



Deel IV

JAARREKENING



Balans per 31 december 2018 (na bestemming resultaat)

ACTIVA	31-dec-18	31-dec-17
	x € 1.000	x € 1.000
Vaste activa		
Vastgoedbeleggingen		
DAEB vastgoed in exploitatie	306.117	275.140
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	5.925	5.815
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	14.128	13.404
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	3.160	5.472
Totaal vastgoedbeleggingen	329.330	299.831
Materiële vaste activa		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	1.590	1.677
Financiële vaste activa		
Leningen u/g	-	77
Totaal Financiële vaste activa	-	77
Som der vaste activa	330.920	301.585
Vlottende activa		
Vorraden		
Vastgoed bestemd voor verkoop	-	405
Overige voorraden	145	124
Totaal Voorraden	145	529
Vorderingen		
Huurdebiteuren	117	121
Belastingen en premies sociale verzekeringen	2.551	2.040
Overige vorderingen	137	140
Overlopende activa	913	309
Totaal vorderingen	3.718	2.610
Liquide middelen	2.617	7.892
Som der vlottende activa	6.480	11.031
Totaal activa	337.400	312.616



PASSIVA	31-dec-18	31-dec-17
	x € 1.000	x € 1.000
Eigen vermogen		
Herwaarderingsreserve	139.133	122.856
Overige reserves	94.436	83.194
Totaal eigen vermogen	233.569	206.050
Vorzieningen		
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	-	2.083
Voorziening latente belastingverplichtingen	1.336	156
Voorziening deelnemingen	-	95
Overige voorzieningen	73	69
Totaal voorzieningen	1.409	2.403
Langlopende schulden		
Schulden/leningen overheid	2.845	2.948
Schulden/leningen kredietinstellingen	82.394	84.014
Verplichtingen inzake onroerende zaken VOV	13.015	12.902
Overige schulden	181	237
Totaal langlopende schulden	98.435	100.101
Kortlopende schulden		
Schulden aan leveranciers	1.280	1.184
Belastingen en premies sociale verzekeringen	645	937
Schulden ter zake van pensioenen	27	91
Overlopende passiva	2.035	1.850
Totaal kortlopende schulden	3.987	4.062
Totaal passiva	337.400	312.616

Winst- en verliesrekening over het boekjaar 2018

Functionele indeling	2018	2017
	x € 1.000	x € 1.000
Huuropbrengsten	17.605	17.272
Opbrengsten servicecontracten	338	325
Lasten servicecontracten	-290	-285
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-1.470	-1.733
Lasten onderhoudsactiviteiten	-3.529	-2.992
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-3.390	-2.960
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	9.264	9.627
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	4.143	9.337
Toegerekende organisatiekosten	-99	-78
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille op moment van verkoop	-3.139	-5.733
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	905	3.526
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-598	-6.917
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	21.904	-21.137
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	610	168
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	21.916	-27.886
Opbrengst overige activiteiten	12	12
Netto resultaat overige activiteiten	12	12
Overige organisatiekosten	-344	-323
Leefbaarheid	-235	-230
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	284	370
Rentelasten en soortgelijke kosten	-3.099	-3.308
Saldo financiële baten en lasten	-2.815	-2.938
Resultaat voor belastingen	28.703	-18.212
Resultaat deelnemingen	-3	-9
Belastingen	-1.180	2.918
Resultaat na belastingen	27.520	-15.303



Kasstroomoverzicht volgens de directe methode

	2018	2017
	x € 1.000	x € 1.000
<u>Operationele activiteiten</u>		
Ontvangsten:		
Huren	17.728	16.961
Vergoedingen	317	337
Overige bedrijfsontvangsten	7	8
Renteontvangsten	1	14
Saldo ingaande kasstroom	18.053	17.320
Uitgaven:		
Personeelsuitgaven	2.193	2.098
Onderhoudsuitgaven	2.490	2.069
Overige bedrijfsuitgaven	2.561	2.550
Renteuitgaven	3.105	3.206
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	197	-
Verhuurderheffing	1.991	1.824
Leefbaarheid	45	55
Vennootschapsbelasting	511	1.900
Saldo uitgaande kasstroom	13.093	13.702
<u>Kasstroom uit operationele activiteiten</u>	4.960	3.618
<u>(Des)investeringsactiviteiten</u>		
MVA ingaande kasstroom:		
Verkoopontvangsten bestaande vastgoedportefeuille	3.270	8.223
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop	866	1.113
Saldo ingaande kasstroom MVA	4.136	9.336
MVA uitgaande kasstroom:		
Nieuwbouw huur, woon- en niet-woongelegenheden	9.987	8.792
Woningverbetering, woon- en niet-woongelegenheden	1.574	1.876
Aankoop, woon- en niet-woongelegenheden	430	94
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	232	1.190
Investeringen overig	360	237
Externe kosten bij verkoop	69	61
Saldo uitgaande kasstroom MVA	12.652	12.250
<u>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</u>	-8.516	-2.914



	2018	2017
	x € 1.000	x € 1.000
FVA		
Ontvangsten verbindingen	103	1.104
Uitgaven verbindingen	-99	-
<u>Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA</u>	<u>4</u>	<u>1.104</u>
<u>Kasstroom uit (des)investeringen</u>	<u>-8.512</u>	<u>-1.810</u>
<u>Financieringsactiviteiten</u>		
Ingaand:		
Nieuwe door WSW geborgde leningen	5.000	10.000
Uitgaand:		
Aflossing door WSW geborgde leningen	6.653	6.538
Aflossing niet door WSW geborgde leningen Daeb-investeringen	70	70
<u>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</u>	<u>-1.723</u>	<u>3.392</u>
Mutatie liquide middelen	-5.275	5.200
Liquide middelen per 1 januari	7.892	2.692
Liquide middelen per 31 december	<u>2.617</u>	<u>7.892</u>
	-5.275	5.200



Toelichting op de jaarrekening 2018

Algemeen

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

Activiteiten

Het Grootslag is een toegelaten instelling conform artikel 19 van de woningwet.

De activiteiten van Het Grootslag 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

Op 4 december 2018 is de 100% deelneming Olympia Vastgoedbeheer B.V. opgeheven. In de BV vonden geen activiteiten meer plaats en de BV had geen toekomstige functie voor Het Grootslag.

Omdat het consolideren van Olympia Vastgoedbeheer B.V. geen invloed heeft op het beeld van de jaarrekening (er is geen sprake van een materieel effect), is de jaarrekening van Het Grootslag als enkelvoudige jaarrekening opgesteld.

Grondslagen van waardering in de jaarrekening

Regelgeving

Het Grootslag heeft de 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 30 april 2019.

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 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 toelichting bij de hiervoor genoemde jaarrekening posten. De belastingvorderingen en -verplichtingen worden gesaldeerd indien is voldaan aan de algemene voorwaarden voor saldering.

