



---

## Deel IV

# JAARREKENING

---



**Geconsolideerde balans per 31 december 2017 (na bestemming resultaat)**

<b>ACTIVA</b>	<b>31-dec-17</b>	<b>31-dec-16</b>
	<b>x € 1.000</b>	<b>x € 1.000</b>
<b>Vaste activa</b>		
<b>Vastgoedbeleggingen</b>		
DAEB vastgoed in exploitatie	275.140	298.331
niet-DAEB vastgoed in exploitatie	5.815	5.466
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	13.404	14.247
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	5.472	2.182
<b>Totaal vastgoedbeleggingen</b>	<b>299.831</b>	<b>320.226</b>
<b>Materiële vaste activa</b>		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	<b>1.677</b>	<b>1.678</b>
<b>Financiële vaste activa</b>		
Latente belastingvordering(en)	5.381	1.198
<b>Totaal Financiële vaste activa</b>	<b>5.381</b>	<b>1.198</b>
<b>Som der vaste activa</b>	<b>306.889</b>	<b>323.102</b>
<b>Vlottende activa</b>		
<b>Vorraden</b>		
Vastgoed bestemd voor verkoop	405	-
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop	-	1.270
Overige voorraden	124	121
<b>Totaal Voorraden</b>	<b>529</b>	<b>1.391</b>
<b>Vorderingen</b>		
Huurdebiteuren	121	125
Overheid	-	-
Belastingen en premies sociale verzekeringen	2.040	114
Overige vorderingen	140	82
Overlopende activa	287	97
<b>Totaal vorderingen</b>	<b>2.588</b>	<b>418</b>
<b>Liquide middelen</b>	<b>7.896</b>	<b>2.737</b>
<b>Som der vlottende activa</b>	<b>11.013</b>	<b>4.546</b>
<b>Totaal activa</b>	<b>317.902</b>	<b>327.648</b>



<b>PASSIVA</b>	<b>31-dec-17</b>	<b>31-dec-16</b>
	<b>x € 1.000</b>	<b>x € 1.000</b>
<b>Groepsvermogen</b>		
Herwaarderingsreserve	122.856	139.818
Overige reserves	83.194	81.535
<b>Eigen vermogen</b>	<b>206.050</b>	<b>221.353</b>
Aandeel van derden	-	6
<b>Groepsvermogen</b>	<b>206.050</b>	<b>221.359</b>
<b>Vorzieningen</b>		
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	2.083	998
Voorziening latente belastingverplichtingen	5.537	3.522
Overige voorzieningen	69	55
<b>Totaal voorzieningen</b>	<b>7.689</b>	<b>4.575</b>
<b>Langlopende schulden</b>		
Schulden/leningen overheid	2.948	3.050
Schulden/leningen kredietinstellingen	84.014	80.520
Verplichtingen inzake onroerende zaken VOV	12.902	13.915
Overige schulden	237	595
<b>Totaal langlopende schulden</b>	<b>100.101</b>	<b>98.080</b>
<b>Kortlopende schulden</b>		
Schulden aan leveranciers	1.184	511
Onderhanden projecten	-	205
Belastingen en premies sociale verzekeringen	937	1.040
Schulden ter zake van pensioenen	91	30
Overlopende passiva	1.850	1.848
<b>Totaal kortlopende schulden</b>	<b>4.062</b>	<b>3.634</b>
<b>Totaal passiva</b>	<b>317.902</b>	<b>327.648</b>

**Geconsolideerde winst- en verliesrekening over het boekjaar 2017**

<b>Functionele indeling</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>x € 1.000</b>	<b>x € 1.000</b>
Huuropbrengsten	17.272	17.159
Opbrengsten servicecontracten	325	351
Lasten servicecontracten	-285	-346
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-1.733	-1.678
Lasten onderhoudsactiviteiten	-2.992	-3.553
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-2.960	-2.781
<b>Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>	<b>9.627</b>	<b>9.152</b>
Toegerekende organisatiekosten in ontwikkeling	-	-6
<b>Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling</b>	<b>-</b>	<b>-6</b>
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	9.337	3.415
Toegerekende organisatiekosten	-78	-68
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille op moment van verkoop	-5.733	-2.394
<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>	<b>3.526</b>	<b>953</b>
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-6.917	-3.187
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-21.137	27.560
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	168	860
<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>-27.886</b>	<b>25.233</b>
Opbrengst overige activiteiten	12	227
<b>Netto resultaat overige activiteiten</b>	<b>12</b>	<b>227</b>
Overige organisatiekosten	-323	-349
Leefbaarheid	-230	-223
Waardeveranderingen financiële vaste activa en effecten	-6	-233
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	367	186
Rentelasten en soortgelijke kosten	-3.308	-3.319
<b>Saldo financiële baten en lasten</b>	<b>-2.947</b>	<b>-3.366</b>
<b>Resultaat voor belastingen</b>	<b>-18.221</b>	<b>31.621</b>
Belastingen	2.918	-1.396
Aandeel van derden in het resultaat	-	2
<b>Resultaat na belastingen</b>	<b>-15.303</b>	<b>30.227</b>



## Geconsolideerd kasstroomoverzicht volgens de directe methode

	2017	2016
	x € 1.000	x € 1.000
<b><u>Operationele activiteiten</u></b>		
<b>Ontvangsten:</b>		
Huren	16.961	17.119
Vergoedingen	337	388
Overige bedrijfsontvangsten	8	231
Renteontvangsten	14	21
Saldo ingaande kasstroom	<u><u>17.320</u></u>	<u><u>17.759</u></u>
<b>Uitgaven:</b>		
Personeelsuitgaven	2.098	2.070
Onderhoudsuitgaven	2.069	2.262
Overige bedrijfsuitgaven	2.550	2.411
Renteuitgaven	3.206	3.334
Verhuurderheffing	1.824	1.587
Leefbaarheid	55	91
Vennootschapsbelasting	1.900	140
Saldo ingaande kasstroom	<u><u>13.702</u></u>	<u><u>11.895</u></u>
<b><u>Kasstroom uit operationele activiteiten</u></b>	<u><u>3.618</u></u>	<u><u>5.864</u></u>
<b><u>(Des)investeringsactiviteiten</u></b>		
<b>MVA ingaande kasstroom:</b>		
Verkoopontvangsten bestaande vastgoedportefeuille	8.223	3.277
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop	1.113	138
<b>Saldo ingaande kasstroom MVA</b>	<u><u>9.336</u></u>	<u><u>3.415</u></u>
<b>MVA uitgaande kasstroom:</b>		
Nieuwbouw huur, woon- en niet-woongelegenheden	8.833	4.875
Woningverbetering, woon- en niet-woongelegenheden	1.876	1.245
Aankoop, woon- en niet-woongelegenheden	94	345
Nieuwbouw verkoop, woon- en niet-woongelegenheden	-	267
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	1.190	-
Investeringen overig	237	150
Externe kosten bij verkoop	61	38
<b>Saldo uitgaande kasstroom MVA</b>	<u><u>12.291</u></u>	<u><u>6.920</u></u>
<b><u>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</u></b>	<u><u>-2.955</u></u>	<u><u>-3.505</u></u>



	2017	2016
	x € 1.000	x € 1.000
<b>FVA</b>		
Ontvangsten verbindingen	1.104	-
Ontvangsten overig	-	9
<b><u>Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA</u></b>	<b><u>1.104</u></b>	<b><u>9</u></b>
<b><u>Kasstroom uit (des)investeringen</u></b>	<b><u>-1.851</u></b>	<b><u>-3.496</u></b>
<b><u>Financieringsactiviteiten</u></b>		
<b>Ingaand:</b>		
Nieuwe door WSW geborgde leningen	10.000	1.600
<b>Uitgaand:</b>		
Aflossing door WSW geborgde leningen	6.538	4.425
Aflossing niet door WSW geborgde leningen Daeb-investeringen	70	70
<b><u>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</u></b>	<b><u>3.392</u></b>	<b><u>-2.895</u></b>
<b>Mutatie liquide middelen</b>	5.159	-527
Liquide middelen per 1 januari	2.737	3.264
Liquide middelen per 31 december	7.896	2.737
	<u>5.159</u>	<u>-527</u>



## Toelichting op de geconsolideerde jaarrekening 2017

### Algemeen

Woningstichting Het Grootslag is statutair gevestigd op Olympiaweg 25 te Wervershoof en is ingeschreven bij het Handelsregister Kamer van Koophandel onder nummer 36000581.

