

**DIT IS ONZE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING**

**GECONSOLIDEERDE BALANS**  
(na resultaatbestemming)

ACTIVA	<b>31-12-2017</b> x € 1.000	<b>31-12-2016</b> x € 1.000
	<hr/>	<hr/>
<b>VASTE ACTIVA</b>		
<b>Materiële vaste activa</b>		
1. Onroerende en roerende zaken ten dienste van exploitatie	5.012	5.658
	<hr/>	<hr/>
Totaal materiële vaste activa	5.012	5.658
<b>Vastgoedbeleggingen</b>		
2. DAEB vastgoed in exploitatie	795.578	1.009.822
3. Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	285.415	72.225
4. Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	18.190	16.591
5. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	5.566	5.316
	<hr/>	<hr/>
Totaal vastgoedbeleggingen	1.104.749	1.103.954
<b>Financiële vaste activa</b>		
6. Latente belastingvorderingen	5.148	6.465
7. Leningen u/g	729	3.067
8. Te amortiseren hedges (debet)	2.655	3.036
9. Overige vorderingen	2	2
	<hr/>	<hr/>
Totaal financiële vaste activa	8.534	12.570
<b>VLOTTENDE ACTIVA</b>		
<b>Voorraden</b>		
10. Vastgoed bestemd voor verkoop	0	446
11. Overige voorraden	29	27
	<hr/>	<hr/>
	29	473
<b>Vorderingen</b>		
12. Huurdebiteuren	438	419
13. Belastingen en premies sociale verzekeringen	2	2
14. Overige vorderingen	917	669
15. Overlopende activa	731	1.386
	<hr/>	<hr/>
Totaal vorderingen	2.088	2.476
16. Liquide middelen	85.084	72.167
	<hr/>	<hr/>
<b>TOTAAL</b>	<b>1.205.496</b>	<b>1.197.298</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

PER 31 DECEMBER 2017

PASSIVA	31-12-2017 x € 1.000	31-12-2016 x € 1.000
<b>17. Groepsvermogen</b>	650.362	635.789
<b>18. Egalisatierekening</b>	0	4
<b>VOORZIENINGEN</b>		
19. Voorziening onrendabele investeringen	7.740	10.026
20. Latente belastingverplichtingen	7.188	6.941
21. Overige voorzieningen	<u>262</u>	<u>240</u>
Totaal voorzieningen	15.190	17.207
<b>LANGLOPENDE SCHULDEN</b>		
22. Leningen kredietinstellingen	460.381	455.782
23. Verplichtingen inzake onroerende zaken VOV	18.025	16.525
24. Derivaten Credit	5.314	9.536
25. Overige schulden	<u>36.890</u>	<u>25.676</u>
Totaal langlopende schulden	520.610	507.519
<b>KORTLOPENDE SCHULDEN</b>		
26. Aflossingsverplichting langlopende schulden	8.312	23.794
27. Schulden aan leveranciers	2.643	4.206
28. Schulden aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen	0	0
29. Belastingen en premies sociale verzekeringen	1.143	1.036
30. Overige schulden	126	161
31. Overlopende passiva	<u>7.110</u>	<u>7.582</u>
Totaal kortlopende schulden	19.334	36.779
<b>TOTAAL</b>	<u><u>1.205.496</u></u>	<u><u>1.197.298</u></u>