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 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 (ZOG)

Het Grootslag hanteert de basisversie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde voor woonegelegenheden, 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 waarden 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 De marktwaarde is de hoogste van beide waarden. 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 woonegelegenheden 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 waarden marktwaarde en uit ontwikkelingen van de woningmarkt en huurportefeuille van de corporatie. Tevens is bij toepassing van de basisversie sprake van een portefeuillewaardering in plaats van complexwaardering, waardoor er tevens een bepaalde onnauwkeurigheid kan bestaan in de allocatie binnen het eigen vermogen tussen de herwaarderingsreserve en de overige reserves.

Uitgaven na eerste verwerking

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

Herwaarderingsreserve

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

Grondslagen voor de bepaling van de beleidswaarde

De beleidswaarde is in 2018 voor de eerste keer ingevoerd. Dit waardebegrip is hierdoor nog in ontwikkeling. Verdere ontwikkeling van dit waardebegrip door de Aw en WSW zal kunnen leiden tot aanpassingen in de berekening van de beleidswaarde in de komende jaren. Denk hier aan een nadere aanscherping van het begrip onderhoud en verbetering en beheerlasten.



Het WSW en de Aw hebben in het kader van het nieuwe integraal toezichtskader besloten om met ingang van het boekjaar 2018 de in voorgaande jaren gehanteerde bedrijfswaarde te vervangen door een nieuw waardebegrip, de beleidswaarde. Met ingang van het jaarverslag 2018 vermelden we de beleidswaarde in plaats van de bedrijfswaarde in de toelichting van de jaarrekening. In het bestuursverslag is een beleidsmatige beschouwing opgenomen.

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

- Enkel uitgaan van het doorexploiteerscenario, dus geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie. Hierbij wordt tevens uitgegaan van eeuwigdurende looptijd in de eindwaarde. Ten aanzien van de gehanteerde exit yield wordt direct aangesloten bij de gehanteerde methodiek volgens het Handboek modelmatig waarderen. Deze is daarmee niet langer als vrijheidsgraad toegepast.
- Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie. De streefhuur betreft de huur die volgens het beleid van de corporatie bij mutatie in rekening wordt gebracht, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke beklemmingen en prestatieafspraken met gemeenten. Het Grootslag hanteert in haar beleid een streefhuur van maximaal 65% van de maximaal redelijke huur.
- Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het beleid van de corporatie en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjaren onderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit in plaats van onderhoudsnormen in de markt.
- Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerslasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten van de corporatie en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' in de resultatenrekening.

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

Zoals bovenstaand vermeld wijken de uitgangspunten voor het bepalen van de beleidswaarde op enkele onderdelen af van de uitgangspunten voor het bepalen van de marktwaarde. Deze uitgangspunten zijn afgeleid van de meerjarenbegroting en geënt op de wettelijke voorschriften opgenomen in RTiV artikel 151. Voor de door het Grootslag gehanteerde uitgangspunten verwijzen wij naar de toelichting op vastgoed in exploitatie.

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 2018 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 terugkoopprijs 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

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.

Overige voorraden

De overige voorraden worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of lagere opbrengstwaarde.

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 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.

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 en -verplichtingen worden gesaldeerd en worden, afhankelijk van het saldo, opgenomen onder de financiële vaste activa of als latente belastingverplichting opgenomen onder de voorzieningen.

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.

De winst- en verliesrekening wordt zoals voorgeschreven in de Woningwet, gepresenteerd op basis van de functionele indeling, op basis van het op 25 oktober 2017 door het ministerie van Wonen en Rijksdienst uitgevaardigde modellenbesluit.

Huuropbrengsten

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

Opbrengsten servicecontracten

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

Lasten servicecontracten

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

Lasten verhuur en beheeractiviteiten

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

Lasten onderhoudsactiviteiten

De werkelijke onderhoudskosten voor dagelijks- en mutatieonderhoud en planmatig onderhoud worden ten laste van de exploitatie gebracht. Het dagelijks- en mutatieonderhoud wordt onderscheiden in de kosten van derden en de kosten van eigen dienst. De lasten van onderhoud onderscheiden zich van activeerbare uitgaven wanneer geen sprake is van waardevermeerdering van het actief. Onder deze post worden alle direct aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van onderhoud verantwoord. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden. Hiertoe behoren ook indirecte lasten, toegerekend via de kostenverdeelstaat. Reeds aangevane 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, schuldschanering etc. De uitgaven inzake fysieke activiteiten omvatten wijkgebonden uitgaven, zoals speeltoestellen, straatmeubilair etc.

Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten

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

Rentelasten en soortgelijke kosten

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

Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening

Deze belasting wordt berekend over het resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen, rekening houdend met beschikbare fiscaal compensabele verliezen uit voorgaande boekjaren (voor zover niet opgenomen in de latente belastingvorderingen) en vrijgestelde winstbestanddelen en na bijtelling van niet-aftrekbare 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 het 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 balans per 31 december 2018 (in duizenden euro's)

ACTIVA

Vastgoedbeleggingen

	31-dec-18	31-dec-17
DAEB vastgoed in exploitatie	306.117	275.140
niet-DAEB vastgoed in exploitatie	5.925	5.815
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	14.128	13.404
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	3.160	5.472
Totaal	329.330	299.831

	DAEB vastgoed in exploitatie		niet-DAEB vastgoed in exploitatie	
	2018	2017	2018	2017
Boekwaarde 1 januari	275.140	298.331	5.815	5.466
Mutatie in de boekwaarde:				
Opleveringen	16.655	1.019	-	-
Investeringsen	2.020	2.096	-	126
Desinvesteringen	-2.908	-4.953	-	-
Herclassificatie	-	-	-	-
Aanpassingen marktwaarde	15.210	-21.353	110	223
Overige mutaties	-	-	-	-
Totaal van de mutaties	30.977	-23.191	110	349
Boekwaarde 31 december	306.117	275.140	5.925	5.815
Inbegrepen ongerealiseerde herwaardering	137.050	121.847	335	241

De desinvesteringen betreffen de marktwaarde van de verkochte woningen en overige desinvesteringen, zoals bijvoorbeeld de vervanging van keukens en cv-ketels, met betrekking tot het vastgoed in exploitatie.

Door een wijziging in de berekening, volgens het waarderingshandboek, van de marktwaarde 2018 ten opzichte van de marktwaarde 2017 vindt er een waardemutatie plaats. Deze mutatie laat zich als volgt verklaren:

Marktwaarde ultimo 2017	280.955
Effect voorraadmutaties	7.989
Effect methodische wijzigingen	-1.441
Effect mutatie objectgegevens	11.330
Effect mutatie waarderingsparameters	
- Disconteringsvoet	14.807
- Overige	-1.598
	13.209
Marktwaarde ultimo 2018	312.042



DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

Bij het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat is gebruik gemaakt van meerdere macro-economische parameters en of schattingen (full variant). Het handboek modelmatig waarderen marktwaarde bepaalt de marktwaarde van de onroerende zaken in exploitatie op basis van de contante waarde van de geschatte toekomstige kasstromen (Netto Contante Waarde methode). De toekomstige kasstromen worden bepaald aan de hand van een doorexplotatie- en een 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 woningwaarderingssysteem.
- Indien de maximale huur hoger is dan de liberalisatiegrens, dan is de nieuwe huur de markthuur.