### **Activiteiten**

De activiteiten van Woningstichting Het Grootslag (verder: Het Grootslag), 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%

De deelneming van Olympia Vastgoedbeheer B.V. in Delphia Vastgoed B.V is in 2017 vervreemd.

## 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 beschrijft 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 2 april 2018.

### **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 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**

### **Vastgoedbeleggingen**

#### **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 huurliberalisatiegrens (huurtoeslaggrens) op contractdatum, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed. Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerend goed dat wordt verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijn-, onderwijs- en culturele instellingen en dienstverleners en tevens is vermeld op de bijlage zoals deze is opgenomen in de EC-beschikking d.d. 15 december 2009.

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 verhuur 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 2015 (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



vrijheidsgraden mogen worden toegepast en een taxateur betrokken is). Voor het BOG en intramuraal zorgvastgoed hanteert Het Grootslag verplicht de full versie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde omdat de huursom van dit vastgoed meer bedraagt dan 5% van de totale huursom van de DAEB tak en 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 doorexploteer-scenario 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 waarderen 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 2017 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 financierings-transactie, eindigt het eigen gebruik en wordt het vastgoed geherrubriceerd als vastgoed verkocht onder voorwaarden. De onroerende zaken verkocht onder voorwaarden worden gewaardeerd op de getaxeerde leegwaarde onder aftrek van de contractuele korting. Een eventuele waardevermeerdering of -vermindering van de boekwaarde van de onroerende zaken op het moment van de herclassificatie wordt verantwoord in de winst-en-verliesrekening 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 terugkoopplicht 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 van de woningen verkocht onder voorwaarden (na herclassificatie) en die van 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 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille.

## **Materiële vaste activa**

### **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 waarden marktwaarde, wordt het verschil eerst in mindering gebracht op de reeds 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 Overige 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 de afgekochte huren van een aantal complexen verantwoord. 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 gelijkkelijk 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 gedeerde 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 verslagperiodes naar rato van de resterende hoofdsom. (Dis)agio en aflossingspremies worden als rentelast aan de opeenvolgende verslagperiodes 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 2017 (in duizenden euro's)

### ACTIVA

#### Vastgoedbeleggingen

	31-dec-17	31-dec-16
DAEB vastgoed in exploitatie	275.140	298.331
niet-DAEB vastgoed in exploitatie	5.815	5.466
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	13.404	14.247
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	5.472	2.182
<b>Totaal</b>	<b>299.831</b>	<b>320.226</b>

	DAEB vastgoed in exploitatie		niet-DAEB vastgoed in exploitatie	
	2017	2016	2017	2016
Boekwaarde 1 januari	298.331	268.358	5.466	5.536
Mutatie in de boekwaarde:				
Opleveringen	1.019	3.188	-	-
Investerings	2.096	1.104	126	-
Desinvesteringen	-4.953	-2.273	-	-
Herclassificatie	-	325	-	-
Aanpassingen marktwaarde	-21.353	27.629	223	-70
Overige mutaties	-	-	-	-
<b>Totaal van de mutaties</b>	<b>-23.191</b>	<b>29.973</b>	<b>349</b>	<b>-70</b>
Boekwaarde 31 december	275.140	298.331	5.815	5.466
Inbegrepen ongerealiseerde herwaardering	121.847	139.265	241	185

Door een wijziging in de berekening, volgens het waarderingshandboek, van de marktwaarde 2017 ten opzichte van de marktwaarde 2016 vindt er een waardemutatie plaats. Deze mutatie laat zich als volgt verklaren:

Marktwaarde ultimo 2016	<u>303.797</u>
Effect voorraadmutaties	-4.200
Effect methodische wijzigingen	-2.454
Effect mutatie objectgegevens	-3.672
Effect mutatie waarderingsparameters	
- Disconteringsvoet	-21.651
- Overige	<u>9.135</u>
	<u>-12.516</u>
Marktwaarde ultimo 2017	<u>280.955</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 waarden



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 uitpondscenario.

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 woongelegenheden 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 woningwaarderingstelsel.
- 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

	2017	2018	2019	2020/2021 e.v.
Prijsinflatie	1,30%	1,30%	1,50%	1,70/2,00%
Looninflatie	1,60%	2,20%	2,20%	2,20/2,50%
Bouwkostenstijging	1,60%	2,20%	2,20%	2,20/2,50%
Leegwaardestijging Noord-Holland	11,20%	6,60%	2,00%	2,00/2,00%

Instandhoudingsonderhoud:

De hoogte van de kosten voor het instandhoudingsonderhoud per jaar is afhankelijk van drie kenmerken van de verhuureenheid. Op basis van deze kenmerken vindt een opslag of afslag op het instandhoudingsonderhoud van een referentie object plaats. De drie kenmerken zijn:

- Type verhuureenheid ingedeeld in drie typen.
- Bouwjaar ingedeeld in zeven klassen
- Gebruiksoppervlakte in zes klassen.

De omvang van het instandhoudingsonderhoud van een verhuur eenheid is de som van het instandhoudingsonderhoud van het referentieobject plus de op- of afslagen van de drie kenmerken. De som van het instandhoudingsonderhoud wordt gecorrigeerd naar het prijspeil per 31-12-2017.

Het instandhoudingsonderhoud per jaar voor de referentiewoning prijspeil 31-12-2016 is gelijk aan € 771.

