



Deel V

JAAARREKENING



Kengetallen

	2016	2015	2014	2013	2012
<u>Aantal verhuureenheden in exploitatie</u>					
Zelfstandige wooneenheden	2.656	2.648	2.613	2.491	2.502
Onzelfstandige wooneenheden	84	84	84	84	84
Garages	1	1	1	1	1
Bedrijfsruimten	29	28	29	25	26
Overige verhuureenheden	0	0	0	2	2
Totaal	2.770	2.761	2.727	2.603	2.615

Volkshuisvestelijke prestaties

Aantal opgeleverde nieuwbouw	25	58	41	6	6
Aantal verkocht/teruggekocht	-18	-23	-20	-3	-5
Aantal verminderd door sloop of samenvoeging	0	0	0	-14	0
Mutatie aantal per saldo	7	35	21	-11	1

Verhuur

Gemiddelde netto huurprijs woningen	€ 515	€ 500	€ 507	€ 478	€ 458
Gemiddelde huuraanpassing	0,80%	1,00%	2,50%	4,00%	2,30%
Percentage van de maximale huurprijs	63%	63%	60%	64%	63%
Huurachterstand in % jaarhuur	0,73%	0,78%	0,78%	0,91%	0,68%
Huurderving in % jaarhuur	0,32%	0,47%	0,59%	0,78%	0,74%
Mutatiegraad	8,92%	7,64%	10,04%	8,83%	10,31%
Gemiddeld aantal punten WWS	159	158	158	148	148

Woningexploitatie per verhuureenheid*

Opbrengsten (excl. OHP en verkoop)	€ 6.403	€ 6.163
Verhuur- en beheerlasten	€ 1.183	€ 1.096
waarvan Verhuurderheffing/saneringssteun	€ 594	€ 508
Onderhoud	€ 1.283	€ 1.254
Overige exploitatielasten **	€ 410	€ 378
Netto resultaat exploitatie vastgoed	€ 3.304	€ 3.304
Rentelasten -/- rentebaten	€ 1.131	€ 1.273
Vennootschapsbelasting (incl. latenties)	€ 504	€ 133

*: vanwege de gewijzigde indeling van de winst- en verliesrekening zijn alleen de cijfers over 2015 en 2016 vermeld.

** : betreft met name vastgoedgerelateerde kosten, zoals OZB en overige belastingen en heffingen.



	2016	2015	2014	2013	2012
<u>Financiële ratio's</u>					
Solvabiliteit *	67,56	64,14	32,65	32,32	31,66
ICR	2,75	2,25	2,27	2,21	1,97
DSCR	1,76	1,30	1,13	1,18	1,09
LTV (o.b.v. bedrijfswaarde)	50%	59%	57%	53%	50%
Dekkingsratio	22%	23%	23%	22%	21%
Externe financiering per verhuureenheid	€ 30.170	€ 31.316	€ 31.707	€ 31.095	€ 31.153

*: als gevolg van de stelselwijziging is de solvabiliteit vanaf 2015 sterk toegenomen. De cijfers over 2012-2014 zijn niet herrekend.



Geconsolideerde balans per 31 december 2016 (na bestemming resultaat)

ACTIVA	31-dec-16	31-dec-15
	x € 1.000	x € 1.000
Vaste activa		
Materiële vaste activa		
DAEB vastgoed in exploitatie	298.331	268.358
niet-DAEB vastgoed in exploitatie	5.466	5.536
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	14.247	12.576
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	2.182	2.333
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	1.678	1.759
	321.904	290.562
Financiële vaste activa		
Latente belastingvordering(en)	1.198	1.804
Leningen u/g	-	241
	1.198	2.045
Som der vaste activa	323.102	292.607
Vlottende activa		
Vorraden		
Vastgoed bestemd voor verkoop	-	217
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop	1.270	1.250
Overige voorraden	121	115
	1.391	1.582
Vorderingen		
Huurdebiteuren	125	130
Overheid	-	25
Belastingen en premies sociale verzekeringen	114	114
Overige vorderingen	82	151
Overlopende activa	97	89
	418	509
Liquide middelen	2.737	3.264
Som der vlottende activa	4.546	5.355
Totaal activa	327.648	297.962



PASSIVA	31-dec-16	31-dec-15
	x € 1.000	x € 1.000
Groepsvermogen		
Herwaarderingsreserve	139.818	116.140
Overige reserves	81.535	74.985
Eigen vermogen	221.353	191.125
Aandeel van derden	6	8
Groepsvermogen	221.359	191.133
Vorzieningen		
Voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings	998	-
Voorziening latente belastingverplichtingen	3.522	3.579
Overige voorzieningen	55	50
Totaal voorzieningen	4.575	3.629
Langlopende schulden		
Schulden/leningen overheid	3.050	3.151
Schulden/leningen kredietinstellingen	80.520	83.313
Verplichtingen inzake onroerende zaken VOV	13.915	13.105
Overige schulden	595	600
Totaal langlopende schulden	98.080	100.169
Kortlopende schulden		
Schulden aan leveranciers	511	379
Onderhanden projecten	205	325
Belastingen en premies sociale verzekeringen	1.040	460
Schulden ter zake van pensioenen	30	29
Overlopende passiva	1.848	1.838
Totaal kortlopende schulden	3.634	3.031
Totaal passiva	327.648	297.962

Geconsolideerde winst- en verliesrekening over het boekjaar 2016

Functionele indeling	2016	2015
	x € 1.000	x € 1.000
Huuropbrengsten	17.159	16.611
Opbrengsten servicecontracten	351	380
Lasten servicecontracten	393-	335-
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	3.277-	3.027-
Lasten onderhoudsactiviteiten	3.553-	3.462-
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	1.135-	1.044-
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	9.152	9.123
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	1.731
Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	1.489-
Toegerekende organisatiekosten in ontwikkeling	6-	6-
Toegerekende financieringskosten	-	41-
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	6-	195
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	3.415	3.832
Toegerekende organisatiekosten	68-	108-
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille op moment van verkoop	2.394-	2.802-
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	953	922
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	3.187-	1.227-
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	27.560	1.786
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	860	210-
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	25.233	349
Opbrengst overige activiteiten	227	26
Kosten overige activiteiten	-	-
Netto resultaat overige activiteiten	227	26
Overige organisatiekosten	349-	299-
Leefbaarheid	223-	204-
Waardeveranderingen financiële vaste activa en effecten	233-	175
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	186	364
Rentelasten en soortgelijke kosten	3.319-	3.877-
Saldo financiële baten en lasten	3.366-	3.338-
Resultaat voor belastingen	31.621	6.774
Belastingen	1.396-	367-
Aandeel van derden in het resultaat	2	128-
Resultaat na belastingen	30.227	6.279



Geconsolideerd kasstroomoverzicht volgens de directe methode

	2016	2015
	x € 1.000	x € 1.000
<u>Operationele activiteiten</u>		
Ontvangsten:		
Huren	17.119	16.583
Vergoedingen	388	359
Overige bedrijfsontvangsten	231	7
Renteontvangsten	21	32
Saldo ingaande kasstroom	<u><u>17.759</u></u>	<u><u>16.981</u></u>
Uitgaven:		
Personeelsuitgaven	2.070	2.095
Onderhoudsuitgaven	2.262	2.684
Overige bedrijfsuitgaven	2.411	2.104
Renteuitgaven	3.334	3.929
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	-	8
Verhuurderheffing	1.587	1.461
Leefbaarheid	91	59
Vennootschapsbelasting	140	315-
Saldo ingaande kasstroom	<u><u>11.895</u></u>	<u><u>12.025</u></u>
<u>Kasstroom uit operationele activiteiten</u>	<u><u>5.864</u></u>	<u><u>4.956</u></u>
<u>(Des)investeringsactiviteiten</u>		
MVA ingaande kasstroom:		
Verkoopontvangsten bestaande vastgoedportefeuille	3.277	3.378
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop	138	584
Verkoopontvangsten nieuwbouw woongelegenheden	-	2.036
Saldo ingaande kasstroom MVA	<u><u>3.415</u></u>	<u><u>5.998</u></u>
MVA uitgaande kasstroom:		
Nieuwbouw huur, woon- en niet-woongelegenheden	4.875	10.760
Woningverbetering, woon- en niet-woongelegenheden	1.245	808
Aankoop, woon- en niet-woongelegenheden	345	-
Nieuwbouw verkoop, woon- en niet-woongelegenheden	267	377
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-	595
Investerings overig	150	143
Externe kosten bij verkoop	38	88
Saldo uitgaande kasstroom MVA	<u><u>6.920</u></u>	<u><u>12.771</u></u>
<u>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</u>	<u><u>3.505-</u></u>	<u><u>6.773-</u></u>



	2016	2015
	x € 1.000	x € 1.000
FVA		
Ontvangsten overig	9	184
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	<u>9</u>	<u>184</u>
<u>Kasstroom uit (des)investeringen</u>	<u>3.496-</u>	<u>6.589-</u>
<u>Financieringsactiviteiten</u>		
Ingaand:		
Nieuwe door WSW geborgde leningen	1.600	10.000
Uitgaand:		
Aflossing door WSW geborgde leningen	4.425	4.407
Aflossing niet door WSW geborgde leningen Daeb-investeringen	70	3.157
<u>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</u>	<u>2.895-</u>	<u>2.436</u>
Mutatie liquide middelen	527-	803
Liquide middelen per 1 januari	3.264	2.461
Liquide middelen per 31 december	<u>2.737</u>	<u>3.264</u>
	<u>527-</u>	<u>803</u>



Toelichting op de geconsolideerde jaarrekening 2016

Algemeen

Activiteiten

De activiteiten van woningstichting Het Grootslag (verder: Het Grootslag), statutair gevestigd te Wervershoof, en haar groepsmaatschappijen bestaan voornamelijk uit:

- het stichten, verwerven, in stand houden, verhuren en verkopen van woningen
- het onderhouden en verbeteren van woningen
- het voeren van een sociaal rechtvaardig verhuur- en toewijzingsbeleid
- het betrekken van huurders bij onderwerpen van beleid en beheer
- het zich openstellen voor nieuwe woonvormen
- het (mede) ontwikkelen van projecten buiten de sfeer van de sociale huursector, voor zover dit dienstig is aan de realisering van de doelstelling

Groepsverhoudingen

Woningstichting Het Grootslag staat aan het hoofd van een groep. De volgende maatschappijen zijn meegeconsolideerd:

<u>Naam</u>	<u>Statutaire zetel</u>	<u>Aandeel in het geplaatst kapitaal</u>
Olympia Vastgoedbeheer B.V.	Wervershoof	100%
Delphia Vastgoed B.V.	Hoorn	50%

Olympia Vastgoedbeheer B.V. heeft een deelneming van 50% in Delphia Vastgoed B.V. Vanaf boekjaar 2011 oefent Olympia Vastgoedbeheer B.V. de beslissende zeggenschap uit.

Grondslagen van waardering in de geconsolideerde jaarrekening

Regelgeving

Het Grootslag heeft de enkelvoudige jaarrekening en de geconsolideerde jaarrekening opgesteld met inachtneming van artikel 35 van de Woningwet. Het eerste lid van dit artikel schrijft de toepassing van BW2 Titel 9 voor, behoudens enkele specifieke uitzonderingen. Behalve de Woningwet zijn tevens het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (BTIV) en de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (RTIV) van toepassing.

Verder zijn de Beleidsregels toepassing Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semi-publieke sector (WNT) en de door de Raad voor de Jaarverslaglegging uitgegeven richtlijnen toegepast, waaronder Richtlijn 645 Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (herzien 2016) in het bijzonder. De jaarrekening is opgemaakt op 1 mei 2017.

Stelselwijziging

Met ingang van boekjaar 2016 is de herziene Richtlijn 645 Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting van toepassing.

Het Grootslag waardeerde haar onroerende zaken in exploitatie tot en met 2015 tegen historische kostprijs. Als gevolg van de nieuwe Woningwet en daarin voorgeschreven waardering tegen marktwaarde volgens het waarderingshandboek, dient een stelselwijziging te worden doorgevoerd. De herziene Richtlijn 645 heeft ertoe geleid dat Het Grootslag haar stelsel van waardering en resultaatbepaling vanaf 2016 heeft gewijzigd op de volgende onderdelen:

Classificatie van onroerende zaken in exploitatie naar DAEB vastgoed en niet-DAEB vastgoed, op



basis van onderverdeling naar het al dan niet overschrijden van de huurliberalisatiegrens door de woninghuur per contractdatum in plaats van de balansdatum. Voor het bedrijfsmatig en maatschappelijk vastgoed wordt het onderscheid gemaakt op basis van de aard van het vastgoed, conform het BTIV.

Waardering van sociaal vastgoed vond tot en met 2015 plaats op basis van historische kosten verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en duurzame waardeverminderingen. Vanaf 2016 vindt waardering plaats tegen marktwaarde in verhuurde staat, bepaald overeenkomstig het Handboek modelmatig waarden marktwaarde voor onroerende zaken in exploitatie.

De tot en met 2015 voor commercieel vastgoed gevolgde waardering tegen historische kosten verminderd met cumulatieve afschrijvingen en duurzame waardeverminderingen is vanaf 2016 gewijzigd in waardering tegen marktwaarde in verhuurde staat, bepaald overeenkomstig het Handboek modelmatig waarden marktwaarde voor onroerende zaken in exploitatie.

Als gevolg van de waardering tegen marktwaarde van onroerende zaken in exploitatie is een eventuele afwaardering van vastgoedontwikkelingsprojecten herrekend op basis van de marktwaarde in verhuurde staat, als toets ter bepaling van eventuele duurzame waardeverminderingen (waar de toets ter bepaling van eventuele duurzame waardeverminderingen eerder op basis van bedrijfswaarde plaats vond).

Aanpassing vergelijkende cijfers van vermogen en resultaat

De wijzigingen in de waarderingsgrondslagen zoals hiervoor genoemd zijn als stelselwijziging verwerkt in het vermogen en resultaat, waarbij de vergelijkende cijfers 2015 in de jaarrekening 2016 zijn aangepast. De aanpassing van de vergelijkende cijfers houdt in dat deze zijn herrekend alsof de nieuwe waarderingsgrondslag reeds van toepassing was in voorgaande boekjaren. De invloed van de stelselwijziging (cumulatieve effect) is voor het deel dat betrekking heeft op de jaren tot en met 2014 verwerkt in het eigen vermogen per 1 januari 2015 en bedraagt € 133.709.768.

Het deel dat betrekking heeft op het resultaat 2015 is in de individuele posten van de winst en verliesrekening verwerkt middels aanpassing van de vergelijkende resultaatcijfers 2015 en bedraagt in totaal € 5.136.929 positief. In totaal bedraagt het cumulatief effect per 1 januari 2016 € 138.846.697. Het cumulatieve effect kan als volgt worden uitgesplitst (in € 1.000):

	Stand voor Stelsel wijziging 1-jan-16	Stand na Stelsel wijziging 1-jan-16	Cumulatief effect 1-jan-16
Cumulatief effect 1 januari 2016			
DAEB vastgoed in exploitatie	129.078	268.359	139.281
DAEB vastgoed in ontwikkeling, bestemd voor eigen exploitatie	3.184	2.333	851-
niet-DAEB vastgoed in exploitatie	5.015	5.536	521
Latente belastingvordering(en)	1.908	1.804	104-
			138.847
Eigen vermogen: Overige reserves	52.278	74.985	22.707
Eigen vermogen: Herwaarderingsreserves	-	116.140	116.140
			138.847



Resultaat effect 2015	Baten/lasten 2015 volgens W&V	Baten/lasten 2015 voor vergelijkings- doeleinden aangepast	Aanpassing resultaat 2015 voor vergelijkings- doeleinden
Verkoopresultaat vastgoedportefeuille	2.831	1.024	1.807-
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	1.648-	1.226-	422
Niet gerealiseerde waardeveranderingen onroerende zaken in exploitatie	-	1.786	1.786
Afschrijvingen (im)materiële vaste activa	4.887-	193-	4.694
Belastingen	409-	367-	42
			5.137

Cumulatief effect 1 januari 2015	Stand voor Stelsel wijziging 1-jan-15	Stand na Stelsel wijziging 1-jan-15	Cumulatief effect 1-jan-15
Cumulatief effect 1 januari 2016	138.847		
- resultaat effect 2015	5.137		
Cumulatief effect tot 1 januari 2015			133.710

Bestaande uit de balansposten per 1 januari 2015

DAEB vastgoed in exploitatie	123.107	256.719	133.612
niet-DAEB vastgoed in exploitatie	5.483	5.727	244
Latente belastingvordering(en)	1.984	1.838	146-
			133.710
Eigen vermogen: Overige reserves	51.137	71.754	20.617
Eigen vermogen: Herwaarderingsreserves	-	113.093	113.093
			133.710

Voor de individuele posten zijn de verschillen met de oorspronkelijke jaarrekeningcijfers 2015 in de toelichting op de betreffende jaarrekeningposten in de jaarrekening 2016 vermeld.