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

Parameters woongelegenheden

	2018	2019	2020	2021/2022 e.v.
Prijsinflatie	1,60%	2,50%	2,30%	2,20/2,00%
Looninflatie	2,00%	2,90%	2,80%	2,70/2,50%
Bouwkostenstijging	5,60%	5,90%	2,80%	2,70/2,50%
Leegwaardstijging Noord-Holland	10,30%	6,15%	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 31-12-2018.

Het instandhoudingsonderhoud per jaar voor de referentiewoning prijspeil 31-12-2018 is gelijk aan € 853.

Mutatieonderhoud/vhe-EGW	883	883	883	883/883
Mutatieonderhoud/vhe-MGW	663	663	663	663/663
Mutatieonderhoud per zorgeneheid (Extramuraal)	663	663	663	663/663
Beheerskosten/vhe-EGW	436	436	436	436/436
Beheerskosten/vhe-MGW	428	428	428	428/428
Beheerskosten per zorgeneheid (Extramuraal)	395	395	395	395/395
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%
Hoorn	0,111%	0,111%	0,111%	0,111/0,111%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,12%	0,12%	0,12%	0,12/0,12%



	2018	2019	2020	2021/2022 e.v.
Huurstijging boven prijsinflatie				
- zelfstandige eenheden		1,0%	1,2%	1,3/0,5%
- onzelfstandige eenheden		0%	0%	0/0%
Huurderving (% van de huursom)	1%	1%	1%	1/1%
Mutatiekans bij doorexpluiten	6,80%	6,80%	6,80%	6,80/6,80%
Mutatiekans bij uitponen	9,68%	8,27%	8,27%	8,27/8,27%
Verkoopkosten bij uitponen (% van de leegwaarde)	1,5%	1,5%	1,5%	1,5/1,5%
Disconteringsvoet	7,45%	7,45%	7,45%	7,45/7,45%
	2019	2020 - 2021	2022	2023 e.v.
Verhuurderheffing	0,561%	0,592%	0,593%	0,567%

Voor splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 518,00 per te splisten eenheid. De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 3% van de berekende waarde van de verhuureenheid.

Parameters bedrijfsmatig, maatschappelijk en zorg onroerend goed

	2018	2019	2020	2021 e.v.
Instandhoudingsonderhoud/m2 bvo				
- bedrijfsmatig onroerend goed	5,40	5,40	5,40	5,40/5,40
- maatschappelijk onroerend goed	6,55	6,55	6,55	6,55/6,55
- zorg onroerend goed	8,60	8,60	8,60	8,60/8,60
Mutatieonderhoud:				
Technisch onderhoud per m2 BVO				
- bedrijfsmatig onroerend goed	9,00	9,00	9,00	9,00/9,00
- maatschappelijk onroerend goed	10,80	10,80	10,80	10,80/10,80
- zorg onroerend goed	10,80	10,80	10,80	10,80/10,80
Marketing in % van de marktjaarhuur	14%	14%	14%	14%/14%
Beheerskosten % v/d markthuur				
- bedrijfsmatig onroerend goed	3%	3%	3%	3/3%
- maatschappelijk onroerend goed	2%	2%	2%	2/2%
- zorg onroerend goed	2,5%	3%	3%	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%
Hoorn	0,111%	0,111%	0,111%	0,111/0,111%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)				
- bedrijfsmatig onroerend goed	0,13%	0,13%	0,13%	0,13/0,13%
- maatschappelijk onroerend goed	0,13%	0,13%	0,13%	0,13/0,13%
- zorg onroerend goed	0,36%	0,36%	0,36%	0,36/0,36%
Disconteringsvoet	8,23%	8,23%	8,23%	8,63/8,23%



Parameters parkeerplaatsen

	2018	2019	2020	2021 e.v.
Instandhoudingsonderhoud garagebox	166	166	166	166/166
Beheerskosten - garagebox	37	37	37	37/37
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)	0,24%	0,24%	0,24%	0,24/0,24%
Disconteringsvoet	6,39%	6,39%	6,39%	6,39/6,39%

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.
- Mutatiekans. Voor diverse objecten is de mutatiekans afwijkend ingeschat op basis van object- en contractkenmerken.
- Onderhoud. Ter bepaling van de onderhoudskosten is gebruik gemaakt van de Vastgoed Taxatiewijzer Exploitatiekosten Zorggebouwen en Vastgoed Taxatiewijzer Exploitatiekosten Beleggingsvastgoed. Voor enkele objecten is de meerjarenonderhoudsbegroting als uitgangspunt genomen.

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%	301	0,10%
Mutatiekans doorexpluiten	Zie parameters	1,0%	9.569	3,28%
Onderhoud	Zie parameters	1,0%	-396	-0,14%
Disconteringsvoet	Zie parameters	1,0%	-13.290	-4,56%
WOZ waarde	Zie parameters	1,0%	1.608	0,55%



Parameters BOG/MOG	Gehanteerd in marktwaarde	Mogelijke afwijking	Effect op marktwaarde	
			x € 1.000	In %
Markthuurstijging	Zie parameters	1,0%	105	1,10%
Onderhoud	Zie parameters	1,0%	-12	-0,13%
Disconteringsvoet	Zie parameters	1,0%	-635	-6,66%

Parameters intramurale zorg	Gehanteerd in marktwaarde	Mogelijke afwijking	Effect op marktwaarde	
			x € 1.000	In %
Markthuurstijging	Zie parameters	1,0%	66	0,81%
Onderhoud	Zie parameters	1,0%	-17	-0,21%
Disconteringsvoet	Zie parameters	1,0%	-543	-6,59%

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.

Beleidswaarde

Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2018 bestaat uit de volgende onderdelen:

Marktwaarde in verhuurde staat	<u><u>312.042</u></u>
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	87.330-
Betaalbaarheid (huren)	39.473-
Betaalbaarheid (verhuurderheffing)	5.614-
Kwaliteit (Onderhoud)	1.029-
Beheer (beheerkosten)	17.850-
Beleidswaarde	<u><u>160.745</u></u>
Maatschappelijke bestemming (van het eigen vermogen)	<u><u>151.297</u></u>

De door het Grootslag gehanteerde uitgangspunten bij het bepalen van de beleidswaarde zijn:

- ten aanzien van de stap betaalbaarheid is de streefhuur gemiddeld € 524,05 per maand.
- ten aanzien van de stap kwaliteit is de beleidsonderhoudsnorm gemiddeld € 1.091,55 per jaar.
- ten aanzien van de stap beheer is de beleidsbeheersnorm gemiddeld € 994,44 per jaar.

