopsommen, wordt sinds 2016 al rekening gehouden met de verlaging van de afkoopsommen van de woningen per 1 juli 2016 naar € 4.756 voor elke woning. Per 1 januari 2017 is de afkoopsom € 4.810 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. Impact hiervan is € 0,2 miljoen in het komende jaar en € 2,1 miljoen langer dan 1 jaar maar korter dan 5 jaar. De impact langer dan 5 jaar is € 5,8 miljoen.

#### Huurverplichtingen

Het jaarlijks bedrag van met derden aangegane huurverplichtingen van onroerend goed bedraagt in totaal € 0,7 miljoen (2016: € 0,3 miljoen). De verplichting die binnen één jaar vervalt is € 0,3 miljoen en langer dan één jaar maar korter dan 5 jaar is € 0,4 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.

## 14 TOELICHTING OP DE ENKELVOUDIGE WINST- EN VERLIESREKENING OVER 2017

### Resultaat deelnemingen

	2017	2016
	€	€
<b>Resultaat deelnemingen in groepsmaatschappijen</b>		
Stichting Kantoorgebouwen Eigen Haard	3.545	2.189
Django B.V.	7.724	9.748
Stichting Eigen Haard Assendelft	-1.280	-3.825
Houdstermaatschappij Eigen Haard B.V.	3.203	6.143
Prospect Zuidas B.V.	58	325
<b>Resultaat andere deelnemingen</b>		
Gebiedsontwikkeling De Purmer C.V.	-151	-460
ODB C.V.	1.689	730
Ontwikkelingscombinatie De Bongerd B.V.	36	17
	<u>14.824</u>	<u>14.867</u>

### Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT)

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 art. 3 Regeling topfunctionarissen toegelaten instellingen volkshuisvesting 2014 Klasse H. Het voor de Woningstichting toepasselijk bezoldigingsmaximum in 2017 is € 181.000.

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 van 1 januari 2017 voor de eerste 12 kalendermaanden een afwijkende normering, zowel voor de duur van de opdracht als voor het uurtarief.

#### Gegevens 2017

<i>Bedragen x €1</i>	<b>A. Halm</b>	<b>M. van den Berg</b>	<b>N.A. Doornberg</b>
<i>Functiegegevens</i>	Bestuurslid	Bestuurslid	Bestuurslid SSHA
Duur dienstverband in 2017	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/10
Deeltijdfactor in FTE	1,0	1,0	0,67
Gewezen topfunctionaris	nee	nee	nee
Fictieve dienstbetrekking?	ja	ja	ja
<b>Bezoldiging</b>			
Beloning & Belastbare onkostenvergoeding	195.837	220.570	45.261
Beloningen betaalbaar op termijn	23.673	22.825	7.752
<b>Subtotaal</b>	<b>219.510</b>	<b>243.395</b>	<b>53.013</b>
<b>Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum</b>	<b>181.000</b>	<b>181.000</b>	<b>53.013</b>
Onverschuldigd betaald bedrag	-	-	-
<b>Totaal bezoldiging 2017</b>	<b>219.510</b>	<b>243.395</b>	<b>53.013</b>

#### Gegevens 2016

	<b>A. Halm</b>	<b>M. van den Berg</b>	<b>N.A. Doornberg</b>	<b>J. van den Berg- Jeths</b>
<i>Functiegegevens</i>	Bestuurslid	Bestuurslid	Bestuurslid SSHA	Bestuursadviseur
Duur dienstverband in 2016	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Deeltijdfactor 2016 in FTE	1,0	1,0	0,67	1,0
Beloning & Belastbare onkostenvergoeding	195.849	220.570	56.975	225.651
Beloningen betaalbaar op termijn	22.718	22.072	7.315	23.759
<b>Totaal bezoldiging 2016</b>	<b>218.567</b>	<b>242.642</b>	<b>64.290</b>	<b>249.410</b>

## Overgangperiode

De beloning van de bestuurders ligt boven WNT bezoldigingsmaximum (voor 2017: € 181.000 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 werkingen krijgen. Voor zittende bestuurders is overgangsrecht geformuleerd, wat erop neer komt dat bestaande beloningsafspraken die zijn overeengekomen vóór 6 december 2011 voor een termijn van vier jaar worden gerespecteerd (tot 1 januari 2017), waarna de overeengekomen bezoldiging in drie jaar wordt teruggebracht naar het geldende WNT-maximum.

Voor A. Halm geldt dat afspraken zijn gemaakt na inwerktreding 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 2016. Daarna geldt een driejarige 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.

Het toepasselijk WNT jaarmaximum van €95.000 (2016: €94.000) voor de bezoldiging van N.A. Doornberg is gebaseerd op norm klasse B. De norm was met bruto € 556 overschreden. Dit bedrag is voor het opmaken van de jaarrekening terugbetaald.