Grondslagen voor consolidatie

In de consolidatie worden de financiële gegevens opgenomen van Het Grootslag en haar groepsmaatschappijen. Dit betreft de maatschappijen waarmee zij een organisatorische en economische eenheid vormt. Integraal in de consolidatie wordt opgenomen de deelneming Olympia Vastgoedbeheer B.V., waarin beslissende zeggenschap op het beleid kan worden uitgeoefend en waarin het belang 100% bedraagt. Vanaf boekjaar 2011 wordt Delphia Vastgoed B.V. integraal geconsolideerd in Olympia Vastgoed B.V..

Vanaf de oprichtingsdatum (28 december 2005) worden de resultaten en de identificeerbare activa en passiva van Olympia Vastgoedbeheer B.V. opgenomen in de geconsolideerde jaarrekening. De oprichtingsdatum is het moment dat beslissende zeggenschap kan worden uitgeoefend in de betreffende groepsmaatschappij.

Groepsmaatschappijen blijven in de consolidatie opgenomen tot het moment dat zij worden verkocht;



de consolidatie vindt plaats op het moment dat de beslissende zeggenschap wordt overgedragen.

Intercompany-transacties, intercompany-winsten en onderlinge vorderingen en schulden tussen groepsmaatschappijen worden geëlimineerd. Ongerealiseerde verliezen op intercompany-transacties worden ook geëlimineerd, tenzij er sprake is van een bijzondere waardevermindering. Resultaten op intercompany-transacties tussen in de consolidatie opgenomen groepsmaatschappijen worden volledig uit zowel de balanswaardering als het groepsresultaat geëlimineerd voorzover deze resultaten nog niet door een overdracht van het verkregen actief of passief aan derden buiten de groep zijn gerealiseerd.

Algemene grondslagen

Baten en lasten worden toegerekend aan het jaar waarop ze betrekking hebben. Winsten worden slechts opgenomen voor zover zij op balansdatum zijn gerealiseerd. Verplichtingen en mogelijke verliezen die hun oorsprong vinden voor het einde van het verslagjaar, worden in acht genomen indien zij voor het opmaken van de jaarrekening bekend zijn geworden.

Alle bedragen in de cijferopstellingen van deze jaarrekening zijn in duizenden euro's, tenzij anders vermeld. Als gevolg hiervan kunnen kleine afrondingsverschillen ontstaan.

Oordelen en schattingen

Bij de toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening vormt het bestuur van de groep zich diverse oordelen en schattingen. De belangrijkste oordelen en schattingen hebben betrekking op de activa in exploitatie (zowel het sociaal als het commercieel vastgoed), de voorzieningen, de waardeverminderingen en de acute en latente belastingen. De hierbij behorende veronderstellingen zijn vermeld in de de toelichting bij de hiervoor genoemde jaarrekening posten.

Financiële instrumenten

Onder financiële instrumenten worden zowel primaire financiële instrumenten, zoals vorderingen en schulden, als financiële derivaten verstaan. In de toelichting op de onderscheiden posten van de balans wordt de reële waarde van het betreffende instrument toegelicht als die afwijkt van de boekwaarde. Indien het financiële instrument niet in de balans is opgenomen wordt de informatie over de reële waarde gegeven in de toelichting op de „Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen“. Voor de grondslagen van primaire financiële instrumenten wordt verwezen naar de behandeling per balanspost. Er is geen sprake van financiële derivaten.

Grondslagen van balanswaardering in de geconsolideerde jaarrekening

Materiële vaste activa

Vastgoed in exploitatie

Classificatie en kwalificatie

Het vastgoed in exploitatie wordt op vhe-niveau geclassificeerd naar DAEB (sociaal) en niet-DAEB (commercieel) vastgoed, rekening houdend met de criteria van de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen.

Op grond van deze criteria omvat het DAEB vastgoed de woningen met een huurprijs tot aan de huur-liberalisatiegrens (huurtoeslaggrens) op contractdatum, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed. Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerend goed dat wordt verhuurd aan maat-



schappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijn-, onderwijs- en culturele instellingen en dienstverleners en tevens is vermeld op de bijlage zoals deze is opgenomen in de EC-beschikking d.d. 15 december 2009.

Het niet-DAEB vastgoed omvat volgens de eerder genoemde criteria de woningen met een huurprijs boven de huurliberalisatiegrens (huurtoeslaggrens) op contractdatum, het bedrijfsmatig vastgoed (niet zijnde maatschappelijk vastgoed) en het overige commercieel vastgoed.

Complexindeling

Het DAEB vastgoed en het niet-DAEB vastgoed is opgedeeld naar waarderingscomplexen. Een waarderingscomplex is een samenstel van verhuureenheden, dat in principe bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden voor wat betreft type vastgoed, bouwperiode en locatie, en dat als één geheel aan een derde partij in verhuurde staat kan worden verkocht. Een waarderingscomplex kan daarom worden gedefinieerd als een aaneengesloten blok verhuureenheden van dezelfde bouwperiode. Alle verhuureenheden van de toegelaten instelling maken deel uit van een waarderingscomplex of zijn een afzonderlijk waarderingscomplex. Het kan voorkomen dat een waarderingscomplex bestaat uit DAEB en niet-DAEB vastgoed. In dat geval wordt, nadat de waarde van het waarderingscomplex is bepaald, de waarde opgesplitst in een deel dat aan het DAEB vastgoed, respectievelijk aan het niet-DAEB deel kan worden toegerekend.

Waardering bij eerste verwerking DAEB en niet-DAEB vastgoed

Bij de eerste verwerking wordt het DAEB vastgoed in exploitatie en het niet-DAEB vastgoed in exploitatie gewaardeerd tegen de kostprijs. De kostprijs omvat de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, inclusief transactiekosten minus eventuele investeringssubsidies.

De verkrijgings- of vervaardigingsprijs wordt bepaald als de som van de bestede externe kosten en de hieraan direct toerekenbare kosten.

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

Waardering na eerste verwerking

Onroerende zaken in exploitatie worden op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet na de eerste verwerking gewaardeerd tegen actuele waarde. Op grond van artikel 31 van het BTIV vindt de waardering plaats tegen de marktwaarde. Het Besluit actuele waarde is niet van toepassing. Op grond van artikel 14 van de RTIV vindt de waardering tegen marktwaarde plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de RTIV (Handboek modelmatig waarderen marktwaarde).

Op basis van artikel 31 van het BTIV wordt bij de waardering onderscheid gemaakt naar de volgende categorieën:

- Woongelegenheden
- Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed (BOG en MOG)
- Parkeergelegenheden
- Intramuraal zorgvastgoed

Het Grootslag hanteert de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde voor woongelegenheden, MOG en parkeergelegenheden. Dit betreft een modelmatige waardering, waarbij inherent aan het gebruik van de basisversie, sprake is van het risico dat deze waardering in een bepaalde bandbreedte (+/- 10%) kan afwijken van de waardering op basis van de full versie van het handboek



(waarbij vrijheidsheidsgraden mogen worden aangepast en een taxateur betrokken is). Voor het BOG en intramuraal zorgvastgoed hanteert Het Grootslag verplicht de full versie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde omdat de huursom van dit vastgoed meer bedraagt dan 5% van de totale huursom van de niet-DAEB tak. Dit vastgoed wordt getaxeerd door een daarvoor bevoegde externe taxateur.

Bij de waardering van het vastgoed worden een doorexploteer- en een uitpondscenario onderscheiden. De marktwaarde is de hoogste van beide waarderingen. Het handboek volgt de netto contante waarde methode, de NCW-methode. Via de NCW-methode worden de toekomstige inkomende en uitgaande kasstromen contant gemaakt naar het heden aan de hand van een disconteringsvoet, inclusief de eindwaarde die de geschatte opbrengstwaarde is van het vastgoed aan het einde van de NCW-periode. Hierbij wordt verondersteld dat de jaarbedragen medio het jaar ontvangen, respectievelijk betaald worden. De berekening van de netto contante marktwaarde wordt bij alle typen vastgoed uitgevoerd voor een exploitatieperiode van 15 jaar.

De bepaling van de toekomstige inkomende en uitgaande kasstromen vindt bij woongelegenheden en parkeergelegenheden plaats aan de hand van twee scenario's: enerzijds op basis van het doorexploteerscenario en anderzijds op basis van het uitpondscenario. Bij BOG, MOG en intramuraal vastgoed is alleen het doorexploteerscenario van toepassing.

Na eerste verwerking wordt een waardevermindering of -vermeerdering van de marktwaarde van onroerende zaken in exploitatie verantwoord in de winst en verliesrekening van de periode waarin de wijziging zich voordoet. De waardevermindering of -vermeerdering wordt separaat tot uitdrukking gebracht en in het resultaat verantwoord als "Niet-gerealiseerde waardeveranderingen". Deze waardevermindering of -vermeerdering bestaat uit aanpassingen in het Handboek modelmatig waarden marktwaarde en uit ontwikkelingen van de woningmarkt en huurportefeuille van de corporatie.

Tevens is bij toepassing van de basisversie sprake van een portefeuillewaardering in plaats van complexwaardering, waardoor er tevens een bepaalde onnauwkeurigheid kan bestaan in de allocatie binnen het eigen vermogen tussen de herwaarderingsreserve en de overige reserves.

Uitgaven na eerste verwerking

Uitgaven na eerste verwerking ten behoeve van het DAEB en niet-DAEB vastgoed, die voldoen aan de algemene activeringscriteria, worden geactiveerd tegen kostprijs en vervolgens getoetst aan het verschil in marktwaarde van het complex vóór en na deze uitgaven. Het marktwaardeverschil wordt in het actief verwerkt als een waardevermindering of -vermeerdering en in het resultaat verantwoord als "Niet-gerealiseerde waardeveranderingen".

Herwaarderingsreserve

Jaarlijks wordt op balansdatum de marktwaarde van onroerende zaken in exploitatie opnieuw bepaald. Winsten of verliezen ontstaan door een wijziging in deze marktwaarde worden verantwoord in de winst en verliesrekening. Voor het positieve verschil tussen de marktwaarde van het waarderingscomplex en de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs, zonder rekening te houden met enige afschrijving of waardevermindering, wordt een herwaarderingsreserve gevormd. Het expliciet opnemen van een herwaarderingsreserve in de balans als onderdeel van het eigen vermogen benadrukt voor de gebruiker van de jaarrekening dat een deel van het eigen vermogen op het waarderingsmoment nog niet gerealiseerd is.



Afschrijvingen

Op de onroerende zaken in exploitatie gewaardeerd op marktwaarde wordt niet afgeschreven.

Buitengebruikstelling als gevolg van sloop

Indien op het waarderingscomplex of een deel daarvan, op de waardepeildatum 31 december 2016 een (ook voor een derde) onherroepelijke verplichting tot sloop van toepassing is, wordt hier bij de waardering rekening mee gehouden. De sloopkosten worden in het jaar van uitgave ten laste van het resultaat gebracht.

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Voor onroerende zaken in exploitatie die in het kader van een regeling Verkoop onder Voorwaarden (VOV) door de corporatie wordt overgedragen aan derden waarbij de regeling kwalificeert als financieringstransactie, eindigt het eigen gebruik en wordt het vastgoed geherrubriceerd als vastgoed verkocht onder voorwaarden. De onroerende zaken verkocht onder voorwaarden worden gewaardeerd op of – vermindering van de boekwaarde van de onroerende zaken op het moment van de herclassificatie en wordt verantwoord in de winst-en-verliesrekening onder de post Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden.

Na eerste verwerking vindt waardering plaats tegen de getaxeerde leegwaarde na aftrek van de in het VOV-contract overeengekomen korting. De leegwaarde wordt jaarlijks opnieuw geschat. Waardeveranderingen worden in het resultaat verantwoord onder de post Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden.

De regeling kwalificeert als een financieringstransactie indien niet alle belangrijke economische voor- en nadelen zijn overgedragen. Dit is in het kader van een regeling VOV doorgaans het geval indien sprake is van een terugkooplicht dan wel een terugkooprecht tegen een significant lagere terugkoop prijs dan de reële waarde op terugkoopmoment.

Voor de in de regeling overeengekomen overdrachtswaarde heeft de corporatie een terugkoopverplichting, die jaarlijks wordt gewaardeerd op de bij overdracht ontstane terugkoopverplichting, rekening houdend met de contractvoorwaarden inzake terugkoop waaronder de deling van de jaarlijkse waardeontwikkeling van de woning in het economische verkeer. De terugkoopverplichting wordt aan de creditzijde van de balans opgenomen en is tegen de nominale waarde gewaardeerd aangezien inschatting van het tijdstip waarop terugkoop in de toekomst zal plaatsvinden, mede gelet op de onbepaalde terugkooptermijn, niet goed mogelijk is. Indien de verwachting bestaat dat de terugkoop binnen één jaar zal plaatsvinden wordt de verplichting onder de kortlopende schulden verantwoord.

De waardeverandering ter zake van de woningen verkocht onder voorwaarden (na herclassificatie) en die ter zake de terugkoopverplichtingen worden in het resultaat verantwoord onder de post Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden.

Ultimo boekjaar wordt het verschil (indien positief) tussen de dan opnieuw vastgestelde leegwaarde na aftrek van contractuele korting en de gefixeerde boekwaarde op moment van herclassificatie op basis van de oude grondslag verwerkt in een herwaarderingsreserve.



Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Vastgoed

Dit betreft lopende investeringen in nieuwe complexen en bestaande complexen (in geval van herstructurering). De waardering bij eerste verwerking is tegen de kostprijs. De kostprijs omvat de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, rekening houdend met eigen ontwikkelingskosten en overige hieraan direct toerekenbare kosten.

De waardering na eerste verwerking van het vastgoed in ontwikkeling is tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs dan wel de lagere marktwaarde. De marktwaarde wordt bepaald met behulp van geprognosticeerde kasstromen op basis van aannames zoals hiervoor toegelicht onder vastgoed in exploitatie onder Waardering na eerste verwerking.

Indien gereede twijfel bestaat of de reeds bestede kosten terugverdiend kunnen worden, wordt het vastgoed tegen de lagere marktwaarde van het project in het bestaande ontwikkelingsstadium gewaardeerd en wordt het nadelig verschil in het resultaat verantwoord onder de post Overige waardeveranderingen. Het moment van de afwaardering is het boekjaar waarin het Point-of-no-return is gepasseerd.

In het geval per balansdatum sprake is van feitelijke dan wel juridische investeringsverplichtingen inzake DAEB en niet-DAEB vastgoed in ontwikkeling, waarbij de geschatte kostprijs van het vastgoed hoger is dan de marktwaarde, wordt het verschil eerst in mindering gebracht op de reeds bestede kosten en wordt voor het resterend bedrag een voorziening gevormd voor onrendabele investeringen en herstructureringen. De afwaardering van de bestede kosten tot nihil wordt in het resultaat verantwoord onder de post Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille.

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

Deze activa zijn gewaardeerd tegen aanschafwaarde, verminderd met de daarop toegepaste afschrijvingen. De afschrijving is lineair en gebaseerd op de verwachte gebruiksduur rekening houdend met de restwaarde. Indien de verwachting omtrent de afschrijvingsmethode, gebruiksduur en/of restwaarde in de loop van de tijd wijzigingen ondergaat, worden deze wijzigingen als een schattingswijziging verantwoord.