Mutatieonderhoud/vhe-EGW	836	836	836	836/836
Mutatieonderhoud/vhe-MGW	628	628	628	628/628
Mutatieonderhoud per zorg eenheid (Extramuraal)	628	628	628	628/628
Beheerskosten/vhe-EGW	427	427	427	427/427
Beheerskosten/vhe-MGW	420	420	420	420/420
Beheerskosten per zorg eenheid (Extramuraal)	387	387	387	387/387
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)				
Drechterland	0,094%	0,094%	0,094%	0,094/0,094%
Medemblik	0,093%	0,093%	0,093%	0,093/0,093%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,13%	0,13%	0,13%	0,13/0,13%



	2017	2018	2019	2020/2021 e.v.
Huurstijging boven prijsinflatie				
- zelfstandige eenheden		1,0%	0,8%	0,6/0,3%
- onzelfstandige eenheden		0%	0%	0/0%
Huurderving (% van de huursom)	1%	1%	1%	1/1%
Mutatiekans bij doorexploiteren	7,03%	7,03%	7,03%	7,03/7,03%
Mutatiekans bij uitponden	10,50%	8,82%	8,82%	8,82/8,82%
Verkoopkosten bij uitponden (% van de leegwaarde)	1,6%	1,6%	1,6%	1,6/1,6%
Disconteringsvoet	7,69%	7,69%	7,69%	7,69/7,69%
	2018-2019	2020 - 2021	2022	2023 e.v.
Verhuurderheffing	0,591%	0,592%	0,593%	0,567%

Voor splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 508,00 per te splisten 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**

	2017	2018	2019	2020 e.v.
Instandhoudingsonderhoud/m2 bvo	5,10	5,10	5,10	5,10/5,10
Mutatieonderhoud:				
Technisch onderhoud per m2 BVO	10,20	10,20	10,20	10,20/10,20
Marketing in % van de marktjaarhuur	14%	14%	14%	14%/14%
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	0,094%	0,094%	0,094%	0,094/0,094%
Medemblik	0,093%	0,093%	0,093%	0,093/0,093%
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**

	2017	2018	2019	2020 e.v.
Instandhoudingsonderhoud garagebox	157	157	157	157/157
Beheerskosten - garagebox	36	36	36	36/36
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)				
Medemblik	0,093%	0,093%	0,093%	0,093/0,093%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,25%	0,25%	0,25%	0,25/0,25%
Disconteringsvoet	6,49%	6,49%	6,49%	6,49/6,49%



### Parameters intramuraal zorgvastgoed

	2017	2018	2019	2020 e.v.
Instandhoudingsonderhoud/m2 BVO	8,15	8,15	8,15	8,15/8,15
Mutatieonderhoud/m2 BVO	10,20	10,20	10,20	10,20/10,20
Beheerskosten	2,5%	2,5%	2,5%	2,5/2,5%
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)				
Drechterland	0,094%	0,094%	0,094%	0,094/0,094%
Medemblik	0,093%	0,093%	0,093%	0,093/0,093%
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 afwijking	Effect op marktwaarde	
	in marktwaarde		x € 1.000	In %
Markthuurstijging	Zie parameters	1,0%	293	0,11%
Mutatiekans doorexpluiten	Zie parameters	1,0%	8.876	3,37%
Onderhoud	Zie parameters	1,0%	-5	0,00%
Disconteringsvoet	Zie parameters	1,0%	-7.738	-2,94%
WOZ waarde	Zie parameters	1,0%	1.467	0,56%



Parameters BOG/MOG	Gehanteerd	Mogelijke afwijking	Effect op marktwaarde	
	in marktwaarde		x € 1.000	In %
Markthuurstijging	Zie parameters	1,0%	48	0,60%
Onderhoud	Zie parameters	1,0%	-9	-0,12%
Disconteringsvoet	Zie parameters	1,0%	-313	-3,96%
Beheerskosten	Zie parameters	1,0%	-90	-1,14%

Parameters intramurale zorg	Gehanteerd	Mogelijke afwijking	Effect op marktwaarde	
	in marktwaarde		x € 1.000	In %
Markthuurstijging	Zie parameters	1,0%	42	0,70%
Disconteringsvoet	Zie parameters	1,0%	-250	-4,14%
Onderhoud	Zie parameters	1,0%	-11	-0,18%

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

	31-12-2017	31-12-2016	mutatie
DAEB - vastgoed	160.623	156.746	3.877
niet DAEB - vastgoed	10.838	9.572	1.266
	<u>171.461</u>	<u>166.318</u>	<u>5.143</u>

De mutatie in de bedrijfswaarde laat zich als volgt verklaren:

Bedrijfswaarde ultimo 2016		<u>166.318</u>
a) Effect jaarresultaat		-7.659
b) Effect aanpassing beleidsparameters en uitgangspunten		
- effect aanpassen huurprijsc component	-5.432	
- effect aanpassen onderhoudslasten	-45.266	
- effect aanpassen overige lasten	936	
- effect aanpassen indexaties	-3.487	
- effect aanpassen levensduur	68.644	
- effect verhuurderheffing/saneringssteun	-5.854	
- effect aanpassen restwaarde	<u>3.294</u>	
		12.835
c) Effect mutaties in het bezit		
- effect aangekochte/nieuwbouw MVA	700	
- effect verkochte/gesloopte MVA	<u>-733</u>	
		-33
Bedrijfswaarde ultimo 2017		<u>171.461</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 exploitatielasten 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:

		<b>2017</b>	<b>2016</b>
<b>Huurstijging</b>	<b>2018</b>	1,40%	1,27%
	<b>2019</b>	1,50%	1,73%
	<b>2020</b>	1,60%	2,00%
	<b>2021</b>	1,60%	2,00%
	<b>2022</b>	1,80%	2,00%
	<b>2023 e.v.</b>	2,00%	2,00%
<b>Huurderving</b>		0,60%	0,90%
<b>Zakelijke lasten</b>	<b>2018</b>	1,40%	1,07%
	<b>2019</b>	1,50%	1,53%
	<b>2020</b>	1,60%	2,50%
	<b>2021</b>	1,60%	2,50%
	<b>2022</b>	1,80%	2,50%
	<b>2023 e.v.</b>	2,00%	2,50%



	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>Personele en variabele lasten</b>		
<b>2018</b>	2,20%	1,90%
<b>2019</b>	2,30%	2,20%
<b>2020</b>	2,30%	2,50%
<b>2021</b>	2,30%	2,50%
<b>2022</b>	2,30%	2,50%
<b>2023 e.v.</b>	2,50%	2,50%
<b>Exploitatieperiode</b>	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.	
<b>Onderhoud</b>	Kosten volgens de 75-jarige meerjarenprognose	
<b>Disconteringsvoet van Groot onderhoud:</b>	5,00%	(2016 = 5,00 %)
<b>Klachten- en mutatie-onderhoud</b>	Voor het groot onderhoud is de meest recente 75-jarige meerjarenprognose per onderhoudscomplex ingerekend.	
	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 € 217 voor klachtenonderhoud. Voor mutatiewerkzaamheden is een normbedrag van € 753 per mutatie gehanteerd. In 2016 werd voor klachten- en mutatie-onderhoud samen een norm van € 362 toegepast.	
<b>Verhuurderheffing</b>	In de bedrijfswaarde is de verhuurderheffing ingerekend tot het einde van de looptijd van het desbetreffende complex.	
<b>Overige lasten</b>	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 € 1.516 (2016 = € 1.533).	
<b>Grondwaarde</b>	Restwaarde van de grond bij einde levensduur van een complex is € 10.000 voor zelfstandige woonegelegenheden en € 5.000 voor onzelfstandige woonegelegenheden. Voor de niet-woningen is gerekend met € 1,37 per euro jaarhuur.	
<b>Huurharmonisatie</b>	Bij mutaties wordt de huur van de woning geharmoniseerd tot maximaal 70% van de maximale huur.	
<b>Kasstroomgenererende eenheid</b>	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.	
<b>Medio berekening</b>	De bedrijfswaardeberekening vindt plaats middels de medioberekening.	