De WOZ-waarde bedraagt ultimo 2018 € 413 miljoen (2017: € 370 miljoen).

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 balans vermeld onder de "Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen".



	Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	
	2018	2017	2018	2017
Boekwaarde 1 januari	13.404	14.247	5.472	2.182
Mutatie in de boekwaarde:				
Opleveringen	-	-	-16.655	-1.018
Investerings	-	-	10.035	10.140
Desinvesteringen	-	-	-	-
Herclassificatie	-639	-1.273	-	-
Aanpassingen marktwaarde	1.363	430	4.308	-5.832
Overige mutaties	-	-	-	-
Totaal van de mutaties	724	-843	-2.312	3.290
Boekwaarde 31 december	14.128	13.404	3.160	5.472

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 "Vorraden" tegen verkrijgingsprijs, zijnde de getaxeerde leegwaarde onder aftrek van de contractuele korting op moment van afwikkeling van de terugkoopverplichting. De woningen zijn onder de "Vorraden" 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 2018 is 97 (2017: 102). In 2018 zijn 5 woningen teruggekocht, hiervan zijn twee woningen permanent verkocht en drie woningen zijn teruggenomen in de verhuur.



Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

	31-dec-18	31-dec-17
C 152 - Molenweg II	-	26
C 155 - Sorghvlietlaan 32 zorgappartementen	217	14
C 384 - WoZoCo Streekweg Hoogkarspel	1.323	-
C 388 - Reigersborg Noord 3F	1.014	286
C 573 - Westrand , Wervershoof	-	549
C 600 - Appartementen Zwaag	-	4.117
C 610 Woonzorgcomplex , Hoorn	606	471
Overige projecten	-	9
Totaal	3.160	5.472

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 € 279.719. Als rentevoet is 2,55% gehanteerd.

Materiële vaste activa

Onroerende zaken ten dienste van de exploitatie

	2018	2017
Aanschafwaarde 1 januari	3.715	3.515
Cumulatieve afschrijvingen en afwaarderingen	-2.038	-1.837
Boekwaarde 1 januari	1.677	1.678
Mutatie in de boekwaarde:		
Investerings	128	245
Desinvesteringen	-16	-45
Afschrijvingen	-212	-241
Herclassificatie	-	-
Aanpassing verkrijgings-/vervaardigingsprijs	-	-
Aanpassing cumulatieve afschrijvingen	13	40
Totaal van de mutaties	-87	-1
Aanschafwaarde 31 december	3.827	3.715
Cumulatieve afschrijvingen en afwaarderingen	-2.237	-2.038
Boekwaarde 31 december	1.590	1.677

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

	31-dec-18	31-dec-17
Leningen u/g	-	77
Totaal	-	77

Voorafgaand aan de opheffing van Olympia Vastgoedbeheer B.V. is de langlopende vordering volledig afgelost.

Voorraden

	31-dec-18	31-dec-17
Vastgoed bestemd voor de verkoop	-	405
Overige voorraden	145	124
Totaal	145	529

De overige voorraden betreft de voorraad onderhoudsmaterialen.

Vorderingen

	31-dec-18	31-dec-17
Huurdebiteuren	117	121
Belastingen en premies sociale verzekeringen	2.551	2.040
Overige vorderingen	137	140
Overlopende activa	913	309
Totaal	3.718	2.610

Huurdebiteuren

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

	Aantal huurders		Achterstand	
	31-dec-18	31-dec-17	31-dec-18	31-dec-17
Periode achterstand				
tot 1 maand	81	85	40	31
1 tot 2 maanden	22	15	19	13
2 maanden of meer	9	25	16	41
	112	125	75	85
Vertrokken huurders	24	21	42	36
Totaal	136	146	117	121

De achterstand bedroeg 0,66% (2017 = 0,70%) van de brutojaarhuur (actieve contracten = 0,42%, 2017 = 0,49%)

Belastingen en premies sociale verzekeringen

	31-dec-18	31-dec-17
Vennootschapsbelasting	2.551	2.040

Overige vorderingen

	31-dec-18	31-dec-17
	137	140

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



<u>Overlopende activa</u>	31-dec-18	31-dec-17
Vooruitbetaalde facturen	5	157
Diversen	908	152
Totaal	913	309

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.

<u>Liquide middelen</u>	31-dec-18	31-dec-17
Bank	595	770
Kas	-	1
Spaarrekening	2.022	7.121
Totaal	2.617	7.892

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

PASSIVA

<u>Eigen vermogen</u>	31-dec-18	31-dec-17
Herwaarderingsreserve	139.133	122.856
Algemene reserve	94.436	83.194
Totaal	233.569	206.050

Herwaarderingsreserve

	DAEB vastgoed in exploitatie	niet-DAEB vastgoed in exploitatie	Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden
Stand per 1 januari	120.846	241	1.769
Desinvesteringen	1.775-	-	-
Mutatie herwaardering	16.874	94	1.084
Stand per 31 december	135.945	335	2.853

De herwaarderingsreserve DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie betreft het positieve 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.

Per 31 december 2018 is in totaal € 139 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderings in het eigen vermogen inbegrepen (2017: 123 miljoen), zijnde het verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie en de kostprijs. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarderen bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarrekening.

Uitgaande van waardering tegen beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is een bedrag van ongeveer € 151 miljoen in het eigen vermogen begrepen dat op basis van het beleid van de corporatie niet kan worden gerealiseerd. De realisatie van het verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde is sterk



afhankelijk van het te voeren beleid van Het Grootslag. De mogelijkheden voor de corporatie om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het bezit in exploitatie te realiseren zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale huurwoningen. Omdat de doelstelling van Het Grootslag is, om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Daarnaast zal bij mutatie van een woning slechts in uitzonderingssituaties de huur worden verhoogd tot de markthuur en zijn de werkelijke onderhouds- en beheerslasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van de corporatie.