Buiten gebruik gestelde onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd tegen de kostprijs dan wel de lagere opbrengstwaarde. De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden niet langer in de balans opgenomen na vervreemding of op nihil gewaardeerd wanneer geen toekomstige prestatie-eenheden van het gebruik of de vervreemding worden verwacht.

Financiële vaste activa

Latente belastingvorderingen en -verplichtingen

Een voorziening voor latente belastingvorderingen en -verplichtingen wordt getroffen voor tijdelijke verschillen tussen de boekwaarde van activa en verplichtingen en hun belastinggrondslag, en ook wanneer er sprake is van voorwaartse verrekenbare verliescompensatie. De berekening van de latente belastingvorderingen en -verplichtingen geschiedt tegen de op het einde van het verslagjaar geldende belastingtarieven of tegen de in komende jaren geldende tarieven, voorzover reeds bij wet vastgesteld.



Latente belastingvorderingen, met inbegrip van die voortvloeiend uit voorwaartse verliescompensatie, worden gewaardeerd indien het waarschijnlijk is dat er fiscale winst beschikbaar zal zijn waarmee verliezen kunnen worden gecompenseerd en verrekeningsmogelijkheden kunnen worden benut. Belastinglatenties worden gewaardeerd op contante waarde. De waardering tegen contante waarde discontering vindt plaats op basis van de netto rente. Onder netto rente wordt verstaan de voor Het Grootslag geldende rente voor langlopende leningen onder aftrek van belasting op basis van het effectieve belastingtarief.

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

Leningen u/g

De leningen u/g zijn gewaardeerd tegen nominale waarde minus aflossingen.

Bijzondere waardeverminderingen van financiële activa

Op elke balansdatum wordt beoordeeld of een financieel actief of een groep van financiële activa een bijzondere waardevermindering heeft ondergaan. Voor alle categorieën financiële activa die tegen kostprijs worden gewaardeerd, wordt bij aanwezigheid van objectieve aanwijzingen voor bijzondere waardeverminderingen, de omvang van het verlies uit hoofde van de bijzondere waardevermindering bepaald en in de winst- en verliesrekening verwerkt.

Voorraden

Vastgoed bestemd voor verkoop

Dit betreft teruggekochte woningen uit hoofde van een terugkoopplicht, bestemd voor verkoop. De waardering van de teruggekochte woningen met een terugkoopplicht is op moment van verkrijging tegen marktwaarde na aftrek van de contractuele korting, hetgeen tevens de verkrijgingsprijs is voor de waardering als voorraad, en na eerste verwerking rekening houdend met de lagere opbrengstwaarde. De lagere opbrengstwaarde is de verwachte verkoopprijs en wordt bepaald op basis van taxaties dan wel recente verkooptransacties van referentiewoningen onder aftrek van kosten voor verkoop.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop

Dit betreft vastgoed in aanbouw voor verkoop dat nog niet verkocht is (onderhanden werk). De waardering is tegen vervaardigingsprijs en daaraan toegerekende directe kosten dan wel lagere opbrengstwaarde. De lagere opbrengstwaarde is gebaseerd op de verwachte verkoopprijs onder aftrek van nog te maken kosten voor voltooiing en verkoop.

Overige voorraden

De overige voorraden worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of lagere opbrengstwaarde.

Onderhanden projecten

De onderhanden projecten in opdracht van derden worden gewaardeerd tegen de gerealiseerde projectkosten vermeerderd met de toegerekende winst en verminderd met verwerkte verliezen en gedeclareerde termijnen. De projectkosten omvatten de grondaankopen, het directe materiaalverbruik, de directe loon- en machinekosten en de overige kosten die rechtstreeks aan het project kunnen worden toegerekend. Projectopbrengsten en projectkosten uit hoofde van de onderhanden projecten worden als opbrengsten en kosten verwerkt in de winst-en-verliesrekening naar rato van de verrichte prestaties op de balansdatum. De mate waarin de prestaties zijn verricht is bepaald op basis van het totaal van de verwachte opbrengsten van



het gehele project. Indien het totaal van alle onderhanden projecten een debetstand vertoont, wordt het totaalsaldo gepresenteerd onder de vlottende activa. Indien het totaal van alle onderhanden projecten een creditsaldo vertoont, wordt het totaalsaldo gepresenteerd onder de kortlopende schulden. In het boekjaar gerealiseerde projectopbrengsten worden als opbrengsten in de winst-en-verliesrekening verwerkt in de post Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling zolang het project nog niet is voltooid. Projectkosten zijn verwerkt in de post Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling.

Vorderingen

De vorderingen zijn gewaardeerd tegen nominale waarde, onder aftrek van een voorziening voor oninbaarheid. Voorzieningen worden bepaald op basis van individuele beoordeling van de inbaarheid van de vorderingen.

Liquide middelen

De liquide middelen bestaan uit kas, banktegoeden en deposito's met een looptijd korter dan twaalf maanden. Rekening-courantschulden bij banken zijn opgenomen onder schulden aan kredietinstellingen onder de kortlopende schulden rekening houdend met rente- en saldocompensatiemogelijkheden.

Voorzieningen

Een voorziening wordt gevormd indien de groep op balansdatum een in rechte afdwingbare of feitelijke verplichting heeft waarvan het waarschijnlijk is dat voor de afwikkeling een uitstroom van middelen noodzakelijk is en waarvan de omvang betrouwbaar is te schatten. De omvang van de voorziening wordt bepaald door de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om de desbetreffende verplichtingen en verliezen per balansdatum af te wikkelen. Tenzij anders vermeld, worden voorzieningen gewaardeerd tegen nominale waarde.

Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

In het geval per balansdatum sprake is van feitelijke dan wel juridische investeringsverplichtingen inzake DAEB en niet-DAEB vastgoed in ontwikkeling, waarbij de geschatte kostprijs van het vastgoed hoger is dan de aan deze investeringsverplichtingen toe te rekenen marktwaarde per balansdatum op basis van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde, wordt het verschil eerst in mindering gebracht op de reeds bestede kosten en wordt voor het resterend bedrag een voorziening gevormd voor onrendabele investeringen en herstructureringen. De afwaardering van de bestede kosten tot nihil en de vorming van de voorziening wordt in het resultaat verantwoord onder de post Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille.

Overige voorzieningen

De overige voorzieningen zijn gevormd voor loopbaanontwikkeling, ter dekking van toekomstige verplichtingen op het gebied van loopbaanontwikkeling, waarvoor medewerkers van de corporatie op grond van CAO-bepalingen budgetrechten hebben opgebouwd. Bij het bepalen van deze voorziening wordt uitgegaan van het personeelsbestand ultimo boekjaar. De voorziening is tegen nominale waarde opgenomen.

Langlopende schulden

Langlopende schulden worden bij eerste verwerking opgenomen tegen reële waarde verminderd met de direct daaraan toe te rekenen transactiekosten.

De langlopende schulden worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs



volgens de effectieve rentemethode. Winst of verlies worden in de winst- en verliesrekening opgenomen zodra de verplichtingen niet langer op de balans worden opgenomen, alsmede via het amortisatieproces. Onder de overige schulden zijn van huurders ontvangen waarborgsommen opgenomen, welke bij mutatie van de woning worden terugbetaald verhoogd met rente.

Voor de waarderingsgrondslag inzake terugkoopverplichtingen uit hoofde van onroerende zaken in exploitatie die in het kader van een regeling Verkoop onder Voorwaarden (VOV) door de corporatie zijn overgedragen aan derden, wordt deze verwezen naar paragraaf "Vastgoed verkocht onder voorwaarden" van dit hoofdstuk.

Kortlopende schulden

Kortlopende schulden worden bij eerste verwerking opgenomen tegen reële waarde verminderd met de direct daaraan toe te rekenen transactiekosten.

De kortlopende schulden worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs volgens de effectieve rentemethode. Winst of verlies worden in de winst- en verliesrekening opgenomen zodra de verplichtingen niet langer op de balans worden opgenomen, alsmede via het amortisatieproces.

Grondslagen voor de resultaatbepaling

Algemeen

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

Bijzondere baten of lasten die behoren tot de gewone bedrijfsuitoefening, worden op grond van aard, omvang of het incidentele karakter afzonderlijk toegelicht teneinde een goed inzicht te geven in het resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening van de corporatie en met de ontwikkeling daarin. Bijzondere posten worden met het oog op de analyse en de vergelijkbaarheid van de resultaten zoveel mogelijk naar aard en omvang afzonderlijk toegelicht.

Huuropbrengsten

Deze opbrengsten betreffen de op het boekjaar betrekking hebbende netto-huren (exclusief de vergoedingen voor leveringen van zaken en diensten) na aftrek van huurdering. Met een aantal huurders is een zgn. Huurvast contract afgesloten. Door deze huurders is een afkoopsom voor de jaarlijkse huuraanpassing betaald. De ontvangen afkoopsommen worden gelijkmatig in de afgesproken huurperiode aan het resultaat toegevoegd. Nieuwe contracten voor Huurvast worden niet meer afgesloten.

Opbrengsten servicecontracten

Deze opbrengsten bestaan uit de aan het boekjaar toegerekende vergoedingen van huurders (boven de netto-huurprijs) voor leveringen van zaken en diensten na aftrek van gedeelde vergoedingen.

Lasten servicecontracten

Hier worden de kosten verantwoord die bij de huurders als servicekosten in rekening worden gebracht.



Lasten verhuur en beheeractiviteiten

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

Lasten onderhoudsactiviteiten

De werkelijke onderhoudskosten voor dagelijks- en mutatieonderhoud en planmatig onderhoud worden ten laste van de exploitatie gebracht. Het dagelijks- en mutatieonderhoud wordt onderscheiden in de kosten van derden en de kosten van eigen dienst. De lasten van onderhoud onderscheiden zich van activeerbare uitgaven wanneer geen sprake is van waardevermeerdering van het actief. Onder deze post worden alle direct aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van onderhoud verantwoord. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden. Hiertoe behoren ook indirecte lasten, toegerekend via de kostenverdeelstaat. Reeds aangegane verplichtingen waarvan de werkzaamheden nog niet zijn uitgevoerd op balansdatum worden verwerkt onder de niet in de balans opgenomen verplichtingen.

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Hieronder worden verantwoord de vastgoedgerelateerde belastingen en heffingen, verzekeringspremie en overige vastgoedgerelateerde kosten.

Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

De post Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de toerekenbare verkoop- en organisatiekosten en de geactiveerde waarde met betrekking tot het vastgoed.

Opbrengst uit verkoop van vastgoed wordt in de winst-en-verliesrekening verwerkt als alle belangrijke rechten op economische voordelen alsmede alle belangrijke risico's met betrekking tot de activa zijn overgedragen aan de koper, het bedrag van de opbrengst op betrouwbare wijze kan worden bepaald en ontvangst van de opbrengst waarschijnlijk is.

Op basis van deze criteria wordt onder deze post de verkoopopbrengst van vastgoed in exploitatie onder aftrek van verkoopkosten en de boekwaarde verantwoord. De boekwaarde is op basis van de marktwaarde. Verder wordt hieronder verantwoord de verkoopopbrengst van onder voorwaarden teruggekochte en vervolgens zonder voorwaarden doorverkochte woningen onder aftrek van de boekwaarde. De boekwaarde is de marktwaarde op terugkoopmoment onder aftrek van de contractuele korting.

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

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Hieronder zijn begrepen de overige waardeveranderingen en de waardeveranderingen met betrekking tot de vastgoedportefeuille bestaande uit vastgoed in exploitatie, vastgoed in ontwikkeling en vastgoed verkocht onder voorwaarden. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille betreffen winsten of mogelijke verliezen, die ontstaan door een wijziging in de waarde van het desbetreffende vastgoed.

Netto resultaat overige activiteiten

Hieronder zijn de incidentele opbrengsten en kosten verantwoord, welke niet onder een andere rubriek gekwalificeerd kunnen worden.



Overige organisatiekosten

De opbrengsten en kosten die niet toerekenbaar zijn, worden opgenomen onder Overige organisatiekosten. Het betreft hier de kosten van: treasury, personeel en organisatie, personeelsvereniging en jaarverslaggeving.

Leefbaarheid

Onder deze post zijn leefbaarheidsuitgaven inzake sociale activiteiten en fysieke activiteiten opgenomen. De uitgaven inzake sociale activiteiten omvatten wijkgebonden uitgaven voor ondersteuning van bewonersinitiatieven, toerekenbare personeelskosten, uitgaven voor activiteiten, bestrijding woonoverlast, buurtbemiddeling, schuldschikking etc.

De uitgaven inzake fysieke activiteiten omvatten wijkgebonden uitgaven, zoals speeltoestellen, straatmeubilair etc.

Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten

Rentebaten worden tijdsevenredig in de winst- en verliesrekening verwerkt rekening houdend met de effectieve rentevoet van de desbetreffende actiefpost, indien hun bedrag bepaalbaar is en hun ontvangst waarschijnlijk.

Rentelasten en soortgelijke kosten

Rentelasten worden toegerekend aan de opeenvolgende verslagperioden naar rato van de resterende hoofdsom. (Dis)agio en aflossingspremies worden als rentelast aan de opeenvolgende verslagperioden toegerekend zodanig dat tezamen met de over de lening verschuldigde rentevergoeding de effectieve rente in de winst- en verliesrekening wordt verwerkt en in de balans de amortisatiewaarde van de schuld. Periodieke rentelasten en soortgelijke lasten komen ten laste van het jaar waarover zij verschuldigd worden.

Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening

Deze belasting wordt berekend over het resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen, rekening houdend met beschikbare fiscaal compensabele verliezen uit voorgaande boekjaren (voor zover niet opgenomen in de latente belastingvorderingen) en vrijgestelde winstbestanddelen en na bijtelling van niet-afrekbare kosten. Tevens wordt rekening gehouden met wijzigingen die optreden in de latente belastingvorderingen en latente belastingschulden uit hoofde van wijzigingen in het te hanteren belastingtarief en aanpassingen van de waardering op contante waarde i.v.m. vrijval en rente-effecten.

Grondslagen voor geconsolideerd kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode. Bij deze methode zijn alle ontvangsten en uitgaven direct gekoppeld aan de activiteiten.

De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit de liquide middelen.

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



Toelichting op de geconsolideerde balans per 31 december 2016 (in duizenden euro's)

ACTIVA

<u>Materiële vaste activa</u>	31-dec-16	31-dec-15
DAEB vastgoed in exploitatie	298.331	268.358
niet-DAEB vastgoed in exploitatie	5.466	5.536
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	14.247	12.576
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	2.182	2.333
Totaal	320.226	288.803

	DAEB vastgoed in exploitatie		niet-DAEB vastgoed in exploitatie	
	2016	2015	2016	2015
Boekwaarde 1 januari	268.358	123.107	5.536	5.483
Invloed stelselwijziging	-	133.612	-	244
Herrekenende boekwaarde	268.358	256.719	5.536	5.727
Mutatie in de boekwaarde:				
Opleveringen	3.188	11.133	-	-
Investeringsen	1.104	847	-	-
Desinvesteringen	2.273-	2.102-	-	215-
Herclassificatie	325	-	-	-
Aanpassingen marktwaarde	27.629	1.761	70-	24
Totaal van de mutaties	29.973	11.639	70-	191-
Boekwaarde 31 december	298.331	268.358	5.466	5.536
Inbegrepen ongerealiseerde herwaardering	139.265	116.649	185	171

Door de overgang van de waardering op basis van historische kostprijs naar de waardering op basis van marktwaarde is een totale boekwaarde van ruim € 133 miljoen aan het DAEB vastgoed in exploitatie en € 244.000 aan het niet-DAEB vastgoed in exploitatie toegevoegd.