GECONSOLIDEERDE WINST- EN VERLIESREKENING OVER 2017

	2017 x € 1.000	2016 x € 1.000
32. Huuropbrengsten	62.557	63.013
33. Opbrengsten servicecontracten	3.471	3.691
34. Lasten servicecontracten	-3.172	-3.271
35. Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-10.465	-9.761
36. Lasten onderhoudsactiviteiten	-14.372	-13.479
37. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-2.183	-2.184
<b>Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>	<b>35.836</b>	<b>38.009</b>
38. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	2.234	3.350
39. Toegerekende organisatiekosten	-39	-61
40. Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-1.898	-3.036
<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>	<b>297</b>	<b>253</b>
41. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	222	2.913
42. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	622	77.857
43. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	117	184
<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>961</b>	<b>80.954</b>
44. Opbrengst overige activiteiten	630	1.146
45. Kosten overige activiteiten	-461	-1.094
<b>Netto resultaat overige activiteiten</b>	<b>169</b>	<b>52</b>
<b>46. Overige organisatiekosten</b>	<b>-896</b>	<b>-1.111</b>
<b>47. Leefbaarheid</b>	<b>-713</b>	<b>-564</b>
48. Waardeveranderingen van financiële vaste activa en effecten	517	-1.988
49. Opbrengsten van vorderingen die tot de vaste activa behoren	17	234
50. Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	8	72
51. Rentelasten en soortgelijke kosten	-20.464	-21.352
<b>Saldo financiële baten en lasten</b>	<b>-19.922</b>	<b>-23.034</b>
<b>Resultaat voor belastingen</b>	<b>15.732</b>	<b>94.559</b>
52. Vennootschapsbelasting	-1.564	-2.287
53. Resultaat deelnemingen	332	0
<b>Resultaat na belastingen</b>	<b>14.500</b>	<b>92.272</b>

**GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT 2017 (directe methode)**

	2017 x € 1.000		2016 x € 1.000	
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>				
<i>Ontvangsten</i>				
Huren	73.023		74.738	
Vergoedingen	3.703		3.683	
Overige bedrijfsontvangsten	663		925	
Renteontvangsten	159		262	
	<u>77.548</u>		<u>79.608</u>	
<i>Uitgaven</i>				
Personeelsuitgaven	-4.607		-4.898	
Onderhoudsuitgaven	-11.905		-11.004	
Overige bedrijfsuitgaven	-9.072		-9.538	
Renteuitgaven	-20.221		-20.920	
Sectorspecifieke heffingen	-48		-48	
Verhuurdersheffing	-4.990		-4.497	
Leefbaarheidsuitgaven	-714		-563	
Vennootschapsbelasting	0		0	
	<u>-51.557</u>		<u>-51.468</u>	
<i>Kasstroom uit operationele activiteiten</i>		<i>25.991</i>		<i>28.140</i>
<b>Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten</b>				
<i>Ontvangsten</i>				
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	3.935		6.362	
<i>Uitgaven</i>				
Nieuwbouw huur woon- en niet woongelegenheden	-3.826		-1.281	
Woningverbeteringen	-1.216		-3.706	
Aankoop woongelegenheden voor doorverkoop (DOV)	-508		-846	
Investerings overig	-117		-102	
Externe kosten bij verkoop	-106		-223	
	<u>-5.773</u>		<u>-6.158</u>	
<i>Financiële vaste activa</i>				
Ontvangsten overig	2.990		981	
Uitgaven overig	-15		-1	
	<u>2.975</u>		<u>980</u>	
<i>Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten</i>		<i>1.137</i>		<i>1.184</i>
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>				
Nieuwe door WSW geborgde leningen	16.580		40.300	
Aflossing door WSW geborgde leningen	-30.541		-49.128	
Aflossing niet door WSW geborgde leningen niet-DAEB investeringen	-250		-250	
	<u>-30.791</u>		<u>-49.378</u>	
<i>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</i>		<i>-14.211</i>		<i>-9.078</i>
<b>Netto-Kasstroom</b>		<b><u>12.917</u></b>		<b><u>20.246</u></b>
<i>Verloop liquide middelen</i>				
Saldo liquide middelen primo	72.167		51.921	
Netto kasstroom	12.917		20.246	
Saldo liquide middelen ultimo	<u>85.084</u>		<u>72.167</u>	

## Grondslagen van waardering en resultaatbepaling in de enkelvoudige en geconsolideerde jaarrekening

### Algemeen

WoonInvest is een stichting met de status van "toegelaten instelling volkshuisvesting". De statutaire vestigingsplaats is Leidschendam-Voorburg (aan de Charlotte van Pallandtlaan 2). De stichting heeft uitsluitend als doel werkzaam te zijn op het gebied van de volkshuisvesting zoals omschreven in artikel 45 van de Woningwet. Stichting Wooninvest is ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer 27082731.

### Regelgeving

De geconsolideerde jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met artikel 35 van de Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, artikel 30 en 31 van Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (BTIV) 2015, richtlijn 645 van de Richtlijnen voor de jaarverslaggeving en de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en

### Vergelijking met voorgaand jaar

De gehanteerde grondslagen van waardering en van resultaatbepaling zijn ongewijzigd ten opzichte van het voorgaand jaar.