<u>Algemene reserve</u>	2018	2017
Stand per 1 januari	83.194	81.535
Resultaatbestemming boekjaar	9.468	909
Realisatie uit herwaarderingsreserve	1.775	750
Stand per 31 december	94.437	83.194

<u>Voorzieningen</u>	31-dec-18	31-dec-17
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	-	2.083
Voorzieningen latente belastingverplichtingen	1.336	156
Voorziening deelnemingen	-	95
Overige voorzieningen	73	69
	1.409	2.403

<u>Voorzieningen latente belastingverplichtingen</u>	looptijd	nominale waarde	31-dec-18	31-dec-17
Voorziening onderhoud	17 jr.	5.050	3.855	4.212
Vastgoed in exploitatie	42 jr.	4.246	1.321	1.325
Kantoor (afschrijving)	25 jr.	149	-76	-92
Leningen (agio/disagio)	15 jr.	32	-28	-36
Verkoopwoningen	5 jr.	356	-329	-206
Afschrijvingen	5 jr.	132	-122	-85
Voorwaartse verliescompensatie	1 jr.	3.296	-3.285	-4.962
			1.336	156

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 de op dit moment bekende tarieven (2019: 25% ; 2020: 22,55% ; 2021 en verder: 20,5%) en contant gemaakt met een netto rente die oploopt van 2,68% in 2019 naar 2,84% in 2021 en verder. De hieruit voortvloeiende latente belastingvorderingen worden hierna toegelicht:

Voorziening onderhoud

Fiscaal is een voorziening groot onderhoud gevormd voor een bedrag van ongeveer € 24,3 miljoen. De belastingdienst heeft per 31 december 2015 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.

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.

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 expiratiedatum.

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-18	31-dec-17
Vastgoed in exploitatie (blijvend verhuren)	-3.373	-4.199
Woningen verkocht onder voorwaarden	3.532	3.306
Woningen verkocht onder voorwaarden - verplichtingen	3.254	3.198
Totaal	<u>3.413</u>	<u>2.305</u>

Overige voorzieningen

	31-dec-18	31-dec-17
Stand per 1-1	69	55
- Toevoeging	21	22
- Aanwending	-9	-7
- Vrijval	-8	-1
Stand per 31-12	<u>73</u>	<u>69</u>

De overige voorzieningen betreft de voorziening voor het loopbaanontwikkelingsbudget.



Langlopende schulden

	31-dec-18	31-dec-18	31-dec-17	31-dec-17
	Totaal	Waarvan	Totaal	Waarvan
		resterende looptijd		resterende looptijd
		> 5 jaar		> 5 jaar
Schulden/leningen overheid	2.845	2.845	2.948	2.948
Schulden/leningen kredietinstellingen	82.394	64.871	84.014	60.261
Verplichtingen inzake onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	13.015		12.902	
Overige schulden	181		237	
Totaal	98.435	67.716	100.101	63.209

Schulden/leningen overheid

	31-dec-18	31-dec-17
Stand per 1-1	2.948	3.050
Mutaties in het boekjaar:		
- nieuwe leningen	-	-
- aflossingen	-103	-102
Stand per 31-12	2.845	2.948

Schulden/leningen kredietinstellingen

	31-dec-18	31-dec-17
Stand per 1-1	84.014	80.520
Mutaties in het boekjaar:		
- nieuwe leningen	5.000	10.000
- aflossingen	-6.620	-6.506
Stand per 31-12	82.394	84.014

Aflossingsverplichting leningen boekjaar 2019

De aflossingsverplichting voor het boekjaar 2019 bedraagt € 5.037.595.

Nieuwe leningen:

De getoonde € 5 miljoen betreft één nieuwe lening. De lening heeft een looptijd van 30 jaar en heeft een vaste rente van 1,835%.

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 0,17%. 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 € 115 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 3,57% (ultimo 2017 was 3,85%).

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 € 5 miljoen bedragen. Er zullen naar verwachting geen vervoegde aflossingen plaatsvinden.

Looptijd

De gemiddelde looptijd van de leningen bedraagt 21,7 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-18	31-dec-17
Stand per 1-1	12.902	13.916
Waardemutaties reeds verkochte woningen	744	245
Effect terug-/doorverkoop in het boekjaar	-631	-1.259
Stand per 31-12	<u>13.015</u>	<u>12.902</u>

Op de onder voorwaarden verkochte woningen rust een terugkoopplicht. De getoonde terugkoopverplichting betreft 97 woningen (2017: 102).

Overige schulden

	31-dec-18	31-dec-17
Overige langlopende schulden	181	237
Totaal	<u>181</u>	<u>237</u>

Overige langlopende schulden

31-dec-18	31-dec-17
<u>181</u>	<u>237</u>

Betreft de afkoop van de huur en een investeringsverplichting voor de complexen Wilgaerden en de vooruitontvangen huur, die over de komende 21 jaar ten gunste van het resultaat zal worden gebracht.

Kortlopende schulden

	31-dec-18	31-dec-17
Schulden aan leveranciers	1.280	1.184
Belastingen en premies sociale verzekeringen	645	937
Schulden ter zake van pensioenen	27	91
Overlopende passiva	2.035	1.850
Totaal	<u>3.987</u>	<u>4.062</u>



De Belastingen en premies sociale verzekering hebben betrekking op af te dragen btw en loonheffing.

<u>Overlopende passiva</u>	31-dec-18	31-dec-17
Transitorische rente leningen	1.663	1.691
Vooruitontvangen huur	119	82
Restant niet opgenomen vakantie-uren	26	29
Nog te ontvangen facturen	216	37
Diversen	11	11
Totaal	<u>2.035</u>	<u>1.850</u>

Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen

<u>Waarborgverplichtingen</u>	31-dec-18	31-dec-17
Obligo Waarborgfonds Sociale Woningbouw	<u>3.174</u>	<u>3.240</u>

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 2019 t/m 2023 rekening gehouden moet worden met een heffing ter hoogte van 1% van de jaarhuur van de woongelegenheden in het betreffende jaar.

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

- 2019: € 185.000
- 2020: € 190.000
- 2021: € 198.000
- 2022: € 201.000
- 2023: € 206.000

Deze heffing is opgenomen in de bepaling van de beleidswaarde 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-18	31-dec-17
Verleende korting tot en met vorig boekjaar	102	3.858	4.243
In verslagjaar verrekenende (terugbetaalde) korting	-5	-202	-385
Totaal	<u>97</u>	<u>3.656</u>	<u>3.858</u>

Per balansdatum zijn 97 woningen onder voorwaarden (met korting) verkocht. Voor al deze woningen geldt een terugkoopverplichting.



<u>Aangegane verplichtingen (inzake nieuwbouw)</u>	31-dec-18	31-dec-17
C 152 Molenweg, Andijk	-	181
C 155 appartementen Sorghvlietlaan	51	-
C 384 Woonzorgcomplex, Hoogkarspel	801	12
C 388 Pimpelmees	133	-
C 573 Westrand Wervershoof	-	1.033
C 600 Appartementen Zwaag	-	1.108
	26	-
Totaal	<u>1.011</u>	<u>2.335</u>

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.

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 (prijs- en kasstroomrisico) en marktrisico. Het beleid om deze risico's te beperken is als volgt.

Kredietrisico

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

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.

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

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.