Door een wijziging in de berekening, volgens het waarderingshandboek, van de marktwaarde 2016 ten opzichte van de marktwaarde 2015 vindt er een waardemutatie plaats. Deze mutatie laat zich als volgt verklaren:

Marktwaarde ultimo 2015	273.894
Effect voorraadmutaties	1.134
Effect mutatie objectgegevens	8.295
Effect mutatie waarderingparameters	
- Disconteringsvoet	19.447
- Overige	1.027
	<u>20.474</u>
Marktwaarde ultimo 2016	<u>303.797</u>



DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

Bij het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat is gebruik gemaakt van meerdere macro-economische parameters en of schattingen (full variant). Het handboek modelmatig waarderen marktwaarde bepaalt de marktwaarde van de onroerende zaken in exploitatie op basis van de contante waarde van de geschatte toekomstige kasstromen (Netto Contante Waarde methode).

De toekomstige kasstromen worden bepaald aan de hand van een doorexplotatie- en een uitpond-scenario.

Bij het doorexplotatiescenario is de veronderstelling dat het volledige complex in exploitatie blijft gedurende de NCW-periode. Bij het uitpondscenario is de veronderstelling dat na mutatie tot verkoop van individuele woningen tegen leegwaarde wordt overgegaan.

De berekening wordt uitgevoerd over een NCW-periode van 15 jaar. In het doorexplotatiescenario wordt de huur bij mutatie aangepast naar de markthuur of de maximale huur, afhankelijk of de woon-gelegenheid bij mutatie is te liberaliseren.

- Indien de maximale huur lager dan of gelijk is aan de huurliberalisatiegrens, dan is de nieuwe huur het minimum van de markthuur en de maximale huur volgens het woningwaarderingssysteem.
- Indien de maximale huur hoger is dan de liberalisatiegrens, dan is de nieuwe huur de markthuur.

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

Parameters woongelegenheden

	2016	2017	2018	2019/2020 e.v.
Prijsinflatie	0,20%	0,60%	1,07%	1,53/2,00%
Looninflatie	1,60%	1,70%	1,57%	2,03/2,50%
Bouwkostenstijging	1,60%	1,70%	1,57%	2,03/2,50%
Leegwaardestijging Noord-Holland	7,40%	4,70%	3,30%	2,00/2,00%
Instandhoudingsonderhoud/vhe-EGW				
< 1960	909	909	909	909/909
1960 - 1974	984	984	984	984/984
1975 - 1989	837	837	837	837/837
1990 - 2004	858	858	858	858/858
>= 2005	861	861	861	861/861
Instandhoudingsonderhoud/vhe-MGW				
< 1960	849	849	849	849/849
1960 - 1974	969	969	969	969/969
1975 - 1989	787	787	787	787/787
1990 - 2004	859	859	859	859/859
>= 2005	846	846	846	846/846
Instandhoudingsonderhoud per zorg- eenheid (Extramuraal)				
< 1960	1.018	1.018	1.018	1.018/1.018
1960 - 1974	1.005	1.005	1.005	1.005/1.005
1975 - 1989	884	884	884	884/884
1990 - 2004	987	987	987	987/987
>= 2005	992	992	992	992/992
Mutatieonderhoud/vhe-EGW	823	823	823	823/823



Mutatieonderhoud/vhe-MGW	618	618	618	618/618
Mutatieonderhoud per zorgseenheid (Extramuraal)	618	618	618	618/618
Beheerskosten/vhe-EGW	420	420	420	420/420
Beheerskosten/vhe-MGW	413	413	413	413/413
Beheerskosten per zorgseenheid (Extramuraal)	381	381	381	381/381
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)				
Drechterland	0,096%	0,096%	0,096%	0,096/0,096%
Langedijk	0,117%	0,117%	0,117%	0,117/0,117%
Medemblik	0,095%	0,095%	0,095%	0,095/0,095%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,13%	0,13%	0,13%	0,13/0,13%
Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar - zelfstandige eenheden		1,2%	0,8%	0,4/0,0%
Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar - onzelfstandige eenheden		0%	0%	0/0%
Huurderving (% van de huursom)	1%	1%	1%	1/1%
Mutatiekans bij doorexploiteren	8,82%	8,82%	8,82%	8,82/8,82%
Mutatiekans bij uitponden	10,50%	8,82%	8,82%	8,82/8,82%
Verkoopkosten bij uitponden (% van de leegwaarde)	1,7%	1,7%	1,7%	1,7/1,7%
Disconteringsvoet	6,63%	6,63%	6,63%	6,63/6,63%
		2017	2018 - 2022	2023 e.v.
Verhuurderheffing		0,536%	0,569%	0,543%

Voor splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 500,00 per te splitsen eenheid. De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 3% van de berekende waarde van de verhuureenheid.

Parameters bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed

	2016	2017	2018	2019 e.v.
Instandhoudingsonderhoud/m2 bvo	5	5	5	5/5
Mutatieonderhoud/m2 bvo	10	10	10	10/10
Beheerskosten % v/d markthuur - BOG	3%	3%	3%	3/3%
Beheerskosten % v/d markthuur - MOG	2%	2%	2%	2/2%
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)				
Drechterland	0,096%	0,096%	0,096%	0,096/0,096%
Medemblik	0,095%	0,095%	0,095%	0,095/0,095%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,13%	0,13%	0,13%	0,13/0,13%
Disconteringsvoet	8,63%	8,63%	8,63%	8,63/8,63%



Parameters parkeerplaatsen

	2016	2017	2018	2019 e.v.
Instandhoudingsonderhoud garagebox	154	154	154	154/154
Beheerskosten - garagebox	35	35	35	35/35
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)				
Medemblik	0,095%	0,095%	0,095%	0,095/0,095%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,25%	0,25%	0,25%	0,25/0,25%
Disconteringsvoet	6,89%	6,89%	6,89%	6,89/6,89%

Parameters intramuraal zorgvastgoed

	2016	2017	2018	2019 e.v.
Instandhoudingsonderhoud/m2 BVO	8	8	8	8/8
Mutatieonderhoud/m2 BVO	10	10	10	10/10
Beheerskosten	2,5%	2,5%	2,5%	2,5/2,5%
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)				
Drechterland	0,096%	0,096%	0,096%	0,096/0,096%
Medemblik	0,095%	0,095%	0,095%	0,095/0,095%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,37%	0,37%	0,37%	0,37/0,37%
Disconteringsvoet	8,61%	8,61%	8,61%	8,61/8,61%

Inschakeling taxateur

Jaarlijks vindt een (her)taxatie plaats van de onroerende zaken in exploitatie, behorend tot de categorieën: bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed en intramuraal zorgvastgoed. De taxatie vindt plaats door een onafhankelijke en ter zake deskundige externe taxateur, ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs. Het taxatierapport en het taxatiedossier waarin de waardering en de daarbij gehanteerde aanpassingen ten opzichte van de basisvariant zijn onderbouwd en vastgelegd zijn in het bezit van Het Grootslag en op aanvraag beschikbaar voor de Autoriteit woningcorporaties.

Toepassing vrijheidsgraden

Bij de marktwaardeberekening volgens de full variant zijn de volgende vrijheidsgraden toegepast:

- Markthuur. Voor diverse objecten is op basis van marktreferenties een hogere markthuur gehanteerd. Daarnaast is voor intramuraal zorgvastgoed op basis van NZA beleidsregels een hogere markthuur gehanteerd.
- Eindwaarde. Voor diverse objecten is de eindwaarde afwijkend ingeschat op basis van marktreferenties.
- Disconteringsvoet. Op basis van marktontwikkelingen is voor diverse objecten een lagere disconteringsvoet gehanteerd. Dit hangt o.a. samen met de langjarige huurcontracten van de betreffende objecten.

Schattingen

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

Om inzicht te geven in de effecten van redelijkerwijs mogelijke wijzigingen in belangrijke parameters



op de marktwaarde, is ten aanzien van het vastgoed gewaardeerd volgens de NCW-methode, de volgende gevoeligheidsanalyse opgenomen.

Parameters woningen	Gehanteerd	Mogelijke	Effect op	
	in		afwijking	marktwaarde
	marktwaarde		x € 1.000	
Huurverhoging	Zie parameters	1,0%	3.242	1,08%
Mutatiekans	Zie parameters	1,0%	10.312	3,43%
Onderhoud	Zie parameters	1,0%	457-	-0,15%
Disconteringsvoet	Zie parameters	1,0%	25.236-	-8,40%
WOZ waarde	Zie parameters	1,0%	1.251	0,42%

Parameters BOG/MOG	Gehanteerd	Mogelijke	Effect op	
	in		afwijking	marktwaarde
	marktwaarde		x € 1.000	
Huurverhoging	Zie parameters	1,0%	334	0,11%
Onderhoud	Zie parameters	1,0%	179-	-0,10%
Disconteringsvoet	Zie parameters	1,0%	854-	-0,30%
Beheerskosten	Zie parameters	1,0%	86-	-0,03%

Parameters intramurale zorg	Gehanteerd	Mogelijke	Effect op	
	in		afwijking	marktwaarde
	marktwaarde		x € 1.000	
Huurverhoging	Zie parameters	1,0%	67	0,02%
Disconteringsvoet	Zie parameters	1,0%	157-	-0,05%
Onderhoud	Zie parameters	1,0%	55-	-0,02%

Het effect op de marktwaarde is berekend per afzonderlijke afwijking (overige parameters blijven gelijk)

Zekerheden en beperkingen

Er zijn geen zekerheden en beperkingen ten behoeve van kredietinstellingen.

Juridische en feitelijke verplichtingen inzake de waardering van het vastgoed

Het Grootslag heeft jegens de gemeente geen juridische en feitelijke verplichtingen.

Bedrijfswaarde

	31-12-2016	31-12-2015	mutatie
DAEB - vastgoed	156.746	138.614	18.132
niet DAEB - vastgoed	9.572	9.181	391
	166.318	147.795	18.523



De mutatie in de bedrijfswaarde laat zich als volgt verklaren:

Bedrijfswaarde ultimo 2015		147.795
a) Effect jaarresultaat		-1.930
b) Effect aanpassing beleidsparameters en uitgangspunten		
- effect aanpassen huurprijscapitaal	3.403	
- effect aanpassen onderhoudslasten	11.475	
- effect aanpassen overige lasten	-947	
- effect aanpassen indexaties	1.115	
- effect aanpassen levensduur	2.548	
- effect verhuurderheffing/saneringssteun	-792	
- effect aanpassen restwaarde	-183	
		16.619
c) Effect mutaties in het bezit		
- effect aangekochte/nieuwbouw MVA	4.589	
- effect verkochte/gesloopte MVA	-755	
		3.834
Bedrijfswaarde ultimo 2016		<u>166.318</u>

Uitgangspunten bedrijfswaarde

In de Woningwet is opgenomen dat toegelaten instellingen volkshuisvesting hun bezit op marktwaarde moeten waarderen. Door de waardering van de onroerende zaken in exploitatie tegen marktwaarde wordt inzicht gegeven in de mogelijke verdien capaciteit van de vastgoedportefeuille van Woningstichting Het Grootslag. De marktwaarde geeft, rekening houdend met de uitgangspunten van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde, het bedrag op balansdatum weer waartegen het vastgoedbezit op de vrije markt kan worden vervreemd tussen ter zake goed geïnformeerde partijen die tot een transactie bereid zijn. Omdat de doelstelling van Het Grootslag is om te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien en op relatief beperkt aantal woningen zal verkopen, betekent dit dat slechts een deel van de in de jaarrekening verantwoorde marktwaarde in de toekomst zal worden gerealiseerd.

De bedrijfswaarde sluit aan op het beleid van Het Grootslag en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed uitgaande van dit beleid. In het bestuursverslag is een beleidsmatige beschouwing opgenomen over het verschil tussen de marktwaarde en de bedrijfswaarde van de onroerende zaken in exploitatie.

De bedrijfswaarde van de onroerende zaken in exploitatie wordt gevormd door de contante waarde van de kasstromen uit hoofde van toekomstige exploitatieopbrengsten en toekomstige exploitatiekosten over de geschatte resterende levensduur van de complexen. De bedrijfswaarde is bepaald overeenkomstig de voorgeschreven parameters en richtlijnen van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). De bedrijfswaarde is gebaseerd op doorexplotatie van het sociaal vastgoed totdat het vastgoed door sloop teniet gaat. Hierbij wordt een restwaarde voor de grond ingerekend afgeleid van de huidige bestemming van het sociaal vastgoed.

De kasstroomprognoses zijn gebaseerd op redelijke en onderbouwde veronderstellingen die de beste schatting van het bestuur weergeven van zijn beleid en de economische omstandigheden die van toepassing zijn gedurende de resterende economische levensduur van het complex. Deze veronderstellingen zijn nader geconcretiseerd in de onderstaande uiteenzetting van de gehanteerde uitgangspunten.



De kasstroomprognoses zijn voor de eerste vijf jaar gebaseerd op de intern geformaliseerde meerjarenbegroting waarbij voor de verwachte kosten van contractueel aangegane onderhoudsverplichtingen en overige contracten met een werkingsduur van meer dan vijf jaar de contractperiode is ingerekend. De kosten van planmatig en groot onderhoud worden gebaseerd op de in de meerjarenonderhoudsbegroting onderkende cycli per component. Voor latere jaren worden kasstroomprognoses geschat door extrapolatie van de meerjarenbegroting gebruikmaken van een vast groeipercentage voor inflatie en huurstijging.

Bij de bedrijfswaardeberekeningen zijn de volgende parameters gehanteerd:

		2016	2015
Huurstijging	2017	0,80%	1,00%
	2018	1,27%	1,00%
	2019	1,73%	1,00%
	2020	2,00%	1,00%
	2021 e.v.	2,00%	2,00%
Huurderving		0,90%	0,90%
Zakelijke lasten	2017	0,60%	1,00%
	2018	1,07%	1,00%
	2019	1,53%	1,00%
	2020	2,50%	1,00%
	2021 e.v.	2,50%	2,50%
Personele en variabele lasten	2017	1,60%	1,00%
	2018	1,90%	1,00%
	2019	2,20%	1,00%
	2020	2,50%	1,00%
	2021 e.v.	2,50%	2,50%
Exploitatieperiode	Gelijk aan restant levensduur. Voor complexen waarvan de economische levensduur ultimo boekjaar korter is dan 15 jaar, maar voorsnog voor onbepaalde tijd worden doorgeëxploiteerd, wordt een restant levensduur van 15 jaar aangehouden.		
Onderhoud	Kosten volgens de 50-jarige meerjarenprognose		
Disconteringsvoet van Groot onderhoud:	5,00%	(2015 = 5,00 %)	
Klachten- en mutatie-onderhoud	Voor het groot onderhoud is een gemiddeld bedrag per woning aangehouden. Dit is gebaseerd op de meest recente meerjarenbegroting. Voor de eerste 5 jaar is de werkelijke begroting ingerekend. Voor de vervolgjaren is het gemiddelde van € 636 ingerekend. We hanteren een gemiddeld bedrag in de bedrijfswaarde, het werkelijk verloop per jaar kan echter fluctueren en afwijken van het ingerekende bedrag in de bedrijfswaarde.		
Verhuurderheffing	Voor het klachten- en mutatie onderhoud is een gemiddeld bedrag per woning aangehouden. Dit is gebaseerd op de meest recente begrotingscijfers. Per woning is rekening gehouden met een bedrag van € 362 (2015 = € 305).		
Overige lasten	In de bedrijfswaarde is de verhuurderheffing ingerekend tot het einde van de looptijd van het desbetreffende complex.		
	Voor de overige lasten is een gemiddeld bedrag per woning aangehouden. Dit is gebaseerd op de meest recente begrotingscijfers. Per woning is rekening gehouden met een bedrag van € 1.533 (2015 = € 1.501).		



Grondwaarde	Restwaarde van de grond bij einde levensduur van een complex is € 5.000 voor zelfstandige woonegelegenheden en € 2.500 voor onzelfstandige woonegelegenheden. Voor de niet-woningen is gerekend met € 0,89 per euro jaarhuur.
Huurharmonisatie	Bij mutaties wordt de huur van de woning geharmoniseerd tot maximaal 70% van de maximale huur.
Kasstroomgenererende eenheid	Het interne beleid en de bedrijfsvoering is gericht op sturing van de waarde van het vastgoed op basis van productmarktcombinaties op het niveau van de drie voormalige gemeenten.
Medio berekening	De bedrijfswaardeberekening vindt plaats middels de medioberekening.