### Schattingskenmerken

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		Effect op	
	in bedrijfswaarde	Mogelijke afwijking	x € 1.000	In %
Huurverhoging	Zie parameters	1%	56.300	32,8%
Mutatiegraad	9,5%	1%	-114	-0,1%
Disconteringsvoet	5,0%	1%	-25.202	-14,7%
Planmatig onderhoud	Zie parameters	1%	-690	-0,4%
Overige bedrijfslasten	1.515,81	1%	-912	-0,5%

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	
	2017	2016	2017	2016
Boekwaarde 1 januari	14.247	12.576	2.182	2.333
Mutatie in de boekwaarde:				
Opleveringen	-	-	-1.018	-3.189
Investerings	-	-	10.140	5.122
Desinvesteringen	-	-	-	-
Herclassificatie	-1.273	-286	-	-
Aanpassingen marktwaarde	430	1.957	-5.832	-2.084
Overige mutaties	-	-	-	-
Totaal van de mutaties	-843	1.671	3.290	-151
Boekwaarde 31 december	13.404	14.247	5.472	2.182

#### **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 2017 is 102 (2016: 113). In 2017 zijn 11 woningen teruggekocht, hiervan zijn zeven woningen permanent verkocht en één woning is teruggenomen in de verhuur. De drie overige woningen worden in 2018 verkocht.

<u>Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie</u>	31-dec-17	31-dec-16
C 152 - Molenweg II	26	-
C 155 - Sorghvlietlaan 32 zorgappartementen	14	-
C 382 - Centrumplan, Hoogkarspel	-	52
C 384 - WoZoCo Streekweg Hoogkarspel	-	928
C 387 - Reigersborg Noord fase 3D	-	174
C 388 - Reigersborg Noord 3F	286	-
C 573 - Westrand , Wervershoof	549	649
C 600 - Appartementen Zwaag	4.117	-
C 610 Woonzorgcomplex , Hoorn	471	370
Overige projecten	9	9
Totaal	<b>5.472</b>	<b>2.182</b>

#### 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 € 352.767. Als rentevoet is 3,85% gehanteerd.



## Materiële vaste activa

Onroerende zaken ten dienste van de exploitatie

	2017	2016
Aanschafwaarde 1 januari	3.515	3.409
Cumulatieve afschrijvingen en afwaarderingen	-1.837	-1.650
Boekwaarde 1 januari	1.678	1.759
Mutatie in de boekwaarde:		
Investerings	245	167
Desinvesteringen	-45	-16
Afschrijvingen	-241	-207
Herclassificatie	-	-45
Aanpassing verkrijgings-/vervaardigingsprijs	-	-
Aanpassing cumulatieve afschrijvingen	40	20
Totaal van de mutaties	-1	-81
Aanschafwaarde 31 december	3.715	3.515
Cumulatieve afschrijvingen en afwaarderingen	-2.038	-1.837
Boekwaarde 31 december	1.677	1.678

## **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>Methode</u>
Kantoor	10/40	lineair
Verbouwingkosten	5/10/20	lineair
Automatiseringsapparatuur	5	lineair
Inventaris	5/10	lineair
Vervoermiddelen	5	lineair

## Financiële vaste activa

<u>Latente belastingvordering(en)</u>	looptijd	nominale waarde	31-dec-17	31-dec-16
Kantoor (afschrijving)	26 jr.	178	92	82
Leningen (agio/disagio)	17 jr.	43	36	36
Verkoopwoningen	5 jr.	225	206	966
Afschrijvingen	5 jr.	92	85	114
Voorwaartse verliescompensatie	5 jr.	5.383	4.962	-
			5.381	1.198



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 2,89%. De hieruit voortvloeiende latente belastingvorderingen worden hierna toegelicht:

#### 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

De latentie vanwege voorwaartse verliescompensatie heeft betrekking op het fiscale verlies geleden in 2016. Dit verlies is ontstaan door een fiscale afwaardering van de materiële vaste activa naar lagere WOZ-waarde. Het is waarschijnlijk dat er voldoende toekomstige fiscale winst beschikbaar zal zijn om het verlies te compenseren binnen de expiratedatum.

#### 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-17	31-dec-16
Vastgoed in exploitatie (blijvend verhuren)	-4.199	-1.624
Woningen verkocht onder voorwaarden	3.306	3.562
Totaal	-893	1.938

#### Voorraden

	31-dec-17	31-dec-16
Vastgoed bestemd voor de verkoop	405	-
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop	-	1.270
Overige voorraden	124	121
Totaal	529	1.391

Het vastgoed bestemd voor verkoop betreft 3 teruggekochte woningen verkocht onder voorwaarden.

Het vastgoed in ontwikkeling betreft één project in Delphia Vastgoed B.V.

De overige voorraden betreft de voorraad onderhoudsmaterialen.



### Vorderingen

	31-dec-17	31-dec-16
Huurdebiteuren	121	125
Belastingen en premies sociale verzekeringen	2.040	114
Overige vorderingen	140	82
Overlopende activa	287	97
<b>Totaal</b>	<b>2.588</b>	<b>418</b>

### Huurdebiteuren

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

	Aantal huurders		Achterstand	
	31-dec-17	31-dec-16	31-dec-17	31-dec-16
Periode achterstand				
tot 1 maand	85	99	31	42
1 tot 2 maanden	15	21	13	18
2 maanden of meer	25	21	41	35
	125	141	85	95
Vertrokken huurders	21	19	36	31
<b>Totaal</b>	<b>146</b>	<b>160</b>	<b>121</b>	<b>126</b>

De achterstand bedroeg 0,70% (2016 = 0,73%) van de brutojaarhuur (actieve contracten = 0,49%, 2016 = 0,55%)

### Belastingen en premies sociale verzekeringen

31-dec-17	31-dec-16
2.040	114

### Overige vorderingen

31-dec-17	31-dec-16
140	82

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

### Overlopende activa

	31-dec-17	31-dec-16
Te ontvangen rente	-	1
Vooruitbetaalde facturen	157	15
Diversen	130	81
<b>Totaal</b>	<b>287</b>	<b>97</b>

De vooruitbetaalde facturen betreffen hoofdzakelijk investeringen in materiële vaste activa in exploitatie. Onder Diversen zijn een bankgarantie en de uitbetaalde bedragen in het kader van een sociaal plan met betrekking tot een sloopcomplex.



<b><u>Liquide middelen</u></b>	31-dec-17	31-dec-16
Bank	774	565
Kas	1	2
Spaarrekening	7.121	2.170
Totaal	7.896	2.737

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

## **PASSIVA**

<b><u>Groepsvermogen</u></b>	31-dec-17	31-dec-16
Herwaarderingsreserve	122.856	139.818
Aandeel van de rechtspersoon in het groepsvermogen	83.194	81.535
Aandeel van derden in het groepsvermogen	-	6
Totaal	206.050	221.359

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

Het aandeel van derden in het groepsvermogen heeft betrekking op de 50% deelneming van derden in Delphia Vastgoed B.V. Deze deelneming is in 2017 vervreemd.

<b><u>Voorzieningen</u></b>	31-dec-17	31-dec-16
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	2.083	998
Voorzieningen latente belastingverplichtingen	5.537	3.522
Overige voorzieningen	69	55
	7.689	4.575

### **Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen**

De in 2017 gevormde voorziening heeft betrekking op de afwaardering naar lagere marktwaarde van de nieuwbouwprojecten: 20 appartementen en een woonzorgcomplex te Hoogkarspel.

<b><u>Voorzieningen latente belastingverplichtingen</u></b>	looptijd	nominale waarde	31-dec-17	31-dec-16
Voorziening groot onderhoud	31 jr.	5.649	4.212	3.425
Geactiveerde rente Delphia Vastgoed B.V.		-	-	97
Vastgoed in exploitatie	41 jr.	4.294	1.325	-
			5.537	3.522



### Voorziening groot onderhoud

Fiscaal is een voorziening groot onderhoud gevormd voor een bedrag van ongeveer € 22,6 miljoen. De belastingdienst heeft eenzijdig de toestemming van gebruik van een onderhoudsvoorziening opgezegd. Het Grootslag is van mening dat deze wel verdedigbaar is en handhaaft de onderhoudsvoorziening. 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.