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



Toelichting op de winst- en verliesrekening 2018

Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille

<u>Huuropbrengsten</u>	2018	2017
Woningen en woongebouwen DAEB	16.805	16.485
Woningen en woongebouwen niet-DAEB	37	37
Onroerende goederen niet zijnde woningen DAEB	371	369
Onroerende goederen niet zijnde woningen niet-DAEB	452	443
Sub-totaal	<u>17.665</u>	<u>17.334</u>
Huurderving wegens leegstand	54	43
Huurderving wegens oninbaarheid	6	19
Sub-totaal	<u>60</u>	<u>62</u>
Totaal	<u>17.605</u>	<u>17.272</u>

De gemiddelde huurverhoging per 1 juli 2018 was 1,40% (2017 = 0,60%).

De huurderving bedraagt 0,34% (2017 = 0,36%) van de te ontvangen jaarhuur.

In het kader van de huursombenadering, is de totale huurverhoging voor het van toepassing zijnde deel van het bezit 1,62% (2017: 0,81%).

<u>Opbrengsten servicecontracten</u>	2018	2017
Vergoedingen van huurders voor leveringen en diensten	415	405
Te verrekenen met huurders	-75	-79
Sub-totaal	<u>340</u>	<u>326</u>
Vergoedingsderving wegens leegstand en oninbaarheid	2	1
Vergoedingsderving wegens oninbaarheid	-	-
Sub-totaal	<u>2</u>	<u>1</u>
Totaal	<u>338</u>	<u>325</u>

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

De vergoedingsderving bedraagt 0,49% (2017 = 0,32%) van de te ontvangen vergoedingen.

<u>Lasten servicecontracten</u>	2018	2017
Huurdersonderhoud, glasschaden en rioolontstopping	56	66
Kosten levering gas, water en elektra	116	110
Schoonmaakkosten	88	81
Kosten overige servicecontracten	30	28
Totaal	<u>290</u>	<u>285</u>

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



Lasten verhuur en beheeractiviteiten

	2018	2017
Overige directe lasten verhuur en beheer	152	266
Toegerekende organisatiekosten	1.318	1.467
Totaal	1.470	1.733

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:

	2018	2017
Personeelskosten	2.238	2.236
Huisvestingskosten	139	159
Kosten Raad van Toezicht	99	94
Automatisering	356	347
Advieskosten	96	87
Overige organisatiekosten	137	159
Totaal	3.065	3.082

Personeelskosten

	2018	2017
Salarissen	1.590	1.556
Sociale lasten	273	263
Pensioenen	248	256
Overige personeelskosten	127	161
Totaal	2.238	2.236

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

	2018	2017
Bestuur en management team	3,8	3,9
Verhuur	2,5	2,5
Klantcontactcentrum	3,2	2,7
Onderhoud, buitendienst	5,0	5,0
Onderhoud, binnendienst	4,0	4,9
Staf	5,0	4,1
Financiën	2,3	2,3
Leefbaarheid	2,3	2,2
Projecten	1,2	2,0
Facilitair	0,4	0,5
Totaal	29,7	30,1



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 2018 110% (31-12-2017: 116%). 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 121.

Lasten onderhoudsactiviteiten

	2018	2017
Planmatig onderhoud	1.563	1.254
Dagelijks en Mutatie onderhoud	930	793
Toegerekende organisatiekosten	1.036	945
Totaal	3.529	2.992

Voor planmatig onderhoud en verduurzaming is in 2018 ongeveer € 3,4 miljoen uitgegeven, hiervan is ongeveer € 1,8 miljoen geactiveerd.



Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

	2018	2017
Verhuurderheffing	2.014	1.801
Belastingen exploitatie	1.059	1.060
Verzekeringen	71	48
Overige directe kosten	246	51
Totaal	3.390	2.960

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 en de saneringssteun opgenomen.

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:

Verkoop huurwoningen (sociaal vastgoed in exploitatie)

	2018	2017
Verkoopopbrengst	3.277	8.222
Verkoopkosten	-65	-39
Toegerekende organisatiekosten	-17	-17
Marktwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-2.502	-4.948
Totaal	693	3.218

De verkoopopbrengst betreft 20 verkochte woningen (2017 = 44 woningen).

Verkoop teruggekochte woningen VOV

	2018	2017
Verkoopopbrengst	866	1.115
Verkoopkosten	-16	-22
Toegerekende organisatiekosten	-1	-
Boekwaarde (marktwaarde op terugkoopmoment, onder aftrek van de contractuele korting)	-637	-785
Totaal	212	308

In 2018 zijn 5 woningen teruggekocht. Hiervan zijn twee woningen direct doorverkocht. Verder zijn er drie woningen teruggenomen in de verhuur.



Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2018	2017
Afwaardering vastgoed in ontwikkeling	-598	-6.917
Totaal	-598	-6.917

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

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2018	2017
Waardeveranderingen DAEB vastgoed in exploitatie	21.794	-21.360
Waardeveranderingen niet-DAEB vastgoed in exploitatie	110	223
Totaal	21.904	-21.137

De Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestaan uit de aanpassingen van de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie, de correctie van de marktwaarde van het opgeleverde vastgoed in exploitatie en overige desinvesteringen in het vastgoed in exploitatie.

De marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB-vastgoed in exploitatie is in 2018 toegenomen met ruim € 21,8 miljoen. Dit is een stijging van 7,9%. De stijging wordt veroorzaakt door marktontwikkelingen en wijzigingen in het waarderingshandboek. Bij het niet-DAEB vastgoed is er sprake van een stijging van € 110.000 (1,9%).

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

	2018	2017
Waardeveranderingen vastgoed verkocht onder voorwaarden	723	-730
Waardeveranderingen terugkoopverplichtingen vastgoed verkocht onder voorwaarden	-113	898
Totaal	610	168

Netto resultaat overige activiteiten

Opbrengsten overige activiteiten

	2018	2017
	12	12

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



Overige organisatiekosten

	2018	2017
Kosten uit hoofde van treasury	44	46
Kosten uit hoofde van personeel en organisatie	115	127
Kosten uit hoofde van de personeelsvereniging	2	2
Kosten ten aanzien van jaarverslaggeving	183	148
Totaal	344	323

Ten opzichte van voorgaand jaar zijn de kosten ten aanzien van de jaarverslaggeving toegenomen. Deze stijging wordt hoofdzakelijk veroorzaakt door de hogere kosten die door de externe accountant in rekening wordt gebracht. Deze stijging wordt deels veroorzaakt door inflatie maar is grotendeels het gevolg van de aangepaste verslaggevingsregels en de daarmee gepaard gaande toegenomen controlevereisten.

De accountantskosten kunnen als volgt gespecificeerd worden.