Schattingkenmerken

De schattingen met betrekking tot de bedrijfswaardebepaling welke inherent zijn aan deze waarderingsgrondslag, zijn van bijzonder belang door hun invloed op de jaarrekening en de waarschijnlijkheid dat toekomstige gebeurtenissen significant kunnen afwijken van de verwachtingen van het management zoals verwerkt in de bedrijfswaarde. Om inzicht te geven in de effecten van redelijkerwijs mogelijke wijzigingen in belangrijke parameters op de bedrijfswaarde, is de volgende gevoeligheidsanalyse opgenomen.

Parameters	Gehanteerd	Mogelijke afwijking	Effect op bedrijfswaarde	
	in bedrijfswaarde		x € 1.000	In %
Huurverhoging	Zie parameters	1%	28.239	17,0%
Mutatiegraad	9,5%	1%	303	0,2%
Disconteringsvoet	5,0%	1%	18.223-	-11,0%
Onderhoud	Zie parameters	1%	349-	-0,2%
Overige bedrijfslasten	1.532,65	1%	639-	-0,4%

Het effect op de bedrijfswaarde is berekend per afzonderlijke afwijking (overige parameters blijven gelijk)

Verstreckte zekerheden

Zonder toestemming van het WSW is het niet toegestaan om de woningen die met door het WSW geborgde leningen zijn gefinancierd te bezwaren met een beperkt recht (recht van pand/hypotheek, recht van opstal, recht van erfpacht, recht van vruchtgebruik) of de verplichting aan te gaan om deze woningen met een zekerheidsrecht te bezwaren (positieve hypotheekverklaring). Als gevolg hiervan zijn de woningen die met geborgde leningen zijn gefinancierd, niet met hypothecaire zekerheden bezwaard. Daarnaast heeft het WSW recht van eerste hypotheek op de woningen van de corporatie betreffende de door het WSW geborgde financiering. Voor de door het WSW verstreckte borgstelling heeft de corporatie een obligoverplichting gebaseerd op de omvang van de door het WSW geborgde leningen. Deze obligoverplichting is in de toelichting op de geconsolideerde balans vermeld onder de "Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen".



	Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	
	2016	2015	2016	2015
Boekwaarde 1 januari	12.576	13.454	2.333	4.055
Invloed stelselwijziging	-	-	-	-
Herrekende boekwaarde	12.576	13.454	2.333	4.055
Mutatie in de boekwaarde:				
Opleveringen	-	-	3.189-	11.133-
Investeringen	-	-	5.122	10.636
Herclassificatie	286-	414-	-	-
Aanpassingen marktwaarde	1.957	464-	2.084-	1.225-
Overige mutaties	-	-	-	-
Totaal van de mutaties	1.671	878-	151-	1.722-
Boekwaarde 31 december	14.247	12.576	2.182	2.333

Herclassificatie onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Deze post betreft:

- De in het boekjaar teruggekochte VOV-woningen die de bestemming hebben gekregen te worden doorverkocht zonder voorwaarden en ultimo boekjaar nog niet zijn verkocht. Deze woningen zijn geherclassificeerd naar "Voorraden" tegen verkrijgingsprijs, zijnde de getaxeerde leegwaarde onder aftrek van de contractuele korting op moment van afwikkeling van de terugkoopverplichting. De woningen zijn onder de "Voorraden" opgenomen als vastgoed bestemd voor verkoop en worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of lagere verwachte opbrengstwaarde.
- de in het boekjaar teruggekochte VOV-woningen die in hetzelfde boekjaar zijn doorverkocht zonder voorwaarden. Herclassificatie vindt plaats met als kostprijs van de verkoop de getaxeerde leegwaarde onder aftrek van de contractuele korting op moment van afwikkeling van de terugkoopverplichting. de opbrengstwaarde minus de kostprijs van deze woningen is in het resultaat verantwoord onder de post Resultaat verkoop vastgoedportefeuille.
- Indien een eerder onder voorwaarden verkochte onroerende zaak wordt teruggekocht ten behoeve van de eigen exploitatie, vindt herclassificatie plaats van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden naar onroerende zaken in exploitatie. De onroerende zaken in exploitatie worden gewaardeerd tegen de marktwaarde op basis van het handboek. Een eventuele waardevermeerdering of -vermindering van de boekwaarde van de onroerende zaken bij terugkoop wordt verantwoord in de winst-en-verliesrekening.

Het totaal aantal woningen verkocht onder voorwaarden ultimo 2016 is 113 (2015: 116). In 2016 zijn 3 woningen teruggekocht, die allemaal terug zijn genomen in de verhuur. Een in 2015 teruggekochte woning is in 2016 regulier verkocht.



Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

	31-dec-16	31-dec-15
C 151 - Piet Kistemakerstraat, Andijk	-	558
C 152 - Molenweg, Andijk	-	2
C 153 - Piet Kistemakerstraat, Andijk	-	401
C 382 - Centrumplan, Hoogkarspel	52	2
C 384 - WoZoCo Streekweg Hoogkarspel	928	183
C 386 - Braamsluiper	-	448
C 387 - Reigersborg Noord fase 3D	174	1
C 573 Westrand , Wervershoof	649	664
C 600 Appartementen , Zwaag	-	71
C 610 Woonzorgcomplex , Hoorn	370	3
Overige projecten	9	1
Totaal	2.182	2.334

Geactiveerde rente:

Bij de projecten in ontwikkeling is de rente op schulden gedurende het tijdvak van vervaardiging aan de stichtingskosten toegevoegd. Het totale bedrag bedraagt € 96.317. Als rentevoet is 3,86% gehanteerd.

Onroerende zaken ten
dienste van de exploitatie

	2016	2015
Aanschafwaarde 1 januari	3.409	3.286
Cumulatieve afschrijvingen en afwaarderingen	1.650-	1.480-
Boekwaarde 1 januari	1.759	1.806
Mutatie in de boekwaarde:		
Investeringsen	167	148
Desinvesteringsen	16-	-
Afschrijvingen	207-	193-
Herclassificatie	45-	-
Aanpassing verkrijgings-/vervaardigingsprijs	-	25-
Aanpassing cumulatieve afschrijvingen	20	23
Totaal van de mutaties	-81	-47
Aanschafwaarde 31 december	3.515	3.409
Cumulatieve afschrijvingen en afwaarderingen	1.837-	1.650-
Boekwaarde 31 december	1.678	1.759

Afschrijvingen

De afschrijvingen op de onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie zijn bepaald volgens de lineaire methode rekening houdend met een eventuele restwaarde en gebaseerd op de verwachte gebruiksduur.



<u>Afschrijvingstermijnen</u>	<u>Termijnen</u> (in jaren)	<u>Systeem</u>
Kantoor	10/40	lineair
Verbouwingkosten	5/10/20	lineair
Automatiseringsapparatuur	5	lineair
Inventaris	5/10	lineair
Vervoermiddelen	5	lineair

<u>Financiële vaste activa</u>	31-dec-16	31-dec-15
Latente belastingvordering(en)	1.198	1.804
Leningen u/g	-	241
Totaal	1.198	2.045

<u>Latente belastingvordering(en)</u>	looptijd	nominale	31-dec-16	31-dec-15
Kantoor (afschrijving)	26 jr.	169	82	70
Leningen (agio/disagio)	17 jr.	43	36	35
Voorwaartse verliescompensatie		-	-	501
Verkoopwoningen	5 jr.	1.017	966	1.096
Afschrijvingen	5 jr.	124	114	102
			1.198	1.804

Als gevolg van de stelselwijziging is de belastinglatentie met betrekking de woningen in exploitatie gewijzigd. Per 31 december 2015 komt de latentie bijna € 250.000 lager uit. Daarnaast is een belastinglatentie gevormd met betrekking tot de afschrijvingen op de woningen in exploitatie.

Bij een aantal jaarrekeningposten is sprake van tijdelijke verschillen tussen de waardering van activa en passiva volgens jaarrekeninggrondslagen en fiscale grondslagen. Verder is sprake van fiscaal compensabele verliezen. De latenties zijn berekend tegen een tarief van 25% en contant gemaakt met een netto rente van 2,90%. De hieruit voortvloeiende latente belastingvorderingen worden hierna toegelicht:

DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie met nieuwbouw en verbetering

Voor dit bezit is het uitgangspunt blijvend verhuren (waarna sloop). De op het waarderingsverschil van dit bezit betrekking hebbende actieve belastinglatentie, inclusief de investeringen in nieuwbouw en verbetering, leidt niet tot verwerking in de jaarrekening. De reden is dat de fiscale boekwaarde na afloop van de gebruiksduur (sloop) in stand blijft en fiscaal pas wordt afgewikkeld nadat in de toekomst de bouwbestemming op de grond zou komen te vervallen. Gezien de zeer lange looptijd van het waarderingsverschil, tendeert de contante waarde van de hieruit voortvloeiende latente vordering naar nihil.

Verkoop woningen onder VOV

Hierbij is sprake van een waarderingsverschil tussen commerciële en fiscale boekwaarde. Een gedeelte van de fiscale boekwaarde wordt afgewikkeld en een gedeelte van de boekwaarde in de vorm van een winstrecht wikkelt pas na terugkoop af. Voor dit tijdelijk verschil is sprake van een actieve belastinglatentie. Aangezien het moment van terugkoop en daarmee het moment van afwikkeling van de latentie op



voorhand niet vast staat en een lange termijn kan zijn, is een betrouwbare schatting van deze latentie niet mogelijk en op nihil gewaardeerd.

Leningen u/g

In de jaarrekening is voor de leningportefeuille een latente belastingvordering tegen de contante waarde verantwoord voor het verschil tussen de waardering die de fiscus toepast (i.c. marktwaarde) en de waardering als toegepast in de jaarrekening (geamortiseerde kostprijs). De latentie loopt af over de resterende looptijd van de leningen.

Voorwaartse verliescompensatie

Vanwege de verwachte positieve fiscale resultaten in de komende jaren, is voor de per ultimo 2015 aanwezige compensabele verliezen een latentie gevormd. De compensabele verliezen zijn per ultimo 2016 geheel verrekend.

De niet in de balans tot waardering gebrachte tijdelijke waarderingsverschillen zijn in nominale bedragen als volgt te specificeren:

	31-dec-16	31-dec-15
Vastgoed in exploitatie (blijvend verhuren)	-1.624	5.469
Woningen verkocht onder voorwaarden	3.562	3.144
Totaal	1.938	8.613

Leningen u/g

	31-dec-16	31-dec-15
Stichting behoud kerk Oosterblokker Pancratius	-	241

De lening aan de Pancratius Kerk in Oosterblokker is, door het moeten voldoen aan de Woningwet, niet meer toegestaan. De lening is, na goedkeuring door de Autoriteit Woningcorporaties, kwijtgescholden. Tegelijkertijd is overeengekomen dat de jaarlijkse bijdrage van € 10.000 komt te vervallen.

Vorraden

	31-dec-16	31-dec-15
Vastgoed bestemd voor de verkoop	-	217
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop	1.270	1.250
Overige voorraden	121	115
Totaal	1.391	1.582

Het vastgoed in ontwikkeling betreft één project in Delphia Vastgoed B.V.
De overige voorraden betreft de voorraad onderhoudsmaterialen.



Vorderingen

	31-dec-16	31-dec-15
Huurdebiteuren	125	130
Overheid	-	25
Belastingen en premies sociale verzekeringen	114	114
Overige vorderingen	82	151
Overlopende activa	97	89
Totaal	418	509

Huurdebiteuren

De huurachterstanden kunnen naar tijdsduur en aantal huurders als volgt worden gespecificeerd:

	Aantal huurders		Achterstand	
	31-dec-16	31-dec-15	31-dec-16	31-dec-15
Periode achterstand				
tot 1 maand	99	71	42	32
1 tot 2 maanden	21	25	18	23
2 maanden of meer	21	28	35	54
	141	124	95	109
Vertrokken huurders	19	13	31	21
Totaal	160	137	126	130

De achterstand bedroeg 0,73% (2015 = 0,78%) van de brutojaarhuur (actieve contracten = 0,55%, 2015 = 0,65%)

Overheid

31-dec-16	31-dec-15
-	25

Belastingen en premies sociale verzekeringen

31-dec-16	31-dec-15
114	114

Overige vorderingen

31-dec-16	31-dec-15
82	151

De overige vorderingen hebben met name betrekking op de niet-huurgerelateerde vorderingen.

**Overlopende activa**

	31-dec-16	31-dec-15
Te ontvangen rente	1	1
Vooruitbetaalde facturen	15	78
Diversen	81	10
Totaal	97	89

De te ontvangen rente is in 2017 volledig ontvangen. De vooruitbetaalde facturen betreffen hoofdzakelijk investeringen in activa ten dienste van de exploitatie. Onder Diversen is een te ontvangen schade-uitkering van de opstalverzekering opgenomen.

Liquide middelen

	31-dec-16	31-dec-15
Bank	565	841
Kas	2	2
Spaarrekening	2.170	2.421
Totaal	2.737	3.264

Het Grootslag beschikt niet over een kredietfaciliteit. Het saldo liquide middelen staat volledig ter vrije beschikking.



PASSIVA

<u>Groepsvermogen</u>	31-dec-16	31-dec-15
Herwaarderingsreserve	139.818	116.140
Aandeel van de rechtspersoon in het groepsvermogen	81.535	74.985
Aandeel van derden in het groepsvermogen	6	8
Totaal	<u>221.359</u>	<u>191.133</u>

Voor de toelichting op het groepsvermogen verwijzen we naar de toelichting op de enkelvoudige jaarrekening.

<u>Aandeel van derden in het groepsvermogen</u>	31-dec-16	31-dec-15
Stand per 1-1	8	-120
Aandeel van derden in het resultaat	-2	128
Stand per 31-12	<u>6</u>	<u>8</u>

Het aandeel van derden in het groepsvermogen heeft betrekking op de 50% deelneming van derden in Delphia Vastgoed B.V.

<u>Voorzieningen</u>	31-dec-16	31-dec-15
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	998	-
Voorzieningen latente belastingverplichtingen	3.522	3.579
Overige voorzieningen	55	50
	<u>4.575</u>	<u>3.629</u>

Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

De in 2016 gevormde voorziening heeft betrekking op de afwaardering naar lagere marktwaarde van de nieuwbouwprojecten: 56 appartementen te Zwaag en 2 woningen Molenweg in Andijk.

Voorzieningen latente belastingverplichtingen

	looptijd	nominale	31-dec-16	31-dec-15
Voorziening groot onderhoud	9 jr.	3.940	3.425	3.481
Geactiveerde rente Delphia Vastgoed B.V.	6 jr.	97	97	98
			<u>3.522</u>	<u>3.579</u>



Voorziening groot onderhoud

Fiscaal is een voorziening groot onderhoud gevormd voor een bedrag van ongeveer € 15,7 miljoen. De belastingdienst heeft eenzijdig de toestemming van gebruik van een onderhoudsvoorziening opgezegd. De onderhoudsvoorziening zal in de komende tien jaar evenredig vrij vallen. Een dergelijke voorziening is commercieel niet toegestaan. Voor de verschillen tussen de commerciële en fiscale waardering is een voorziening gevormd.

Geactiveerde rente Delphia Vastgoed B.V.

Deze latente belastingverplichting heeft betrekking op de in Delphia Vastgoed B.V. geactiveerde rente in het onderhanden werk. Deze wordt fiscaal ten laste van het resultaat gebracht.

Verkoop woningen onder VOV

Hierbij is sprake van een waarderingsverschil tussen commerciële en fiscale boekwaarde. Een gedeelte van de fiscale boekwaarde wordt afgewikkeld en een gedeelte van de boekwaarde in de vorm van een winstrecht wikkelt pas na terugkoop af. Voor dit tijdelijk verschil is sprake van een actieve belastinglatentie. Aangezien het moment van terugkoop en daarmee het moment van afwikkeling van de latentie op voorhand niet vast staat en een lange termijn kan zijn, is een betrouwbare schatting van deze latentie niet mogelijk en op nihil gewaardeerd.