### Vastgoed in exploitatie

Voor het vastgoed in exploitatie is sprake van een waarderingsverschil tussen de commerciële en fiscale boekwaarde. Dit verschil wordt afgewikkeld gedurende de resterende levensduur van het vastgoed.

### 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:

	<u>31-dec-17</u>	<u>31-dec-16</u>
Woningen verkocht onder voorwaarden	3.198	3.479
Totaal	<u>3.198</u>	<u>3.479</u>

### Overige voorzieningen

	<u>31-dec-17</u>	<u>31-dec-16</u>
Stand per 1-1	55	50
- Toevoeging	22	21
- Aanwending	-7	-10
- Vrijval	-1	-6
Stand per 31-12	<u>69</u>	<u>55</u>

De overige voorzieningen betreft de voorziening voor het loopbaanontwikkelingsbudget.



### Langlopende schulden

	31-dec-17	31-dec-17	31-dec-16	31-dec-16
	Totaal	Waarvan resterende looptijd > 5 jaar	Totaal	Waarvan resterende looptijd > 5 jaar
Schulden/leningen overheid	2.948	2.948	3.050	3.050
Schulden/leningen kredietinstellingen	84.014	60.261	80.520	54.820
Verplichtingen inzake onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	12.902		13.915	
Overige schulden	237		595	
<b>Totaal</b>	<b>100.101</b>	<b>63.209</b>	<b>98.080</b>	<b>57.870</b>

### Schulden/leningen overheid

	31-dec-17	31-dec-16
Stand per 1-1	3.050	3.151
Mutaties in het boekjaar:		
- nieuwe leningen	-	-
- aflossingen	-102	-101
<b>Stand per 31-12</b>	<b>2.948</b>	<b>3.050</b>

### Schulden/leningen kredietinstellingen

	31-dec-17	31-dec-16
Stand per 1-1	80.520	83.313
Mutaties in het boekjaar:		
- nieuwe leningen	10.000	1.600
- aflossingen	-6.506	-4.393
<b>Stand per 31-12</b>	<b>84.014</b>	<b>80.520</b>

### Nieuwe leningen:

De getoonde € 10 miljoen betreft twee nieuwe leningen. De leningen hebben looptijden van 20 en 40 jaar en hebben een vaste rente van respectievelijk 1,37% en 2,22%.

### Lening Variabele Hoofdsom

Op balansdatum is van de LVH € 400.000 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 € 116 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 3,85% (ultimo 2016 was 3,86%).

Van de leningen overheid en de leningen kredietinstellingen worden 11 leningen op basis van het annuïteiten- of het lineaire stelsel 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 € 6,7 miljoen bedragen. Er zullen naar verwachting geen vervroegde aflossingen plaatsvinden.

#### Looptijd

De gemiddelde looptijd van de leningen bedraagt 17,7 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-17	31-dec-16
Stand per 1-1	13.916	13.105
Waardemutaties reeds verkochte woningen	245	1.130
Effect terug-/doorverkoop in het boekjaar	-1.259	-320
Stand per 31-12	12.902	13.915

Op de onder voorwaarden verkochte woningen rust een terugkoopplicht. De getoonde terugkoopverplichting betreft 102 woningen (2016: 113).

#### Overige schulden

	31-dec-17	31-dec-16
Waarborgsommen	-	283
Overige langlopende schulden	237	311
Totaal	237	594

#### Waarborgsommen

	31-dec-17	31-dec-16
Waarborgsommen (nominaal)	-	249
Rente	-	34
Totaal	-	283



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. In 2017 is het besluit genomen om de waarborgsommen volledig terug te betalen aan de huurders.

<b>Overige langlopende schulden</b>	31-dec-17	31-dec-16
	237	311

Betreft de afkoop van de huur en een investeringsverplichting voor de complexen Wilgaerden en de vooruitontvangen huur, die over de komende 22 jaar ten gunste van het resultaat zal worden gebracht.

<b><u>Kortlopende schulden</u></b>	31-dec-17	31-dec-16
Schulden aan leveranciers	1.184	511
Onderhanden projecten	-	205
Belastingen en premies sociale verzekeringen	937	1.040
Schulden ter zake van pensioenen	91	30
Overlopende passiva	1.850	1.848
Totaal	4.062	3.634

<b><u>Schulden aan leveranciers</u></b>	31-dec-17	31-dec-16
	1.184	511

<b><u>Onderhanden projecten</u></b>	31-dec-17	31-dec-16
	-	205

Onderhanden projecten betreft verkochte onroerende zaken in aanbouw.

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.

<b><u>Belastingen en premies sociale verzekeringen</u></b>	31-dec-17	31-dec-16
Belastingdienst (BTW en loonheffing)	937	334
Belastingdienst (VPB)	-	706
Totaal	937	1.040

<b><u>Schulden ter zake van pensioenen</u></b>	31-dec-17	31-dec-16
	91	30



### Overlopende passiva

	31-dec-17	31-dec-16
Transitorische rente leningen	1.691	1.611
Vooruitontvangen huur	82	89
Restant niet opgenomen vakantie-uren	29	27
Nog te ontvangen facturen	37	69
Diversen	11	52
Totaal	1.850	1.848

### **Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen**

#### Waarborgverplichtingen

	31-dec-17	31-dec-16
Obligo Waarborgfonds Sociale Woningbouw	3.240	3.107

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 2018 t/m 2022 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:

2018: € 178.000

2019: € 184.000

2020: € 190.000

2021: € 195.000

2022: € 199.000

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-17	31-dec-16
Verleende korting tot en met vorig boekjaar	113	4.243	4.363
In verslagjaar verleende korting bestaande bouw	-	-	-
In verslagjaar verrekende (terugbetaalde) korting	-11	-385	-120
<b>Totaal</b>	<b>102</b>	<b>3.858</b>	<b>4.243</b>

Per balansdatum zijn 102 woningen onder voorwaarden (met korting) verkocht. Voor al deze woningen geldt een terugkoopverplichting.

<u>Aangegane verplichtingen (inzake nieuwbouw)</u>	31-dec-17	31-dec-16
C 152 Molenweg, Andijk	181	-
C 382 Centrumplan, Hoogkarspel	-	73
C 384 Woonzorgcomplex, Hoogkarspel	12	54
C 387 Reigersborg Noord fase 3D	-	15
C 573 Westrand Wervershoof	1.033	19
C 600 Appartementen Zwaag	1.108	6.721
<b>Totaal</b>	<b>2.335</b>	<b>6.882</b>

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 maximeren 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 (prijis- 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 2017

### Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille

<u>Huuropbrengsten</u>	2017	2016
Woningen en woongebouwen DAEB	16.485	16.363
Woningen en woongebouwen niet-DAEB	37	50
Onroerende goederen niet zijnde woningen DAEB	369	372
Onroerende goederen niet zijnde woningen niet-DAEB	443	429
Sub-totaal	17.334	17.214
Huurderving wegens leegstand	43	47
Huurderving wegens oninbaarheid	19	8
Sub-totaal	62	55
Totaal	17.272	17.159

De gemiddelde huurverhoging per 1 juli 2017 was 0,60% (2016 = 0,80%).