	2018	2017
Controlewerkzaamheden boekjaar	70	47
Totaal	70	47

Leefbaarheid

	2018	2017
Leefbaarheidsbijdrage woonmaatschappelijk werk	74	73
Leefbaarheidsbijdrage schone woonomgeving/overlast/veiligheid	132	116
Overige leefbaarheidsbijdragen	29	41
Totaal	235	230

Financiële baten en lasten

Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten

	2018	2017
Rente leningen u/g	3	16
Rente toegerekend aan projecten	280	353
Overige rentebaten	1	1
Totaal	284	370

Rentelasten en soortgelijke kosten

	2018	2017
Rente op leningen kredietinstellingen	2.984	3.191
Rente op leningen overheid	92	95
Overige rentelasten	6	7
Borgstellingsvergoeding	17	15
Totaal	3.099	3.308



Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening

	2018	2017
Acute belastingen boekjaar	-	-
Correctie belastingen voorgaande boekjaren	-	846
Mutatie latente belastingen	-1.180	2.072
Totaal	-1.180	2.918

Schattingen

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

Acute belastingen boekjaar

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

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

	2018	
Commercieel resultaat voor belastingen		28.703
Permanente verschillen:		
Gemengde kosten	6	6
Tijdelijke verschillen:		
Afschrijvingen	-254	
Bijzondere waardeveranderingen	-21.915	
Voorziening groot onderhoud	-1.689	
Activering onderhoudsuitgaven / woningverbeteringen	-176	
Verkoopresultaat bestaand bezit	-982	
Overige tijdelijke verschillen	45	
		-24.971
		3.738
Kleinschaligheidsinvesteringsaftrek		-9
Milieuinvesteringsaftrek		-50
Verliesverrekening		-3.679
Fiscaal resultaat		-
Acute belastingen boekjaar (20% over € 200.000 / 25% over meerdere)		-



De volgende mutaties zijn in de latentie verwerkt:

	2018	2017
Mutatie latentie agio/disagio leningen	-8	-
Mutatie latentie te verkopen woningen bestaand bezit	123	-760
Mutatie latentie afschrijvingen	38	-29
Mutatie latentie kantoorgebouw	-16	10
Mutatie latentie voorwaartse verliescompensatie	-1.677	4.963
Mutatie latentie onderhoudsvoorziening	356	-787
Mutatie latentie vastgoed in exploitatie	4	-1.325
Totaal	<u>-1.180</u>	<u>2.072</u>

Het van toepassing zijnde belastingtarief bedraagt over de eerste € 200.000,- 20% en over het restant 25%. Het effectieve belastingtarief, zijnde de belastinglast in de winst- en verliesrekening uitgedrukt als % van het jaarresultaat voor belastingen, bedraagt 4,1% (2017 = 16,0%).

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.

Resultaat deelnemingen

	2018	2017
	-3	-9

Dit betreft het resultaat van Olympia vastgoedbeheer B.V.



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 2018	1-1 t/m 31-12
Omvang dienstverband (in fte)	1,0
gewezen topfunctionaris?	nee
(Fictieve) dienstbetrekking?	ja
2018	
Beloning	112.776
Belaste onkostenvergoeding	-
Beloningen betaalbaar op termijn	19.764
-/- onverschuldigd betaald bedrag	-
Totaal 2018	132.540
WNT-maximum	137.000
2017	
Aanvang en einde functievervulling 2017	1-1 t/m 31-12
Omvang dienstverband (in fte)	1,0
Beloning	110.051
Belaste onkostenvergoeding	-
Beloningen betaalbaar op termijn	19.351
Totaal 2017	129.402

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 2018	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
2018					
Beloning	15.570	10.380	10.380	10.380	10.380
Belaste onkostenvergoeding	-	-	-	-	-
Beloningen betaalbaar op termijn	-	-	-	-	-
-/- onverschuldigd betaald bedrag	-	-	-	-	-
Totaal 2018	15.570	10.380	10.380	10.380	10.380
WNT-maximum	20.550	13.700	13.700	13.700	13.700



Raad van Toezicht	J.W. Bloem	E.J.D. Aker	R.C.T. Jong	A.J.H. Smets	J. Gerritsen
2017					
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
Beloning	15.000	10.000	10.000	10.000	8.690
Belaste onkosten- vergoeding	-	-	-	-	-
Beloningen betaalbaar op termijn	-	-	-	-	-
bedrag	-	-	-	-	-
Totaal 2017	15.000	10.000	10.000	10.000	8.690

*: 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%.



Afzonderlijke primaire overzichten

Algemeen

Op grond van artikel 15 lid 2 en 4 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 heeft Het Grootslag onderscheid aangebracht tussen diensten van algemeen economisch belang (DAEB) en de overige diensten (niet-DAEB). Aangezien Het Grootslag onder het 'verlicht regime' valt is alleen een afzonderlijke winst- en verliesrekening en kasstroomoverzicht voor resepctievelijk DAEB en niet-DAEB opgesteld.

Aard van de niet-DAEB activiteiten

De niet-DAEB activiteiten van Het Grootslag bestaan uit de verhuur en onderhoud van een aantal woningen en bedrijfsonroerend goed. De niet-DAEB activiteiten zijn dermate klein dat Het Grootslag onder het 'verlicht regime' valt.

Grondslagen voor de splitsing

De belangrijkste uitgangspunten en grondslagen ten aanzien van de afzonderlijke primaire overzichten zijn:

- Huuropbrengsten en onderhoudskosten zijn voor zover mogelijk gesplits op basis van koppeling aan het betreffende vastgoed.
- Overige opbrengsten en kosten heeft Het Grootslag direct toegewezen indien een koppeling aan het betreffende vastgoed bekend is. Indien dit niet het geval is, is een verdeelsleutel toegepast op basis van verhuurbare eenheden.
- Voor de gescheiden kasstroomoverzichten is een identieke benadering toegepast als voor de gescheiden winst- en verliesrekeningen.

Winst- en verliesrekening DAEB over het boekjaar 2018

Functionele indeling	2018	2017
	x € 1.000	x € 1.000
Huuropbrengsten	17.116	16.793
Opbrengsten servicecontracten	336	323
Lasten servicecontracten	-288	-283
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-1.460	-1.720
Lasten onderhoudsactiviteiten	-3.513	-2.981
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-3.374	-2.945
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	8.817	9.187
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	4.143	9.337
Toegerekende organisatiekosten	-99	-78
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille op moment van verkoop	-3.139	-5.733
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	905	3.526
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-598	-6.917
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	21.794	-21.360
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	610	168
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	21.806	-28.109
Opbrengst overige activiteiten	12	12
Netto resultaat overige activiteiten	12	12
Overige organisatiekosten	-342	-321
Leefbaarheid	-235	-230
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	281	357
Rentelasten en soortgelijke kosten	-3.099	-3.308
Saldo financiële baten en lasten	-2.818	-2.951
Resultaat voor belastingen	28.145	-18.886
Resultaat deelnemingen	-	-
Belastingen	-1.171	2.891
Resultaat na belastingen	26.974	-15.995