De niet in de balans tot waardering gebrachte tijdelijke waarderingsverschillen zijn in nominale bedragen als volgt te specificeren:

	31-dec-16	31-dec-15
Woningen verkocht onder voorwaarden	3.479	3.276
Totaal	<u>3.479</u>	<u>3.276</u>

Overige voorzieningen

	31-dec-16	31-dec-15
Stand per 1-1	50	50
- Toevoeging	21	20
- Aanwending	-10	-19
- Vrijval	-6	-1
Stand per 31-12	<u>55</u>	<u>50</u>

De overige voorzieningen betreft de voorziening voor het loopbaanontwikkelingsbudget.

Langlopende schulden

	31-dec-16	31-dec-16	31-dec-15	31-dec-15
	Totaal	Waarvan resterende looptijd > 5 jaar	Totaal	Waarvan resterende looptijd > 5 jaar
Schulden/leningen overheid	3.050	3.050	3.151	3.151
Schulden/leningen kredietinstellingen	80.520	54.820	83.313	59.613
Verplichtingen inzake onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	13.915		13.105	
Overige schulden	595		600	
Totaal	<u>98.080</u>	<u>57.870</u>	<u>100.169</u>	<u>62.764</u>



<u>Schulden/leningen overheid</u>	<u>31-dec-16</u>	<u>31-dec-15</u>
Stand per 1-1	3.151	3.251
Mutaties in het boekjaar:		
- nieuwe leningen	-	-
- aflossingen	-101	-100
Stand per 31-12	<u>3.050</u>	<u>3.151</u>

<u>Schulden/leningen kredietinstellingen</u>	<u>31-dec-16</u>	<u>31-dec-15</u>
Stand per 1-1	83.313	80.777
Mutaties in het boekjaar:		
- nieuwe leningen	1.600	10.000
- aflossingen	-4.393	-7.464
Stand per 31-12	<u>80.520</u>	<u>83.313</u>

Nieuwe leningen:

De getoonde € 1,6 miljoen betreft de opname van de Lening met Variabele Hoofdsom.

Lening Variabele Hoofdsom

Op balansdatum is door de opname van € 1,6 miljoen de LVH volledig vol gestort. Het rentepercentage van de LVH is gelijk aan de 1-maands euribor verhoogd met een opslag van 0,43%. Van de LVH dient minimaal € 400.000 opgenomen te worden tot een maximum van € 2.000.000. De overige ruimte is vrij opneembaar en boetevrij af te lossen. Indien de 1-maands euribor onverwachts zal stijgen met 1% dan zal er een extra rentelast ontstaan van € 20.000 per jaar indien de LVH is volgestort. Over de LVH loopt Het Grootslag geen kredietrisico.

Waarde leningen

De reële waarde van de leningportefeuille bedraagt € 109 miljoen. Deze waarde is berekend aan de hand van de IRS-curve.

Rentevoet en aflossingsstelsel:

Het gemiddelde rentepercentage van de opgenomen geldleningen, berekend over het nog uitstaande saldo per 31 december, van de leningen overheid en kredietinstellingen bedraagt 3,86% (ultimo 2015 was 4,03%).

Van de leningen overheid en de leningen kredietinstellingen worden 11 leningen op basis van het annuïteiten- of het lineaire systeem afgelost.

Ook zijn leningen aangetrokken waarbij de hoofdsom aan het einde van de looptijd in één termijn wordt afgelost (Fixe). Het aflossingsbestandsdeel zal in het komende jaar € 5 miljoen bedragen. Er zullen naar verwachting geen vervroegde aflossingen plaatsvinden.



Looptijd

De gemiddelde looptijd van de leningen bedraagt 17 jaar.

Zekerheden:

Ten behoeve van de leningen van kredietinstellingen zijn geen zekerheden van hypothecaire aard gesteld.

Borgstelling:

Er is sprake van één niet door het WSW geborgde lening. Deze lening, met als hoofdsom € 2,8 miljoen is door gemeente Medemblik verstrekt ter financiering van de MFA te Zwaagdijk.

Voor alle overige langlopende leningen is een borgstelling van het WSW en/of gemeenten ontvangen.

Verplichtingen inzake onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

	31-dec-16	31-dec-15
Stand per 1-1	13.105	13.793
Waardemutaties reeds verkochte woningen	1.130	-255
Effect terug-/doorverkoop in het boekjaar	-320	-433
Stand per 31-12	<u>13.915</u>	<u>13.105</u>

Op de onder voorwaarden verkochte woningen rust een terugkoopplicht. De getoonde terugkoopverplichting betreft 113 woningen (2015: 116).

Overige schulden

	31-dec-16	31-dec-15
Waarborgsommen	283	284
Overige langlopende schulden	311	316
Totaal	<u>594</u>	<u>600</u>

Waarborgsommen

	31-dec-16	31-dec-15
Waarborgsommen (nominaal)	249	249
Rente	34	35
Totaal	<u>283</u>	<u>284</u>

De waarborgsommen betreffen de uit hoofde van de huurovereenkomst van huurder ontvangen bedragen, welke dienen als eerste zekerheid voor de voldoening van het bedrag dat bij beëindiging van de huurovereenkomst door de huurder verschuldigd mocht zijn.

Overige langlopende schulden

	31-dec-16	31-dec-15
	<u>311</u>	<u>316</u>

Betreft de afkoop van de huur en een investeringsverplichting voor de complexen Wilgaerden en de vooruitontvangen huur, die over de komende 23 jaar ten gunste van het resultaat zal worden gebracht.

**Kortlopende schulden**

	31-dec-16	31-dec-15
Schulden aan leveranciers	511	379
Onderhanden projecten	205	325
Belastingen en premies sociale verzekeringen	1.040	460
Schulden ter zake van pensioenen	30	29
Overlopende passiva	1.848	1.838
Totaal	3.634	3.031

Schulden aan leveranciers

	31-dec-16	31-dec-15
	511	379

Onderhanden projecten

	31-dec-16	31-dec-15
	205	325

Onderhanden projecten betreft verkochte onroerende zaken in aanbouw. Het saldo per 31 december 2016 kan als volgt worden gespecificeerd:

	31-dec-16	31-dec-15
Geactiveerde kosten	5.214	5.093
Toegerekende winsten / verliezen	145	145
Ontvangen termijnen kopers	-5.564	-5.563
Totaal	-205	-325

Gezien de onderhanden projecten op totaalniveau een creditsaldo vertonen wordt het nettobedrag verwerkt als een schuld en afzonderlijk in de balans onder de kortlopende schulden gepresenteerd.

Belastingen en premies sociale verzekeringen

	31-dec-16	31-dec-15
Belastingdienst (BTW en loonheffing)	334	460
Belastingdienst (VPB)	706	-
Totaal	1.040	460

Schulden ter zake van pensioenen

	31-dec-16	31-dec-15
	30	29



<u>Overlopende passiva</u>	31-dec-16	31-dec-15
Transitorische rente leningen	1.611	1.649
Vooruitontvangen huur	89	110
Restant niet opgenomen vakantie-uren	27	23
Nog te ontvangen facturen	69	44
Diversen	52	12
Totaal	1.848	1.838

Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen

<u>Waarborgverplichtingen</u>	31-dec-16	31-dec-15
Obligo Waarborgfonds Sociale Woningbouw	3.107	3.371

Het obligo WSW betreft de verplichting om de liquiditeitspositie van het WSW te versterken, zodra het vermogen van het waarborgfonds daalt onder het niveau dat met de rijksoverheid en gemeenten is afgesproken. Zolang het risicovermogen van het WSW voldoende is om eventuele betalingsverplichtingen van WSW-deelnemers over te nemen, wordt geen beroep gedaan op deze obligoverplichting.

Heffing voor saneringssteun

Met de inwerkingtreding van het mandaatsbesluit sanering per 1 juli 2015 ten gevolge van de nieuwe woningwet mandateert de minister voor Wonen en Rijksdienst de saneringstaak aan het WSW.

Het WSW heeft aangegeven dat voor de jaren 2017 t/m 2021 rekening gehouden moet worden met een heffing ter hoogte van 1% van de jaarhuur van de woonegelegenheden in het betreffende jaar.

Op basis hiervan is de verwachting dat de heffing in de komende jaren als volgt zal zijn:

2017: € 171.000

2018: € 180.000

2019: € 181.000

2020: € 185.000

2021: € 190.000

Deze heffing is opgenomen in de bepaling van de bedrijfswaarde en is niet als verplichting in de balans opgenomen.

Verleende korting Koopzeker koopovereenkomsten

In 2003 is de verkoop gestart van woningen op Koopzekervoorwaarden. In deze overeenkomsten wordt aan de koper op de aankoopprijs van de woning een verrekenbare korting verleend. Deze korting dient weer te worden terugbetaald, zodra de woning weer van eigenaar verwisselt. Als zekerheid dat de terugbetaling dan daadwerkelijk zal geschieden, is dit in de notariële akte vermeld en is hiervoor het recht van hypotheek gevestigd. Vanaf mei 2005 wordt deze extra hypotheek, voor nieuwe gevallen, niet meer gevestigd.



	aantal	31-dec-16	31-dec-15
Verleende korting tot en met vorig boekjaar	116	4.363	4.512
In verslagjaar verleende korting bestaande bouw	0	-	45
In verslagjaar verrekende (terugbetaalde) korting	-3	-120	-194
Totaal	113	4.243	4.363

Per balansdatum zijn 113 woningen onder voorwaarden (met korting) verkocht. Voor al deze woningen geldt een terugkoopverplichting.

<u>Aangegane verplichtingen</u>	31-dec-16	31-dec-15
Aangegane verplichtingen inzake nieuwbouw		
C 151 Piet Kistemakerstraat, Andijk	-	358
C 153 Piet Kistemakerstraat, Andijk	-	210
C 382 Centrumplan, Hoogkarspel	73	-
C 384 Woonzorgcomplex, Hoogkarspel	54	55
C 387 Reigersborg Noord fase 3D	15	-
C 573 Westrand Wervershoof	19	-
C 600 Appartementen Zwaag	6.721	125
Totaal	6.882	748

In verband met de Wet Ketenaansprakelijkheid is Het Grootslag hoofdelijk aansprakelijk voor betaling van premies op grond van werknemers- en volksverzekeringen en van loon- en omzetbelasting in verband met het uitbesteden van werk en inlenen van arbeidskrachten.

Fiscale eenheid

Woningstichting Het Grootslag vormt een fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting en omzetbelasting met Olympia Vastgoed B.V. Derhalve is woningstichting Het Grootslag hoofdelijk aansprakelijk voor de belastingschulden van Olympia Vastgoed B.V.

Financiële instrumenten

Algemeen

De in deze toelichting opgenomen gegevens verschaffen informatie die behulpzaam is bij het schatten van de omvang van risico's die verbonden zijn aan zowel de in de balans opgenomen als de niet in de balans opgenomen financiële instrumenten.

Doelstellingen en beleid inzake beheer financiële risico's

De primaire financiële instrumenten van Het Grootslag dienen ter financiering van haar operationele activiteiten of vloeien direct uit deze activiteiten voort. Een belangrijke doelstelling van het financieringsbeleid is het voorkomen dan wel spreiden van ongewenste financiële risico's zoals rente- en liquiditeitsrisico's. Het beleid is erop gericht het jaarlijks renterisico te maximaleren op 15% van de leningenportefeuille. Het Grootslag maakt geen gebruik van derivaten of andere afgeleide financiële instrumenten. Het beleid is om niet te handelen in financiële instrumenten voor speculatieve doeleinden.



De belangrijkste risico's uit hoofde van de financiële instrumenten zijn het kredietrisico, liquiditeitsrisico, valutarisico, renterisico (prijs- en kasstroomrisico) en marktrisico. Het beleid om deze risico's te beperken is als volgt.

Kredietrisico

Dit betreft het risico dat financiële instellingen niet aan hun contractuele verplichtingen jegens woningstichting Het Grootslag kunnen voldoen. Het Grootslag handelt verder enkel met kredietwaardige partijen en zij heeft procedures opgesteld om de omvang van het kredietrisico bij elke partij te beperken. Er zijn geen significante concentraties van kredietrisico.

Liquiditeitsrisico

Dit betreft het risico dat Het Grootslag over onvoldoende middelen beschikt om aan haar directe verplichtingen te kunnen voldoen. Om te waarborgen dat aan de verplichtingen voldaan kan worden, wordt naast het aantrekken van langlopende leningen, ruimte beschikbaar gehouden in de lening met variabele hoofdsom voor een bedrag van € 1,6 miljoen. Het risico dat toekomstige kasstromen verbonden aan een monetair financieel instrument in omvang fluctueren is minimaal, aangezien de langlopende vorderingen en schulden vastrentend zijn.

Valutarisico

Het Grootslag loopt geen valutarisico. Zij is alleen werkzaam in Nederland waardoor alle inkomende en uitgaande kasstromen in euro's zijn.

Renterisico (prijs- en kasstroomrisico's)

Het Grootslag loopt renteprijs- en rentekasstroomrisico's over de rentedragende vorderingen (met name begrepen onder financiële vaste activa) en liquide middelen en rentedragende langlopende en kortlopende schulden (waaronder schulden aan kredietinstellingen). Voor vastrentende langlopende vorderingen en langlopende leningen loopt Het Grootslag het risico dat de reële waarde van de vorderingen en leningen zal dalen respectievelijk stijgen als gevolg van veranderingen in de marktrente (i.c. prijsrisico). Voor deze vorderingen en schulden worden geen financiële derivaten uit hoofde van veranderingen in de marktrente afgesloten.

Voor een nadere toelichting op de renterisico's van de leningportefeuille verwijzen wij naar de toelichting op de Langlopende schulden.

Marktrisico

Het marktrisico wordt beheerst door spreiding aan te brengen in de geldgevers met betrekking tot de leningenportefeuille.



Toelichting op de geconsolideerde winst- en verliesrekening 2016

Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille

<u>Huuropbrengsten</u>	2016	2015
Woningen en woongebouwen DAEB	16.363	15.841
Woningen en woongebouwen niet-DAEB	50	51
Onroerende goederen niet zijnde woningen DAEB	372	370
Onroerende goederen niet zijnde woningen niet-DAEB	429	427
Sub-totaal	<u>17.214</u>	<u>16.689</u>
Huurderving wegens leegstand	47	62
Huurderving wegens oninbaarheid	8	16
Sub-totaal	<u>55</u>	<u>78</u>
Totaal	<u>17.159</u>	<u>16.611</u>

De gemiddelde huurverhoging per 1 juli 2016 was 0,80% (2015 = 1,00%).

De huurderving bedraagt 0,32% (2015 = 0,47%) van de te ontvangen jaarhuur.

<u>Opbrengsten servicecontracten</u>	2016	2015
Vergoedingen van huurders voor leveringen en diensten	450	439
Te verrekenen met huurders	-97	-57
Sub-totaal	<u>353</u>	<u>382</u>
Vergoedingsderving wegens leegstand	2	2
Vergoedingsderving wegens oninbaarheid	-	-
Sub-totaal	<u>2</u>	<u>2</u>
Totaal	<u>351</u>	<u>380</u>

Dit betreffen de bedragen, die de huurder boven de nettohuur betaalt voor servicekosten, verwarming etc. De vergoeding voor leveringen en diensten wordt als voorschot bij de huurders in rekening gebracht en is gebaseerd op de geraamde kosten. Jaarlijks vindt een afrekening plaats en kan het voorschot, indien noodzakelijk, worden aangepast.

De vergoedingsderving bedraagt 0,54% (2015 = 0,39%) van de te ontvangen vergoedingen.

<u>Lasten servicecontracten</u>	2016	2015
Huurdersonderhoud, glasschaden en rioolontstopping	107	26
Kosten levering gas, water en elektra	132	158
Schoonmaakkosten	79	80
Kosten overige servicecontracten	17	15
Toegerekende organisatiekosten	58	56
Totaal	<u>393</u>	<u>335</u>



Deze kosten worden als servicekosten bij de huurders in rekening gebracht, met uitzondering van de Toegerekende organisatiekosten. Deze worden toegelicht onder Lasten verhuur en beheeractiviteiten.