De huurderving bedraagt 0,36% (2016 = 0,32%) van de te ontvangen jaarhuur.

In het kader van de huursombenadering, is de totale huurverhoging voor het van toepassing zijnde deel van het bezit 0,70% (2016: 1,18%).

### Opbrengsten servicecontracten

	2017	2016
Vergoedingen van huurders voor leveringen en diensten	405	450
Te verrekenen met huurders	-79	-97
Sub-totaal	326	353
Vergoedingsderving wegens leegstand en oninbaarheid	1	2
Totaal	325	351

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 0,32% (2016 = 0,61%) van de te ontvangen vergoedingen.

### Lasten servicecontracten

	2017	2016
Huurdersonderhoud, glasschaden en rioolontstopping	66	107
Kosten levering gas, water en elektra	110	132
Schoonmaakkosten	81	79
Kosten overige servicecontracten	28	28
Totaal	285	346

Deze kosten worden als servicekosten bij de huurders in rekening gebracht.



### **Lasten verhuur en beheeractiviteiten**

	2017	2016
Overige directe lasten verhuur en beheer	266	129
Toegerekende organisatiekosten	1.467	1.549
<b>Totaal</b>	<b>1.733</b>	<b>1.678</b>

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, onderhoud, verkoop en leefbaarheid. De organisatiekosten betreffen:

	2017	2016
Personeelskosten	2.236	2.193
Huisvestingskosten	159	170
Kosten Raad van Toezicht	94	57
Automatisering	347	285
Advieskosten	87	97
Overige organisatiekosten	159	204
<b>Totaal</b>	<b>3.082</b>	<b>3.006</b>

### **Personeelskosten**

	2017	2016
Salarissen	1.556	1.564
Sociale lasten	263	253
Pensioenen	256	246
Overige personeelskosten	161	130
<b>Totaal</b>	<b>2.236</b>	<b>2.193</b>

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

	2017	2016
Bestuur en management team	3,9	2,9
Verhuur	5,2	4,9
Onderhoud	9,9	10,0
Staf	4,1	4,0
Financiën	2,3	3,2
Leefbaarheid	2,2	1,1
Projecten	2,5	2,5
<b>Totaal</b>	<b>30,1</b>	<b>28,6</b>



## 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 2017 116% (31-12-2016: 110%). 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 128.

## Lasten onderhoudsactiviteiten

	2017	2016
Planmatig onderhoud	1.254	2.054
Dagelijks en Mutatie onderhoud	793	719
Toegerekende organisatiekosten	945	780
Totaal	<u>2.992</u>	<u>3.553</u>

Voor planmatig onderhoud is in 2017 ongeveer € 2,7 miljoen uitgegeven, hiervan is ongeveer € 1,5 miljoen geactiveerd.





### Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

	2017	2016
Verhuurderheffing	1.801	1.646
Belastingen exploitatie	1.060	1.030
Verzekeringen	48	50
Overige directe kosten	51	55
Totaal	2.960	2.781

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

#### 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.

### 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>	2017	2016
Verkoopopbrengst	8.222	3.277
Verkoopkosten	-39	-37
Toegerekende organisatiekosten	-17	-24
Marktwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-4.948	-2.276
Totaal	3.218	940

De verkoopopbrengst betreft 44 verkochte woningen (2016 = 21 woningen).



<u>Verkoop teruggekochte woningen VOV</u>	2017	2016
Verkoopopbrengst	1.115	138
Verkoopkosten	-22	-6
Toegerekende organisatiekosten	-	-1
Boekwaarde (marktwaarde op terugkoopmoment, onder aftrek van de contractuele korting)	-785	-118
<b>Totaal</b>	<b>308</b>	<b>13</b>

In 2017 zijn 11 woningen teruggekocht. Hiervan zijn zes woningen direct doorverkocht en van één woning woning zijn de voorwaarden afgekocht. Verder is er één woning teruggenomen in de verhuur. De overige drie woningen staan op de balans als Vastgoed bestemd voor verkoop.

#### Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

<u>Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille</u>	2017	2016
Afboeking projectkosten initiatief en haalbaarheid	-	-105
Afwaardering vastgoed in ontwikkeling	-6.917	-3.082
<b>Totaal</b>	<b>-6.917</b>	<b>-3.187</b>

De afwaardering vastgoed in ontwikkeling heeft betrekking op vijf nieuwbouw complexen. Hiervan is de marktwaarde lager dan de stichtingskosten.

<u>Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille</u>	2017	2016
Waardeveranderingen DAEB vastgoed in exploitatie	-21.360	27.629
Waardeveranderingen niet-DAEB vastgoed in exploitatie	223	-69
<b>Totaal</b>	<b>-21.137</b>	<b>27.560</b>

De marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB-vastgoed in exploitatie is in 2017 afgenomen met ruim € 21,3 miljoen. Dit is een daling van 7,2%. De daling wordt veroorzaakt door wijzigingen in het waarderingshandboek. Bij het niet-DAEB vastgoed is juist sprake van een stijging van € 222.000 (4,1%).

#### Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

	2017	2016
Waardeveranderingen vastgoed verkocht onder voorwaarden	-730	1.671
Waardeveranderingen terugkoopverplichtingen vastgoed verkocht onder voorwaarden	898	-811
<b>Totaal</b>	<b>168</b>	<b>860</b>



## Netto resultaat overige activiteiten

### Opbrengsten overige activiteiten

2017	2016
12	227

Dit betreft met name een overname vergoeding van een teruggekochte woning.

### Overige organisatiekosten

	2017	2016
Kosten uit hoofde van treasury	46	40
Kosten uit hoofde van personeel en organisatie	127	113
Kosten uit hoofde van de personeelsvereniging	2	2
Kosten ten aanzien van jaarverslaggeving	148	194
Totaal	323	349

Ten opzichte van voorgaand jaar zijn de kosten ten aanzien van de jaarverslaggeving afgenomen. Vorig jaar was sprake van extra kosten in verband met de aangepaste verslaggevingsregels. Deze extra kosten hadden betrekking op zowel de toegerekende interne organisatiekosten als externe kosten, zoals de accountant.

De accountantskosten kunnen als volgt gespecificeerd worden.

	2017	2016
Controlewerkzaamheden boekjaar	47	70
Controlewerkzaamheden Delphia Vastgoed B.V.	-	6
Totaal	47	76

### Leefbaarheid

	2017	2016
Leefbaarheidsbijdrage woonmaatschappelijk werk	73	70
Leefbaarheidsbijdrage schone woonomgeving/overlast/veiligheid	116	77
Overige leefbaarheidsbijdragen	41	76
Totaal	230	223

Onder de Overige leefbaarheidsbijdragen is naast diverse kleine leefbaarheid uitgaven onder andere de bijdrage aan Leefbaarheidsprojecten van gemeente Drechterland (€ 25.000) opgenomen.



## Financiële baten en lasten

<u>Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten</u>	2017	2016
	-6	-233

De hier opgenomen kosten hebben betrekking op de vervreemding van Delphia vastgoed b.v.