Winst- en verliesrekening niet-DAEB over het boekjaar 2018

Functionele indeling	2018	2017
	x € 1.000	x € 1.000
Huuropbrengsten	489	479
Opbrengsten servicecontracten	2	2
Lasten servicecontracten	-2	-2
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-10	-13
Lasten onderhoudsactiviteiten	-16	-11
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-16	-15
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	447	440
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	-	-
Toegerekende organisatiekosten	-	-
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille op moment van verkoop	-	-
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	-	-
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-	-
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	110	223
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	-	-
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	110	223
Opbrengst overige activiteiten	-	-
Netto resultaat overige activiteiten	-	-
Overige organisatiekosten	-2	-2
Leefbaarheid	-	-
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	3	13
Rentelasten en soortgelijke kosten	-	-
Saldo financiële baten en lasten	3	13
Resultaat voor belastingen	558	674
Resultaat deelnemingen	-3	-9
Belastingen	-9	27
Resultaat na belastingen	546	692



Kasstroombegroting DAEB volgens de directe methode

	2018	2017
	x € 1.000	x € 1.000
<u>Operationele activiteiten</u>		
Ontvangsten:		
Huren	17.238	16.484
Vergoedingen	315	335
Overige bedrijfsontvangsten	7	8
Renteontvangsten	1	14
Saldo ingaande kasstroom	17.561	16.841
Uitgaven:		
Personeelsuitgaven	2.193	2.098
Onderhoudsuitgaven	2.490	2.069
Overige bedrijfsuitgaven	2.561	2.550
Renteuitgaven	3.105	3.206
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	197	-
Verhuurderheffing	1.991	1.824
Leefbaarheid	45	55
Vennootschapsbelasting	511	1.900
Saldo uitgaande kasstroom	13.093	13.702
<u>Kasstroom uit operationele activiteiten</u>	4.468	3.139
<u>(Des)investeringsactiviteiten</u>		
MVA ingaande kasstroom:		
Verkoopontvangsten bestaande vastgoedportefeuille	3.270	8.223
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop	866	1.113
Saldo ingaande kasstroom MVA	4.136	9.336
MVA uitgaande kasstroom:		
Nieuwbouw huur, woon- en niet-woongelegenheden	9.987	8.792
Woningverbetering, woon- en niet-woongelegenheden	1.574	1.876
Aankoop, woon- en niet-woongelegenheden	430	94
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	232	1.190
Investerings overig	9	140
Externe kosten bij verkoop	69	58
Saldo uitgaande kasstroom MVA	12.301	12.150
<u>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</u>	-8.165	-2.814

**FVA**

Ontvangsten verbindingen

-

-

Uitgaven verbindingen

-

-

Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA

-

-

Kasstroom uit (des)investeringen**-8.165****-2.814****Financieringsactiviteiten****Ingaand:**

Nieuwe door WSW geborgde leningen

5.000

10.000

Uitgaand:

Aflossing door WSW geborgde leningen

6.653

6.538

Aflossing niet door WSW geborgde leningen Daeb-investeringen

70

70

Kasstroom uit financieringsactiviteiten**-1.723****3.392****Mutatie liquide middelen**

-5.420

3.717



Kasstroomoverzicht niet-DAEB volgens de directe methode

	2018	2017
	x € 1.000	x € 1.000
<u>Operationele activiteiten</u>		
Ontvangsten:		
Huren	490	477
Vergoedingen	2	2
Overige bedrijfsontvangsten	-	-
Renteontvangsten	-	-
Saldo ingaande kasstroom	<u>492</u>	<u>479</u>
Uitgaven:		
Personeelsuitgaven	-	-
Onderhoudsuitgaven	-	-
Overige bedrijfsuitgaven	-	-
Renteuitgaven	-	-
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	-	-
Verhuurderheffing	-	-
Leefbaarheid	-	-
Vennootschapsbelasting	-	-
Saldo uitgaande kasstroom	<u>-</u>	<u>-</u>
<u>Kasstroom uit operationele activiteiten</u>	<u>492</u>	<u>479</u>
<u>(Des)investeringsactiviteiten</u>		
MVA ingaande kasstroom:		
Verkoopontvangsten bestaande vastgoedportefeuille	-	-
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop	-	-
Saldo ingaande kasstroom MVA	<u>-</u>	<u>-</u>
MVA uitgaande kasstroom:		
Nieuwbouw huur, woon- en niet-woongelegenheden	-	-
Woningverbetering, woon- en niet-woongelegenheden	-	-
Aankoop, woon- en niet-woongelegenheden	-	-
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-	-
Investerings overig	351	97
Externe kosten bij verkoop	-	3
Saldo uitgaande kasstroom MVA	<u>351</u>	<u>100</u>
<u>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</u>	<u>-351</u>	<u>-100</u>

**FVA**

Ontvangsten verbindingen	103	1.104
Uitgaven verbindingen	-99	-

Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA

4	1.104
----------	--------------

Kasstroom uit (des)investeringen

-347	1.004
-------------	--------------

Financieringsactiviteiten**Ingaand:**

Nieuwe door WSW geborgde leningen	-	-
-----------------------------------	---	---

Uitgaand:

Aflossing door WSW geborgde leningen	-	-
Aflossing niet door WSW geborgde leningen Daeb-investeringen	-	-

Kasstroom uit financieringsactiviteiten

-	-
----------	----------

Mutatie liquide middelen

145	1.483
-----	-------



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 over 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 IV

Controle verklaring van de accountant

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: het bestuur en de raad van toezicht van Woningstichting Het Grootslag

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2018

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2018 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 2018 en van het resultaat over 2018 in overeenstemming met artikel 35 lid 1 en 2 van de Woningwet, artikel 30 en 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, artikel 14 en 15 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, de bepalingen van en krachtens de Wet normering topinkomens (WNT) en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving.

De jaarrekening bestaat uit:

1. de enkelvoudige balans per 31 december 2018;
2. de enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2018;
3. de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 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 (hierna: de toegelaten instelling) 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 van DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie zoals opgenomen in de jaarrekening op pagina 87 e.v. Hierin 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 (verslagjaar 2018) 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.

Benadrukking van de uitgangspunten van de beleidswaarde

Wij vestigen de aandacht op de toelichting op de beleidswaarde van activa in exploitatie zoals opgenomen in de jaarrekening op pagina 88 e.v. Hierin staan de voornaamste uitgangspunten van de beleidswaarde beschreven, alsmede dat de invulling van dit waardebegrip in de komende jaren nog nader wordt uitgewerkt waardoor de beleidswaarde in de komende jaren zal kunnen afwijken ten opzichte van het verslagjaar 2018. Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2018 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub j Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd. Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, alsmede of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

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

- ▶ bestuursverslag;
- ▶ 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 met betrekking tot 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 gereede 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 inadequaaf zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een toegelaten instelling haar continuïteit niet langer kan handhaven;
- ▶ het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen;
- ▶ het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

Wij communiceren met 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, 21 juni 2019

Ernst & Young Accountants LLP

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