<u>Lasten verhuur en beheeractiviteiten</u>	2016	2015
Verhuurderheffing	1.646	1.402
Overige directe lasten verhuur en beheer	129	117
Toegerekende organisatiekosten	1.502	1.508
Totaal	3.277	3.027

De toegerekende organisatiekosten aan verhuur en beheeractiviteiten volgen uit de kostenverdeelstaat. Daarin worden de organisatiekosten, welke onder andere bestaan uit lonen en salarissen en overige bedrijfskosten, op basis van een interne inschatting van de urenbesteding naar activiteiten verdeeld. Hierbij wordt in hoofdlijnen onderscheid gemaakt naar verhuur en beheeractiviteiten, servicecontracten, onderhoud, verkoop en leefbaarheid. De organisatiekosten betreffen:

	2016	2015
Personeelskosten	2.193	2.122
Huisvestingskosten	170	167
Kosten Raad van Toezicht	57	44
Automatisering	285	235
Advieskosten	97	73
Overige organisatiekosten	204	200
Totaal	3.006	2.841

<u>Personeelskosten</u>	2016	2015
Salarissen	1.564	1.468
Sociale lasten	253	237
Pensioenen	246	274
Overige personeelskosten	130	143
Totaal	2.193	2.122

Gemiddeld aantal FTE werkzaam in het jaar
Deze zijn als volgt onder te verdelen:

	2016	2015
Bestuur en management team	2,9	3,0
Verhuur	4,9	4,5
Onderhoud	10,0	9,5
Staf	4,0	4,2
Financiën	3,2	3,3
Leefbaarheid	1,1	1,4
Projecten	2,5	2,5
Totaal	28,6	28,4



Pensioenlasten

De pensioenregeling is ondergebracht bij het bedrijfstakpensioenfonds Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW). De belangrijkste kenmerken van deze pensioenregeling zijn:

- Er is sprake van een ouderdoms- en nabestaandenpensioen met een midelloonregeling.
- De pensioenleeftijd is afhankelijk van de AOW pensioenleeftijd.
- De regeling kent zowel een levenslang als een tijdelijk partner- en wezenpensioen, waarbij het partner- en wezenpensioen is verzekerd op risicobasis.
- Voor het ouderdomspensioen, partnerpensioen en wezenpensioen stelt het bestuur van het pensioenfonds jaarlijks een premie vast met een maximum van 31% van de ouderdomspensioengrondslag (gecorrigeerd met de deeltijdfactor).
- Als de middelen van het pensioenfonds het toelaten, zal het bestuur van het pensioenfonds de ingegane pensioenen en de premievrije aanspraken van gewezen deelnemers aanpassen overeenkomstig de consumentenprijsindex voor alle huishoudens. De toeslagverlening is voorwaardelijk. Er is geen recht op toeslagverlening en het is voor de langere termijn niet zeker of en in hoeverre toeslagverlening zal plaatsvinden. Het bestuur van het pensioenfonds beslist evenwel jaarlijks in hoeverre pensioenuitkeringen en pensioenaanspraken worden aangepast.

De belangrijkste kenmerken van de uitvoeringsovereenkomst zijn:

- Deelname aan het bedrijfstakpensioenfonds is verplicht gesteld voor de werknemers en bestuurders van Het Grootslag.
- Het Grootslag is uitsluitend verplicht tot betaling van de vastgestelde premies. In geen geval bestaat een verplichting tot bijstorting.
- Er is geen sprake van recht op teruggave/premiekorting.

De dekkingsgraad van SPW bedraagt ultimo 2016 110% (31-12-2015: 108%). Hiermee voldoet het pensioenfonds aan de minimale vereiste 105% die voorgeschreven is door De Nederlandse Bank (DNB).

Bezoldiging Wet Normering Topinkomens

Voor een overzicht van de bezoldiging van de topfunctionarissen en toezichthouders verwijzen wij naar pagina 205.

<u>Lasten onderhoudsactiviteiten</u>	2016	2015
Planmatig onderhoud	2.054	1.867
Dagelijks en Mutatie onderhoud	719	874
Toegerekende organisatiekosten	780	721
Totaal	<u>3.553</u>	<u>3.462</u>

Voor planmatig onderhoud is in 2016 ongeveer € 2,8 miljoen uitgegeven, hiervan is ongeveer € 0,7 miljoen geactiveerd.



<u>Overige directe operationele lasten exploitatie bezit</u>	2016	2015
Belastingen exploitatie	1.030	962
Verzekeringen	50	49
Overige directe kosten	55	33
Totaal	1.135	1.044

Onder de Belastingen exploitatie zijn opgenomen de gemeentelijke belastingen en heffingen en de waterschapslasten. Onder de overige directe kosten is onder andere de bijdrageheffing van de Autoriteit Woningcorporaties opgenomen.

Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling

Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling

Dit betreft de opbrengsten die verantwoord zijn naar rato van de voortgang van de projecten.

Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling

Dit betreft de kosten die verantwoord zijn naar rato van de voortgang van de projecten.

Toegerekende organisatiekosten in ontwikkeling

Dit betreft de kosten die binnen Delphia Vastgoed B.V. gemaakt zijn ten behoeve van het te verkopen vastgoed in ontwikkeling.

Toegerekende financieringskosten

Dit betreft de rentelasten die binnen Delphia Vastgoed B.V. toegerekend zijn aan het te verkopen vastgoed in ontwikkeling.

Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

Voor het verkochte sociaal en commercieel vastgoed in exploitatie is de boekwaarde de marktwaarde in verhuurde staat. Voor het teruggekochte vastgoed onder VOV dat is doorverkocht zonder voorwaarden, is de boekwaarde de marktwaarde op terugkoopmoment onder aftrek van de contractuele korting. Het in de winst-en-verliesrekening verantwoorde resultaat bij verkoop is beperkt, gezien het geringe verschil tussen de opbrengstwaarde en de boekwaarde.



De specificatie van de verkoopresultaten is als volgt:

<u>Verkoop huurwoningen (sociaal vastgoed in exploitatie)</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Verkoopopbrengst	3.277	3.238
Verkoopkosten	-37	-77
Toegerekende organisatiekosten	-24	-25
Marktwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-2.276	-2.316
Totaal	<u>940</u>	<u>820</u>

De verkoopopbrengst betreft 21 verkochte woningen (2015 = 23 woningen).

Als gevolg van de stelselwijziging is het verkoopresultaat 2015 € 1,8 miljoen lager uitgekomen. De boekwaarde van de verkochte woningen is met dit bedrag gestegen, met een lager verkoopresultaat tot gevolg.

<u>Verkoop teruggekochte woningen VOV</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Verkoopopbrengst	138	594
Verkoopkosten	-6	-3
Toegerekende organisatiekosten	-1	-3
Boekwaarde (marktwaarde op terugkoopmoment, onder aftrek van de contractuele korting)	-118	-486
Totaal	<u>13</u>	<u>102</u>

In 2016 zijn 3 woningen teruggekocht. Deze woningen zijn teruggenomen in de verhuur.

Verder is één woning definitief verkocht, welke in 2015 is teruggekocht.

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

<u>Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Afboeking projectkosten initiatief en haalbaarheid	-105	-2
Afwaardering vastgoed in ontwikkeling	-3.082	-1.225
Totaal	<u>-3.187</u>	<u>-1.227</u>

Als gevolg van de stelselwijziging is in 2015 sprake van een afwaardering van het vastgoed in ontwikkeling van € 1,2 miljoen. Vóór de stelselwijziging bedroeg de afwaardering naar lagere bedrijfswaarde € 373.000.

<u>Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Waardeveranderingen DAEB vastgoed in exploitatie	27.629	1.762
Waardeveranderingen niet-DAEB vastgoed in exploitatie	-69	24
Totaal	<u>27.560</u>	<u>1.786</u>



De marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB-vastgoed in exploitatie is in 2016 toegenomen met ruim € 27,6 miljoen. Dit is een stijging van 10,2%. Bij het niet-DAEB vastgoed is juist sprake van een daling van € 69.000 (1,3%).

Door de stelselwijziging is in 2015 een niet-gerealiseerde waardeverandering ontstaan van bijna € 1,8 miljoen. Vóór de stelselwijziging was juist sprake van een afwaardering van vastgoed in exploitatie naar lagere bedrijfswaarde voor bijna € 1,3 miljoen.

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

<u>verkocht onder voorwaarden</u>	2016	2015
Waardeveranderingen vastgoed verkocht onder voorwaarden	1.671	255
Waardeveranderingen terugkoopverplichtingen vastgoed verkocht onder voorwaarden	-811	-465
Totaal	860	-210

Netto resultaat overige activiteiten

Opbrengsten overige activiteiten

2016	2015
227	26

Dit betreft met name een eenmalige ontvangst van eerder afgedragen btw van de Belastingdienst, door toepassing van de pro-rata-regeling over de jaren 2009-2012.

Overige organisatiekosten

	2016	2015
Kosten uit hoofde van treasury	40	49
Kosten uit hoofde van personeel en organisatie	113	109
Kosten uit hoofde van de personeelsvereniging	2	2
Kosten ten aanzien van jaarverslaggeving	194	139
Totaal	349	299

Ten opzichte van voorgaande jaren zijn de kosten ten aanzien van de jaarverslaggeving sterk toegenomen. Dit wordt veroorzaakt door de aangepaste regelgeving, waarvan de waardering van het vastgoed tegen marktwaarde in verhuurde staat een belangrijk onderdeel vormt. Het betreft zowel toegerekende interne organisatiekosten, als externe kosten (accountant en taxatiebureau).

De accountantskosten kunnen als volgt gespecificeerd worden.

	2016	2015
Controlewerkzaamheden boekjaar	70	49
Controlewerkzaamheden Delphia Vastgoed B.V.	6	6
Totaal	76	55



<u>Leefbaarheid</u>	2016	2015
Leefbaarheidsbijdrage woonmaatschappelijk werk	70	79
Leefbaarheidsbijdrage schone woonomgeving/overlast/veiligheid	77	84
Overige leefbaarheidsbijdragen	76	41
Totaal	223	204

Onder de Overige leefbaarheidsbijdragen zijn de uitgaven opgenomen voor het Community Planning project in Andijk (€ 16.000). Daarnaast zijn hier de bijdragen aan Leefbaarheidsprojecten van gemeente Drechterland opgenomen, totaal € 22.500.

Financiële baten en lasten

<u>Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten</u>	2016	2015
	-233	175

De hier opgenomen kosten hebben betrekking op de kwijtschelding van de lening aan de Stichting Behoud Kerk Oosterblokker. Zie ook de toelichting op de leningen u/g.

<u>Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten</u>	2016	2015
Rente leningen u/g	11	11
Rente toegerekend aan projecten	166	336
Overige rentebaten	9	17
Totaal	186	364

<u>Rentelasten en soortgelijke kosten</u>	2016	2015
Rente op leningen kredietinstellingen	3.180	3.312
Rente op leningen overheid	98	101
Overige rentelasten	25	448
Borgstellingsvergoeding	16	16
Totaal	3.319	3.877

<u>Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening</u>	2016	2015
Acute belastingen boekjaar	-845	61
Mutatie latente belastingen	-551	-428
Totaal	-1.396	-367

Schattingen

De acute en latente belastingen in de jaarrekening zijn bepaald met in achtneming van de fiscale regels volgens de door de sector met de belastingdienst gemaakte afspraken (Vaststellingsovereenkomst I en II).



De toepassing van deze regels is op een aantal onderwerpen niet zonder meer duidelijk en voor discussie vatbaar. Deze onderwerpen zijn onder andere het onderscheid tussen onderhoudskosten en verbeteringen, de toerekenbare kosten inzake projectontwikkeling en de inschatting van het op basis van een fiscale winstplanning naar verwachting te verrekenen deel van beschikbare fiscale verliezen. Eerst bij de aangifte zal blijken of en in hoeverre de fiscus voor de groep gevolgde standpunten zal overnemen en accorderen. Om die reden kan de in de jaarrekening acute en latente belasting achteraf nog aan veranderingen onderhevig zijn.

Acute belastingen boekjaar

De over het boekjaar verschuldigde en verrekenbare belasting is de naar verwachting te betalen belasting over de belastbare winst over het boekjaar, rekening houdend met fiscale faciliteiten en de fiscale waarderingsregels volgens de vaststellingsovereenkomst (VSO), berekend aan de hand van belastingtarieven die zijn vastgesteld op verslagdatum. Bij het opstellen van de aangifte vennootschapsbelasting zal nader worden bekeken of het bedrag aan acute belastingen boekjaar verder kan worden gedrukt.

De post "Acute belastingen boekjaar" is als volgt bepaald:

	<u>2016</u>	
Commercieel resultaat voor belastingen		31.630
Resultaat Delphia Vastgoed B.V. (geen onderdeel fiscale eenheid):		-6
Permanente verschillen:		
Gemengde kosten	<u>6</u>	6
Tijdelijke verschillen:		
Afschrijvingen	-605	
Bijzondere waardeveranderingen	-25.339	
Voorziening groot onderhoud	1.751	
Activering onderhoudsuitgaven / woningverbeteringen	-774	
Verkoopresultaat bestaand bezit	-1.076	
Overige tijdelijke verschillen	<u>-69</u>	
		<u>-26.112</u>
		5.518
Energieinvesteringsaftrek		-11
Kleinschaligheidsinvesteringsaftrek		-11
Verliesverrekening		<u>-2.073</u>
Fiscaal resultaat		3.423
Acute belastingen boekjaar (20% over € 200.000 / 25% over meerdere)		<u>846</u>
Belastingen boekjaar Delphia Vastgoed B.V.		-1
Totaal belastingen boekjaar		<u><u>845</u></u>



De volgende mutaties zijn in de latentie verwerkt:

	2016	2015
Mutatie latentie agio/disagio leningen	1	2
Mutatie latentie te verkopen woningen bestaand bezit	-130	-
Mutatie latentie afschrijvingen	12	-
Mutatie latentie kantoorgebouw	12	15
Mutatie latentie voorwaartse verliescompensatie	-501	-51
Mutatie latentie onderhoudsvoorziening	55	-394
Totaal	<u>-551</u>	<u>-428</u>

Het van toepassing zijnde belastingtarief bedraagt over de eerste € 200.000,- 20% en over het restant 25%. Het effectieve belastingtarief, zijnde de belastinglast in de winst- en verliesrekening uitgedrukt als % van het jaarresultaat voor belastingen, bedraagt 2,9% (2015: 5,2%).

Het verschil tussen het effectieve belastingtarief en het van toepassing zijnde belastingtarief wordt met name veroorzaakt door de bovenstaand vermelde permanente en tijdelijke verschillen en de mutaties in de belastinglatenties.

In de fiscale winstberekening zijn aannames gedaan met betrekking tot de activering van verbeteringen en de aftrekbaarheid van onderhoudslasten. In de definitieve aangiften kan van deze aannames worden afgeweken.



Overzicht bezoldiging topfunctionarissen en toezichthouders

Onderstaand is de bezoldiging vermeld van de topfunctionarissen en toezichthouders van woningstichting Het Grootslag, conform de definities van de Wet Normering Topinkomens.

	J.Th. Kröger
Functie	directeur bestuurder
Aanvang en einde functievervulling 2016	1-1 t/m 31-12
Omvang dienstverband (in fte)	1,0
gewezen topfunctionaris?	nee
(Fictieve) dienstbetrekking?	ja
2016	
Beloning	107.680
Belaste onkostenvergoeding	-
Beloningen betaalbaar op termijn	19.004
-/- onverschuldigd betaald bedrag	-
Totaal 2016	126.684
WNT-maximum	130.600
2015	
Aanvang en einde functievervulling 2015	1-1 t/m 31-12
Omvang dienstverband (in fte)	1,0
Beloning	106.114
Belaste onkostenvergoeding	641
Beloningen betaalbaar op termijn	20.925
Totaal 2015	127.680

Het salaris is gebaseerd op de WNT regels voor woningcorporaties. De bestuurder is ingeschaald in klasse E.