<u>Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten</u>	2017	2016
Rente leningen u/g	13	11
Rente toegerekend aan projecten	353	166
Overige rentebaten	1	9
Totaal	367	186

<u>Rentelasten en soortgelijke kosten</u>	2017	2016
Rente op leningen kredietinstellingen	3.191	3.180
Rente op leningen overheid	95	98
Overige rentelasten	7	25
Borgstellingsvergoeding	15	16
Totaal	3.308	3.319

<u>Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening</u>	2017	2016
Acute belastingen boekjaar	-	-845
Correctie belastingen voorgaande boekjaren	846	-
Mutatie latente belastingen	2.072	-551
Totaal	2.918	-1.396

## Schattingen

De acute en latente belastingen in de jaarrekening zijn bepaald met in achtname 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:

	2017	
Commercieel resultaat voor belastingen		-18.221
Permanente verschillen:		
Gemengde kosten	6	6
Tijdelijke verschillen:		
Afschrijvingen	-271	
Bijzondere waardeveranderingen	31.799	
Activering onderhoudsuitgaven / woningverbeteringen	-676	
Verkoopresultaat bestaand bezit	-3.578	
Overige tijdelijke verschillen	-187	
		27.087
		8.872
Kleinschaligheidsinvesteringsaftrek		-5
Verliesverrekening		-8.867
Fiscaal resultaat		-
Acute belastingen boekjaar (20% over € 200.000 / 25% over meerdere)		-

De volgende mutaties zijn in de latentie verwerkt:

	2017	2016
Mutatie latentie agio/disagio leningen	-	1
Mutatie latentie te verkopen woningen bestaand bezit	-760	-130
Mutatie latentie afschrijvingen	-29	12
Mutatie latentie kantoorgebouw	10	12
Mutatie latentie voorwaartse verliescompensatie	4.963	-501
Mutatie latentie onderhoudsvoorziening	-787	55
Mutatie latentie vastgoed in exploitatie	-1.325	-
Totaal	2.072	-551

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 16,0% (2016 = 4,4%).

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 2017	1-1 t/m 31-12
Omvang dienstverband (in fte)	1,0
gewezen topfunctionaris?	nee
(Fictieve) dienstbetrekking?	ja
<b>2017</b>	
Beloning	110.051
Belaste onkostenvergoeding	-
Beloningen betaalbaar op termijn	19.351
-/- onverschuldigd betaald bedrag	-
<b>Totaal 2017</b>	<b>129.402</b>
<b>WNT-maximum</b>	<b>132.000</b>
<b>2016</b>	
Aanvang en einde functievervulling 2016	1-1 t/m 31-12
Omvang dienstverband (in fte)	1,0
Beloning	107.680
Belaste onkostenvergoeding	-
Beloningen betaalbaar op termijn	19.004
<b>Totaal 2016</b>	<b>126.684</b>

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

Raad van Toezicht	J.W. Bloem	E.J.D. Aker	R.C.T. Jong	A.J.H. Smets	J. Gerritsen
Functie	voorzitter	vice-voorzitter	lid	lid	lid
Aanvang en einde functievervulling 2017	1-1 t/m 31-12	1-1 t/m 31-12	1-1 t/m 31-12	1-1 t/m 31-12	17-2 t/m 31-12
<b>2017</b>					
Beloning	15.000	10.000	10.000	10.000	8.690
Belaste onkostenvergoeding	-	-	-	-	-
Beloningen betaalbaar op termijn	-	-	-	-	-
-/- onverschuldigd betaald bedrag	-	-	-	-	-
<b>Totaal 2017</b>	<b>15.000</b>	<b>10.000</b>	<b>10.000</b>	<b>10.000</b>	<b>8.690</b>
<b>WNT-maximum</b>	<b>19.800</b>	<b>13.200</b>	<b>13.200</b>	<b>13.200</b>	<b>11.500</b>



Raad van Toezicht	J.W. Bloem	M.M.A. Visser	R.C.T. Jong	A.J.H. Smets	E.J.D. Aker
<b>2016</b>					
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
Beloning	10.900	7.800	7.800	7.800	7.800
Belaste onkosten- vergoeding	-	-	-	-	-
Beloningen betaalbaar op termijn	-	-	-	-	-
bedrag	-	-	-	-	-
<b>Totaal 2016</b>	<b>10.900</b>	<b>7.800</b>	<b>7.800</b>	<b>7.800</b>	<b>7.800</b>

\*: 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 10% van de vaste beloning van de directeur bestuurder. Voor de voorzitter is dit maximaal 15%.



## Enkelvoudige balans per 31 december 2017 (na bestemming resultaat)

<b>ACTIVA</b>	<b>31-dec-17</b>	<b>31-dec-16</b>
	<b>x € 1.000</b>	<b>x € 1.000</b>
<b><u>Vaste activa</u></b>		
<b>Vastgoedbeleggingen</b>		
DAEB vastgoed in exploitatie	275.140	298.331
niet-DAEB vastgoed in exploitatie	5.815	5.466
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	13.404	14.247
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	5.472	2.182
<b>Totaal vastgoedbeleggingen</b>	<b>299.831</b>	<b>320.226</b>
<b>Materiële vaste activa</b>		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	<b>1.677</b>	<b>1.678</b>
<b>Financiële vaste activa</b>		
Latente belastingvordering(en)	5.381	1.198
Leningen u/g	77	1.181
<b>Totaal Financiële vaste activa</b>	<b>5.458</b>	<b>2.379</b>
<b>Som der vaste activa</b>	<b>306.966</b>	<b>324.283</b>
<b><u>Vlottende activa</u></b>		
<b>Vorraden</b>		
Vastgoed bestemd voor de verkoop	405	-
Overige voorraden	124	121
<b>Totaal Voorraden</b>	<b>529</b>	<b>121</b>
<b>Vorderingen</b>		
Huurdebiteuren	121	125
Belastingen en premies sociale verzekeringen	2.040	-
Overige vorderingen	140	82
Overlopende activa	309	116
<b>Totaal vorderingen</b>	<b>2.610</b>	<b>323</b>
<b>Liquide middelen</b>	<b>7.892</b>	<b>2.692</b>
<b>Som der vlottende activa</b>	<b>11.031</b>	<b>3.136</b>
<b>Totaal activa</b>	<b>317.997</b>	<b>327.419</b>





<b>PASSIVA</b>	<b>31-dec-17</b>	<b>31-dec-16</b>
	<b>x € 1.000</b>	<b>x € 1.000</b>
<b>Eigen vermogen</b>		
Herwaarderingsreserve	122.856	139.818
Overige reserves	83.194	81.535
<b>Totaal eigen vermogen</b>	<b>206.050</b>	<b>221.353</b>
<b>Voorzieningen</b>		
Voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings	2.083	998
Voorziening latente belastingverplichtingen	5.537	3.425
Voorziening deelnemingen	95	86
Overige voorzieningen	69	55
<b>Totaal voorzieningen</b>	<b>7.784</b>	<b>4.564</b>
<b>Langlopende schulden</b>		
Schulden/leningen overheid	2.948	3.050
Schulden/leningen kredietinstellingen	84.014	80.520
Verplichtingen inzake onroerende zaken VOV	12.902	13.915
Overige schulden	237	595
<b>Totaal langlopende schulden</b>	<b>100.101</b>	<b>98.080</b>
<b>Kortlopende schulden</b>		
Schulden aan leveranciers	1.184	510
Belastingen en premies sociale verzekeringen	937	1.040
Schulden ter zake van pensioenen	91	30
Overlopende passiva	1.850	1.842
<b>Totaal kortlopende schulden</b>	<b>4.062</b>	<b>3.422</b>
<b>Totaal passiva</b>	<b>317.997</b>	<b>327.419</b>