### Uitkering wegens beëindiging dienstverband aan topfunctionaris

Bedragen x €1	N.A. Doornberg
<b>Functiegegevens</b>	
Functie(s) gedurende dienstverband	Bestuurslid SSHA
Omvang dienstverband (in FTE)	0,67
Jaar waarin dienstverband is beëindigd	2017
<b>Ontslaguitkering</b>	
Overeengekomen uitkeringen wegens beëindiging dienstverband	8.288
Individueel toepasselijk maximum	50.250
Onverschuldigd deel	N.V.T.
Totaal uitkeringen wegens beëindiging dienstverband	8.288
Waarvan betaald in 2017	8.144
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.V.T.

De dienstbetrekking van de heer N.A. Doornberg is per 31 oktober 2017 beëindigd. In verband met deze beëindiging is er een beëindigingsvergoeding vastgesteld.

**Toezichthoudende topfunctionarissen 2017**

<i>Bedragen x €1</i>	<b>R.J. Slot</b>	<b>Y.M. Wilders</b>	<b>M.M. Delsing</b>
<i>Functiegegevens</i>	Voorzitter RvC & Lid Auditcommissie	Lid RvC & Voorzitter Auditcommissie	Lid RvC & SenR Commissie
Duur dienstverband in 2017	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
<b>Bezoldiging</b>			
Bezoldiging	19.800	16.380	16.380
Individueel toepasselijke maximum	27.150	18.100	18.100
Onverschuldigd betaald bedrag	-	-	-
<b>Totale bezoldiging</b>	<b>19.800</b>	<b>16.380</b>	<b>16.380</b>
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.V.T.	N.V.T.	N.V.T.
<b>Totaal bezoldiging 2017</b>	<b>19.800</b>	<b>16.380</b>	<b>16.380</b>

**Gegevens 2016**

<i>Bedragen x €1</i>	<b>R.J. Slot</b>	<b>Y.M. Wilders</b>	<b>M.M. Delsing</b>
<i>Functiegegevens</i>	Voorzitter RvC & Lid Auditcommissie	Lid RvC & Voorzitter Auditcommissie	Lid RvC & SenR Commissie
Duur dienstverband in 2016	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	-
Beloning & Belastbare onkostenvergoedingen	19.800	16.380	-
Beloningen betaalbaar op termijn	-	-	-
<b>Totaal bezoldiging 2016</b>	<b>19.800</b>	<b>16.380</b>	<b>-</b>

**Toezichthoudende topfunctionarissen 2017**

<i>Bedragen x €1</i>	<b>R.J. Zuidema</b>	<b>H.P. de Kanter</b>
<i>Functiegegevens</i>	Lid RvC & Voorzitter SenR Commissie	Lid RvC & Lid Audit- commissie
Duur dienstverband in 2017	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
<b>Bezoldiging</b>		
Bezoldiging	16.380	16.380
Individueel toepasselijke maximum	18.100	18.100
Onverschuldigd betaald bedrag	-	-
<b>Totale bezoldiging</b>	<b>16.380</b>	<b>16.380</b>
<b>Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan</b>	N.V.T.	N.V.T.
<b>Totaal bezoldiging 2017</b>	<b>16.380</b>	<b>16.380</b>

**Gegevens 2016**

<i>Bedragen x €1</i>	<b>R.J. Zuidema</b>	<b>H.P. de Kanter</b>	<b>E.J.C. Bongers</b>
<i>Functiegegevens</i>	Lid RvC & Voorzitter SenR Commissie	Lid RvC & Lid Auditcommissie	Lid RvC & SenR Commissie
Duur dienstverband in 2016	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Beloning & Belastbare onkostenvergoedingen	16.380	16.380	16.380
Beloningen betaalbaar op termijn	-	-	-
<b>Totaal bezoldiging 2016</b>	<b>16.380</b>	<b>16.380</b>	<b>16.380</b>

**Overige functionarissen (niet-topfunctionarissen)**

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met een dienstbetrekking die in 2017 een bezoldiging boven het individueel toepasselijke drempelbedrag hebben ontvangen.

## Ondertekening

Amsterdam, 26 april 2018

Statutaire Bestuurders Woningstichting Eigen Haard:

A. Halm

M. van den Berg

Raad van Commissarissen:

R. Slot

Y. Wilders

M. Dessing

R. Zuidema

H. de Kanter



## OVERIGE GEGEVENS

### 15 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 2017 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 2017 en van het resultaat over 2017 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 2017;
- 2 de geconsolideerde en enkelvoudige winst- en verliesrekening over 2017; 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 inzake verslagjaar 2017 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.

### **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 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 gerede 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, 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.

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.

Alkmaar, 26 april 2018

KPMG Accountants N.V.

K.G.P. Tegel RA

## **16 Statutaire bepalingen inzake resultaatbestemming**

In de statuten is geen artikel opgenomen inzake de resultaatbestemming. De Woningstichting stelt zich ten doel uitsluitend op het gebied van de volkshuisvesting werkzaam te zijn conform artikel 2 van de statuten.