Raad van Toezicht	J.W. Bloem	M.M.A. Visser	R.C.T. Jong	A.J.H Smets	E.J.D. Aker
Functie	voorzitter	vice-voorzitter	lid	lid	lid
Aanvang en einde functievervulling 2016	1-1 t/m 31-12	1-1 t/m 31-12	1-1 t/m 31-12	1-1 t/m 31-12	1-1 t/m 31-12
2016					
Beloning	10.900	7.800	7.800	7.800	7.800
Belaste onkostenvergoeding	-	-	-	-	-
Beloningen betaalbaar op termijn	-	-	-	-	-
-/- onverschuldigd betaald bedrag	-	-	-	-	-
Totaal 2016	10.900	7.800	7.800	7.800	7.800
WNT-maximum	19.650	13.100	13.100	13.100	13.100



Raad van Toezicht	J.W. Bloem	M.M.A. Visser	R.C.T. Jong	A.J.H Smets	E.J.D. Aker
2015					
Aanvang en einde functievervulling 2015	1-1 t/m 31-12	1-1 t/m 31-12	1-1 t/m 31-12	1-1 t/m 31-12	1-1 t/m 31-12
Beloning	8.250	5.724	6.114	5.858	5.500
Belaste onkosten- vergoeding	-	-	-	-	-
Beloningen betaalbaar op termijn	-	-	-	-	-
bedrag	-	-	-	-	-
Totaal 2015	8.250	5.724	6.114	5.858	5.500

*: dhr. J.W. Bloem is vanaf 1 januari 2013 voorzitter van de Raad van Toezicht.

De beloning van de leden van de Raad van Toezicht bedraagt maximaal 7,5% van de vaste beloning van de directeur bestuurder. Voor de voorzitter is dit maximaal 10%.



Enkelvoudige balans per 31 december 2016 (na bestemming resultaat)

ACTIVA	31-dec-16	31-dec-15
	x € 1.000	x € 1.000
<u>Vaste activa</u>		
Materiële vaste activa		
DAEB vastgoed in exploitatie	298.331	268.358
niet-DAEB vastgoed in exploitatie	5.466	5.536
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	14.247	12.576
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	2.182	2.333
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	1.678	1.759
	321.904	290.562
Financiële vaste activa		
Deelnemingen in groepsmaatschappijen	-	-
Latente belastingvordering(en)	1.198	1.804
Leningen u/g	1.181	1.458
	2.379	3.262
Som der vaste activa	324.283	293.824
<u>Vlottende activa</u>		
Voorraden		
Vastgoed bestemd voor de verkoop	-	217
Overige voorraden	121	115
	121	332
Vorderingen		
Huurdebiteuren	125	130
Overheid	-	25
Overige vorderingen	82	151
Overlopende activa	116	105
	323	411
Liquide middelen	2.692	2.898
Som der vlottende activa	3.136	3.641
Totaal activa	327.419	297.465



PASSIVA	31-dec-16	31-dec-15
	x € 1.000	x € 1.000
Eigen vermogen		
Herwaarderingsreserve	139.818	116.140
Overige reserves	81.535	74.985
Totaal eigen vermogen	221.353	191.125
Voorzieningen		
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	998	-
Voorziening latente belastingverplichtingen	3.425	3.481
Voorziening deelnemingen	86	80
Overige voorzieningen	55	50
Totaal voorzieningen	4.564	3.611
Langlopende schulden		
Schulden/leningen overheid	3.050	3.151
Schulden/leningen kredietinstellingen	80.520	83.313
Verplichtingen inzake onroerende zaken VOV	13.915	13.105
Overige schulden	595	600
Totaal langlopende schulden	98.080	100.169
Kortlopende schulden		
Schulden aan leveranciers	510	379
Belastingen en premies sociale verzekeringen	1.040	320
Schulden ter zake van pensioenen	30	29
Overlopende passiva	1.842	1.832
Totaal kortlopende schulden	3.422	2.560
Totaal passiva	327.419	297.465

Enkelvoudige winst- en verliesrekening over het boekjaar 2016

Functionele indeling	2016	2015
	x € 1.000	x € 1.000
Huuropbrengsten	17.159	16.611
Opbrengsten servicecontracten	351	380
Lasten servicecontracten	392-	335-
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	3.277-	3.027-
Lasten onderhoudsactiviteiten	3.553-	3.462-
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	1.136-	1.044-
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	9.152	9.123
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	3.414	3.833
Toegerekende organisatiekosten	68-	108-
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille op moment van verkoop	2.393-	2.803-
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	953	922
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	3.187-	1.227-
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	27.560	1.786
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	860	210-
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	25.233	349
Opbrengst overige activiteiten	227	26
Kosten overige activiteiten	-	-
Netto resultaat overige activiteiten	227	26
Overige organisatiekosten	349-	299-
Leefbaarheid	223-	204-
Waardeveranderingen financiële vaste activa en effecten	233-	175
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	189	367
Rentelasten en soortgelijke kosten	3.319-	3.877-
Saldo financiële baten en lasten	3.363-	3.335-
Resultaat voor belastingen	31.630	6.582
Resultaat deelnemingen	6-	125
Belastingen	1.397-	428-
Resultaat na belastingen	30.227	6.279



Toelichting op de enkelvoudige jaarrekening

Algemene grondslagen voor de opstelling van de geconsolideerde jaarrekening

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

Grondslagen voor de waardering van activa en passiva

Financiële vaste activa

Deelnemingen en resultaat deelnemingen

Deelnemingen in groepsmaatschappijen worden gewaardeerd op de nettovermogenswaarde. De nettovermogenswaarde wordt berekend volgens de grondslagen die gelden voor deze jaarrekening.

Voorziening deelnemingen

De voorziening deelnemingen is gevormd in verband met de negatieve nettovermogenswaarde van deelnemingen in het geval dat Het Grootslag zich aansprakelijk heeft gesteld voor de schulden van de deelneming respectievelijk een feitelijke verplichting heeft de deelneming tot betaling van haar schulden in staat te stellen. De voorziening wordt gevormd ter grootte van de uit de aansprakelijkheidstelling te verwachten verplichtingen en nadat eerst de andere financiële belangen in deze deelnemingen zijn afgewaardeerd.

Aandeel in resultaat van deelnemingen

Het aandeel in het resultaat van deelnemingen gewaardeerd op nettovermogenswaarde is het resultaat van de deelnemingen, bepaald volgens de waarderingsgrondslagen van Woningstichting Het Grootslag.



Toelichting op de enkelvoudige balans per 31 december 2016

ACTIVA

Financiële vaste activa

	31-dec-16	31-dec-15
Deelnemingen in groepsmaatschappijen	-	-
Latente belastingvordering(en)	1.198	1.804
Leningen u/g	1.181	1.458
Totaal	2.379	3.262

Deelnemingen in groepsmaatschappijen

	31-dec-16	31-dec-15
Olympia Vastgoedbeheer B.V.	-80	-206
Voorziening verliezen	86	81
Resultaat boekjaar	-6	125
Totaal	-	-

In verband met het negatieve eigen vermogen van Delphia Vastgoed B.V. is een voorziening gevormd.

Leningen u/g

	31-dec-16	31-dec-15
Stichting behoud kerk Oosterblokker Pancratius	-	241
Delphia Vastgoed B.V.	1.104	1.141
Olympia Vastgoedbeheer B.V.	77	77
Stand per 31 december	1.181	1.459

Leningen u/g Delphia Vastgoed B.V.

	31-dec-16	31-dec-15
	1.104	1.141

Aan Delphia Vastgoed B.V. is een lening verstrekt met een hoofdsom van € 2 miljoen. Hierop is ongeveer € 900.000 afgelost. De jaarlijkse aflossing bedraagt 4,75% van de restant hoofdsom minus de rente. De rente voor deze lening wordt jaarlijks vastgesteld op basis van de 10 jaars Swaprente plus een risico-opslag van 0,75%. Voor 2016 bedraagt de rente 1,66%. Voor deze lening is een hypothecaire zekerheid gesteld. De lening heeft een looptijd tot 1 september 2020. De hoofdsom kan tussentijds worden afgelost zodra de liquiditeit van Delphia Vastgoed B.V. dit toelaat.

Leningen u/g Olympia Vastgoedbeheer B.V.

	31-dec-16	31-dec-15
	77	77

Ter financiering van de overname van Nes 116 Onderdijk (SPAR) is er een lening verstrekt aan Olympia Vastgoedbeheer B.V. van € 340.000. In 2009 is € 262.730 afgelost, zodat de restschuld € 77.270 nominaal bedraagt. De rente van deze lening is 4%, over de looptijd zijn geen afspraken gemaakt. De hoofdsom wordt afgelost zodra de liquiditeit van Olympia Vastgoedbeheer B.V. dit toelaat.



<u>Overlopende activa</u>	31-dec-16	31-dec-15
Te ontvangen rente	1	1
Vooruitbetaalde facturen	27	78
Diversen	88	26
Totaal	116	105

De te ontvangen rente is in 2017 volledig ontvangen. De vooruitbetaalde facturen betreffen hoofdzakelijk investeringen in activa ten dienste van de exploitatie. Onder Diversen is een te ontvangen schade-uitkering van de opstalverzekering opgenomen.

<u>Liquide middelen</u>	31-dec-16	31-dec-15
Bank	520	475
Kas	2	2
Spaarrekening	2.170	2.421
Totaal	2.692	2.898

Het Grootslag beschikt niet over een kredietfaciliteit. Het saldo liquide middelen staat volledig ter vrije beschikking.

PASSIVA

<u>Eigen vermogen</u>	31-dec-16	31-dec-15
Herwaarderingsreserve	139.818	116.140
Overige reserve	81.535	74.985
Totaal	221.353	191.125

Door de stelselwijziging heeft er een mutatie van het groepsvermogen plaats gevonden. Per 31 december 2015 is een herwaarderingsreserve gevormd van ruim € 116 miljoen. De overige reserves zijn toegenomen met ruim € 22,7 miljoen.

Herwaarderingsreserve

	DAEB vastgoed in exploitatie	niet-DAEB vastgoed in exploitatie	Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden
Stand per 1 januari 2015	-	-	-
Invloed stelselwijziging	112.443	192	458
Nieuwe stand per 1 januari 2015	112.443	192	458
Desinvesteringen	1.639-	-	6-
Mutatie herwaarderingsreserve 2015	4.876	21-	163-
Stand per 31 december 2015	115.680	171	289



	DAEB vastgoed in exploitatie	niet-DAEB vastgoed in exploitatie	Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden
Stand per 1 januari 2016	115.680	171	289
Desinvesteringen	938-	-	-
Mutatie herwaardering 2016	23.405	16	1.194
Stand per 31 december 2016	138.147	187	1.483

De herwaarderingsreserve DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie betreft het positief verschil tussen de boekwaarde op basis van de marktwaarde (op basis van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde) en de boekwaarde op basis van historische kosten, de laatste gefixeerd op de stand per 1 januari 2015. Voor de realiseerbaarheid van de waarde van de onroerende zaken in exploitatie en het hiermee samenhangende deel van de herwaarderingsreserve verwijzen wij naar het bestuursverslag.

Overige reserves

Stand per 1 januari	74.985	51.137
Invloed stelselwijziging	-	20.617
Nieuwe stand per 1 januari	74.985	71.754
Resultaatbestemming boekjaar	5.611	1.142
Aanpassing voor vergelijkingsdoeleinden	-	444
Aangepaste resultaatbestemming boekjaar	5.611	1.586
Realisatie uit herwaarderingsreserve	939	1.645
Stand per 31 december	81.535	74.985

Voorzeningen latente belastingverplichtingen

	looptijd	nominale waarde	31-dec-16	31-dec-15
Voorziening groot onderhoud	9 jr.	3.940	3.425	3.481

Voor een toelichting op de voorziening latente belastingverplichtingen verwijzen we naar de toelichting op de geconsolideerde balans.

Voorziening deelnemingen

	31-dec-16	31-dec-15
Stand per 1-1	80	205
- resultaat deelnemingen	6	-125
Stand per 31-12	86	80

In verband met de negatieve nettovermogenswaarde van Delphia Vastgoed B.V. is een voorziening gevormd ter grootte van de te verwachten verplichtingen. Zie ook de toelichting op de deelnemingen.



Overlopende passiva

	31-dec-16	31-dec-15
Transitorische rente leningen	1.611	1.649
Vooruitontvangen huur	89	110
Restant niet opgenomen vakantie-uren	27	23
Nog te ontvangen facturen	69	44
Diversen	46	6
Totaal	<u>1.842</u>	<u>1.832</u>



Gebeurtenissen na balansdatum

Er hebben zich na balansdatum geen gebeurtenissen voor gedaan die van invloed zijn op de jaarrekening.

Resultaatbestemming

Bestemming van het resultaat over het boekjaar 2015

De jaarrekening 2015 is vastgesteld in de vergadering van de Raad van Toezicht.

De vergadering van de Raad van Toezicht heeft de bestemming van het resultaat vastgesteld, conform het gedane voorstel.

Voorstel tot bestemming van het resultaat over het boekjaar 2016

Het bestuur stelt aan de Raad van Toezicht voor het resultaat over het boekjaar 2016 à € 30.227.000 als volgt te bestemmen:

- van het niet-gerealiseerde resultaat wordt € 24.616.000 ten gunste van de herwaarderingsreserve gebracht.
- het overige resultaat over het boekjaar 2016, € 5.611.000, wordt aan de overige reserves toegevoegd.

Dit voorstel is in de jaarrekening verwerkt.

Vanwege de stelselwijziging is ook de bestemming van het resultaat over boekjaar 2015 aangepast.

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Herwaarderingsreserve	24.616	4.693
Overige reserve	5.611	1.586
Totaal	<u><u>30.227</u></u>	<u><u>6.279</u></u>



Overige gegevens

Woningstichting Het Grootslag is statutair gevestigd op Olympiaweg 25 te Wervershoof.

De jaarrekening is opgemaakt op 1 mei 2017.

Controleverklaring

Hiervoor wordt verwezen naar de hierna opgenomen verklaring.

Statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat

In de statuten van Woningstichting Het Grootslag zijn geen bepalingen opgenomen aangaande de resultaatbestemming. De directie stelt voor, na goedkeuring door de Raad van Toezicht, dat het resultaat van een boekjaar aan de reserves wordt toegevoegd.



Deel V

Controle verklaring van de accountant

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de directeur-bestuurder en raad van toezicht van Woningstichting het Grootslag

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2016

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2016 van Woningstichting het Grootslag te Wervershoof gecontroleerd. Naar ons oordeel geeft de in dit jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Woningstichting het Grootslag op 31 december 2016 en van het resultaat over 2016 in overeenstemming met artikel 35 van de Woningwet, artikel 30 en 31 van het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting, artikel 14 en 15 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting, de bepalingen van en krachtens de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving.

De jaarrekening bestaat uit:

- ▶ de geconsolideerde en enkelvoudige balans per 31 december 2016;
- ▶ de geconsolideerde en enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2016;
- ▶ de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

Benadrukking van de gekozen waarderingsgrondslag

Wij vestigen de aandacht op de toegelichte grondslagen voor balanswaardering op pagina 164 tot en met 167 van de jaarrekening, waarin staat beschreven dat Woningstichting het Grootslag haar onroerende zaken in exploitatie op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet conform bijlage 2 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting na de eerste verwerking waardeert tegen actuele waarde onder toepassing van de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde.

Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

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 vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening.

Wij zijn onafhankelijk van Woningstichting het Grootslag zoals vereist in 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 jaarrekeningcontrole of anderszins, overwogen of de andere informatie materiële afwijkingen bevat.

Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de uit rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij de Regeling toegelaten Instellingen volkshuisvesting 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 voor de jaarrekening

Verantwoordelijkheden van het bestuur voor de jaarrekening

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opmaken en 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, artikel 14 en 15 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting, de bepalingen van en krachtens de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving. In dit kader is het bestuur verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die het bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude.

Bij het opmaken van de jaarrekening moet het bestuur afwegen of de toegelaten instelling 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 toegelaten instelling te liquideren of de activiteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is.

Het bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar bedrijfsactiviteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

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

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

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

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

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

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij de Regeling toegelaten Instellingen volkshuisvesting, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

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

Wij communiceren met het bestuur 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.

Amsterdam, 23 juni 2017

Ernst & Young Accountants LLP

w.g. drs. P.C. van Dijk RA