**Enkelvoudige winst- en verliesrekening over het boekjaar 2017**

<b>Functionele indeling</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>x € 1.000</b>	<b>x € 1.000</b>
Huuropbrengsten	17.272	17.159
Opbrengsten servicecontracten	325	351
Lasten servicecontracten	-285	-346
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-1.733	-1.678
Lasten onderhoudsactiviteiten	-2.992	-3.553
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-2.960	-2.782
<b>Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>	<b>9.627</b>	<b>9.151</b>
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	9.337	3.414
Toegerekende organisatiekosten	-78	-68
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille op moment van verkoop	-5.733	-2.393
<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>	<b>3.526</b>	<b>953</b>
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-6.917	-3.187
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-21.137	27.560
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	168	860
<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>-27.886</b>	<b>25.233</b>
Opbrengst overige activiteiten	12	227
<b>Netto resultaat overige activiteiten</b>	<b>12</b>	<b>227</b>
Overige organisatiekosten	-323	-349
Leefbaarheid	-230	-223
Waardeveranderingen financiële vaste activa en effecten	-	-233
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	370	189
Rentelasten en soortgelijke kosten	-3.308	-3.319
<b>Saldo financiële baten en lasten</b>	<b>-2.938</b>	<b>-3.363</b>
<b>Resultaat voor belastingen</b>	<b>-18.212</b>	<b>31.629</b>
Resultaat deelnemingen	-9	-6
Belastingen	2.918	-1.397
<b>Resultaat na belastingen</b>	<b>-15.303</b>	<b>30.226</b>



## **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 2017

### ACTIVA

#### Financiële vaste activa

	31-dec-17	31-dec-16
Deelnemingen in groepsmaatschappijen	-	-
Latente belastingvordering(en)	5.381	1.198
Leningen u/g	77	1.181
Totaal	5.458	2.379

#### Deelnemingen in groepsmaatschappijen

	31-dec-17	31-dec-16
Olympia Vastgoedbeheer B.V.	-86	-80
Voorziening verliezen	95	86
Resultaat boekjaar	-9	-6
Totaal	-	-

In verband met het negatieve eigen vermogen van Olympia Vastgoedbeheer B.V. is een voorziening gevormd.

#### Leningen u/g

	31-dec-17	31-dec-16
Delphia Vastgoed B.V.	-	1.104
Olympia Vastgoedbeheer B.V.	77	77
Stand per 31 december	77	1.181

#### Leningen u/g Delphia Vastgoed B.V.

	31-dec-17	31-dec-16
	-	1.104

Bij de vervreemding van Delphia Vastgoed B.V. is de restant hoofdsom van de lening u/g volledig afgelost.

#### Leningen u/g Olympia Vastgoedbeheer B.V.

	31-dec-17	31-dec-16
	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.



### Overlopende activa

	31-dec-17	31-dec-16
Te ontvangen rente	-	1
Vooruitbetaalde facturen	157	27
Diversen	152	88
<b>Totaal</b>	<b>309</b>	<b>116</b>

De vooruitbetaalde facturen betreffen hoofdzakelijk investeringen in materiële vaste activa in exploitatie. Onder Diversen zijn een bankgarantie en de uitbetaalde bedragen in het kader van een sociaal plan met betrekking tot een sloopcomplex.

### Liquide middelen

	31-dec-17	31-dec-16
Bank	770	520
Kas	1	2
Spaarrekening	7.121	2.170
<b>Totaal</b>	<b>7.892</b>	<b>2.692</b>

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

### **PASSIVA**

#### Eigen vermogen

	31-dec-17	31-dec-16
Herwaarderingsreserve	122.856	139.818
Overige reserve	83.194	81.535
<b>Totaal</b>	<b>206.050</b>	<b>221.353</b>

#### Herwaarderingsreserve

	DAEB vastgoed in exploitatie	niet-DAEB vastgoed in exploitatie	Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden
Stand per 1 januari	138.147	187	1.483
Desinvesteringen	-750	-	-
Mutatie herwaardering	-16.553	56	286
<b>Stand per 31 december</b>	<b>120.844</b>	<b>243</b>	<b>1.769</b>

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

	2017	2016
Stand per 1 januari	81.535	74.985
Resultaatbestemming boekjaar	909	5.611
Realisatie uit herwaarderingsreserve	750	939
Stand per 31 december	83.194	81.535

### Vorzieningen latente belastingverplichtingen

	looptijd	nominale waarde	31-dec-17	31-dec-16
Voorziening groot onderhoud	31 jr.	5.649	4.212	3.425
Vastgoed in exploitatie	41 jr.	4.294	1.325	-
			5.537	3.425

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

### Voorziening deelnemingen

	31-dec-17	31-dec-16
Stand per 1-1	86	80
- resultaat deelnemingen	9	6
Stand per 31-12	95	86

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

### Overlopende passiva

	31-dec-17	31-dec-16
Transitorische rente leningen	1.691	1.611
Vooruitontvangen huur	82	89
Restant niet opgenomen vakantie-uren	29	27
Nog te ontvangen facturen	37	69
Diversen	11	46
Totaal	1.850	1.842

### 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 2016**

De jaarrekening 2016 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 2017**

Het bestuur stelt aan de Raad van Toezicht voor het resultaat over het boekjaar 2017 à € -15.303.000 als volgt te bestemmen:

- van het niet-gerealiseerde resultaat wordt € -16.212.000 ten laste van de herwaarderingsreserve gebracht.
- het overige resultaat over het boekjaar 2017, € 909.000, wordt aan de overige reserves toegevoegd.

Dit voorstel is in de jaarrekening verwerkt.

	2017	2016
Herwaarderingsreserve	-16.212	24.616
Overige reserve	909	5.611
Totaal	<u>-15.303</u>	<u>30.227</u>



## Overige gegevens

### **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 raad van toezicht van Woningstichting het Grootslag

### Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2017

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2017 van Woningstichting het Grootslag te Wervershoof gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Woningstichting het Grootslag op 31 december 2017 en van het resultaat over 2017 in overeenstemming met artikel 35 lid 1 en 2 van de Woningwet, artikel 30 en 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, artikel 14 en 15 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, de bepalingen van en krachtens de Wet normering topinkomens (WNT) en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving.

De jaarrekening bestaat uit:

- ▶ de geconsolideerde en enkelvoudige balans per 31 december 2017;
- ▶ de geconsolideerde en enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2017;
- ▶ de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden, en rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 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 Wet toezicht accountantsorganisaties, de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

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

Benadrukking van de waarderingsgrondslag van het vastgoed in exploitatie

Wij vestigen de aandacht op de grondslagen voor balanswaardering op pagina 90 tot en met 96 van de jaarrekening, waarin staat beschreven dat Woningstichting het Grootslag een deel van haar vastgoed in exploitatie op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet in overeenstemming met bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 in het huidige en het voorgaande boekjaar 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.

## 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 vereisten in rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 en de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van de andere informatie, waaronder het bestuursverslag en de overige gegevens in overeenstemming met artikel 35 en 36 van de Woningwet.

## Beschrijving van verantwoordelijkheden voor de jaarrekening

**Verantwoordelijkheden van het bestuur en de raad van toezicht 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 2015, artikel 14 en 15 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, de bepalingen van en krachtens de WNT en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving.

In dit kader is het bestuur tevens 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 genoemd 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 activiteiten 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 2015, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

- ▶ het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing;
- ▶ het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de 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 gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een 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.



Building a better  
working world

Wij communiceren met de raad van toezicht 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, 8 juni 2018

Ernst & Young Accountants LLP

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