## **17 Openingsbalans 1-1-2018 DAEB en niet-DAEB**

Op grond van artikel 15 lid 6 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 voegt de toegelaten instelling bij de jaarrekening 2017 een balans per 1 januari 2018 waarin zijn opgenomen de activa en passiva die betrekking hebben op de werkzaamheden die behoren tot de diensten van algemeen economisch belang en een balans voor de overige activa en passiva. In bijlage 3 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 is opgenomen dat deze balansen worden toegevoegd aan de overige gegevens.

**OPENINGSBALANS 1-1-2018 DAEB**

(voor resultaatbestemming, bedragen in € 1.000,-)

	1 januari 2018
	€
<b>ACTIVA</b>	
<b><u>Vaste activa</u></b>	
<b>Vastgoedbeleggingen</b>	
DAEB-vastgoed in exploitatie	7.644.723
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	12.243
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	36.565
	<hr/> 7.693.531
<b>Materiële vaste activa</b>	
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	19.828
<b>Financiële vaste activa</b>	
Latente belastingvorderingen	680
Overige effecten	16.900
Overige vorderingen	1.500
Interne lening	710.500
Netto-vermogenswaarde niet-DAEB	1.494.780
	<hr/> 2.224.360
<b>Som der vaste activa</b>	<b>9.937.719</b>
<b><u>Vlottende activa</u></b>	
<b>Voorraden</b>	
Vastgoed bestemd voor de verkoop	830
Overige voorraden	5.019
	<hr/> 5.849
<b>Vorderingen</b>	
Huurdebiteuren	1.846
Overheid	2.281
Latente belastingvorderingen	2.559
Overige vorderingen	1.539
Overlopende activa	18.093
	<hr/> 26.318
<b>Liquide middelen</b>	-6.172
<b>Som der vlottende activa</b>	<b>25.995</b>
<b>TOTAAL ACTIVA</b>	<hr/> <b>9.963.714</b> <hr/>

1 januari 2018

€

**PASSIVA**

**Eigen vermogen**

Herwaarderingsreserve	6.420.279
Overige reserves	264.875
Wettelijke reserve	41.381
Resultaat boekjaar	1.384.410
<b>Totaal eigen vermogen</b>	<b>8.110.945</b>

**Voorzieningen**

Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	5.304
Voorziening latente belastingverplichtingen	67.158
Overige voorzieningen	2.405
<b>Totaal voorzieningen</b>	<b>74.867</b>

**Langlopende schulden**

Leningen kredietinstellingen	1.496.684
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	11.730
Overige schulden	24.722
<b>Totaal langlopende schulden</b>	<b>1.533.136</b>

**Kortlopende schulden**

Schulden aan kredietinstellingen	154.244
Schulden aan leveranciers	14.258
Belastingen en premies sociale verzekering	9.348
Schulden ter zake van pensioenen	536
Overlopende passiva	66.380
<b>Totaal kortlopende schulden</b>	<b>244.766</b>

**TOTAAL PASSIVA**

**9.963.714**

**OPENINGSBALANS 1-1-2018 NIET-DAEB**

(voor resultaatbestemming, bedragen in € 1.000,-)

1 januari 2018

€

**ACTIVA****Vaste activa****Vastgoedbeleggingen**

Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	2.006.775
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	34.411
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	21.941
	<hr/>
	2.063.127

**Materiële vaste activa**

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	4.842
---	-------

**Financiële vaste activa**

Deelnemingen op groepsmaatschappijen	74.608
Vorderingen op groepsmaatschappijen	19.801
Andere deelnemingen	44.206
Latente belastingvorderingen	1.633
Overige vorderingen	10.349
	<hr/>
	150.597

**Som der vaste activa****2.218.566****Vlottende activa****Voorraden**

Vastgoed bestemd voor de verkoop	7.831
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	20.901
Overige voorraden	8.420
	<hr/>
	37.152

**Vorderingen**

Huurdebiteuren	497
Vorderingen op groepsmaatschappijen	10.443
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	5.373
Latente belastingvorderingen	6.143
Overige vorderingen	409
Overlopende activa	1.046
	<hr/>
	23.911

**Liquide middelen**

6.867

**Som der vlottende activa****67.930****TOTAAL ACTIVA****2.286.496**

1 januari 2018

€

**PASSIVA**

**Eigen vermogen**

Herwaarderingsreserve	1.290.884
Wettelijke reserve	41.381
Overige reserves	-152.990
Resultaat boekjaar	315.505
<b>Totaal eigen vermogen</b>	<b>1.494.780</b>

**Voorzieningen**

Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	2.506
Voorziening latente belastingverplichtingen	15.080
Overige voorzieningen	759
<b>Totaal voorzieningen</b>	<b>18.345</b>

**Langlopende schulden**

Leningen kredietinstellingen	9.200
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	33.280
Overige schulden	3.168
Interne lening	710.500
<b>Totaal langlopende schulden</b>	<b>756.148</b>

**Kortlopende schulden**

Schulden aan leveranciers	3.873
Belastingen en premies sociale verzekering	2.486
Schulden ter zake van pensioenen	142
Overige schulden	75
Overlopende passiva	10.647
<b>Totaal kortlopende schulden</b>	<b>17.223</b>

**TOTAAL PASSIVA**

**2.286.496**