### Schattingswijzigingen

In de jaarrekening 2017 is sprake van de volgende schattingswijzigingen.

- Parameteraanpassingen a.g.v. de validatie van het handboek 2016:
  - Markthuur woonegelegenheden o.b.v. markthuur per m<sup>2</sup> en niet als percentage van de leegwaarde
  - Instandhoudingsonderhoud woonegelegenheden o.b.v. referentiewoningen en aanpassing naar type, bouwjaar en oppervlakte
  - Disconteringsvoet woonegelegenheden o.b.v. andere gebiedsindeling plus onderscheid in exploitatieregime
  - Leegwaardestijging
- Methodische wijzigingen in de software a.g.v. nieuwe regels in het handboek:
  - De eindwaarde in het doorexploiteerscenario is louter o.b.v. doorexploiteren
  - Wederverhuur bij uitponden
- Parameteraanpassingen a.g.v. marktontwikkelingen:
  - Implementeren verkoopregels van maart 2017 en beperkingen uitponden en huur gedurende 7 jaar bij
  - Verhuurderheffing a.g.v. wetswijzigingen d.d. 1 februari 2017
  - Aanpassing macro-economische marktparameters

Het effect van de parameteraanpassingen a.g.v. de validatie van het handboek op het boekjaar 2017 bedraagt -/- € 24,2 miljoen negatief. Het effect van de methodische wijzigingen in de software a.g.v. nieuwe regels in het handboek op het boekjaar 2017 bedraagt -/- € 3,5 miljoen. Het effect van de parameteraanpassingen a.g.v. marktontwikkelingen op het boekjaar 2017 bedraagt € 29,6 miljoen.

### Presentatiewijzigingen

In 2017 is een presentatiewijziging doorgevoerd voor de classificatie van het DAEB- en niet-DAEB bezit. De classificatie sluit hierbij direct aan op het splitsingsplan zoals deze is goedgekeurd door de Aw. Gezien de aard van deze wijziging zijn de mutaties verwerkt in het lopende boekjaar en heeft geen aanpassing van de vergelijkende cijfers plaatsgevonden.

### Oordelen en schattingen

Bij de toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening vormt het bestuur van WoonInvest 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, waardering van derivaten, de waardeverminderingen en de acute en latente belastingen en classificatie van activa en passiva. De hierbij behorende veronderstellingen zijn vermeld in de toelichting bij de hiervoor genoemde jaarrekeningposten.

### Consolidatiegrondslagen

In de geconsolideerde jaarrekening zijn opgenomen de financiële gegevens van groepshoofd Stichting Wooninvest en haar groepsmaatschappijen per 31 december van het boekjaar. Groepsmaatschappijen zijn rechtspersonen en vennootschappen waarin beslissende zeggenschap wordt uitgeoefend. Resultaten uit transacties met en tussen groepsmaatschappijen zijn in de geconsolideerde jaarrekening volledig geëlimineerd.

De in de consolidatie begrepen rechtspersonen zijn:

Stichting Wooninvest te Leidschendam-Voorburg	Aandeel Stichting WoonInvest	Aandeel WoonInvest Projecten Holding B.V.	Aandeel WoonInvest Projecten B.V.
Woonservice Haaglanden B.V. te Leidschendam-Voorburg	100%		
Wooninvest Projecten Holding B.V. te Leidschendam-Voorburg	100%		
Wooninvest Projecten B.V. te Leidschendam-Voorburg		100%	
Wooninvest Project 1 B.V. te Leidschendam-Voorburg			100%
Energie Exploitatiemaatschappij Leidschenveen B.V. te Leidschendam-Voorburg		100%	

De volgende rechtspersonen zijn beëindigd in 2016, te weten Woonservice Haaglanden B.V. (beëindigingsdatum 22-12-16), WoonInvest Projecten B.V. en WoonInvest Project 1 BV (beide beëindigingsdatum 15-11-16). Wooninvest Projecten Holding B.V. heeft haar deelname in Energie Exploitatiemaatschappij Leidschenveen B.V. per 1-1-2017 verkocht. Wooninvest Projecten Holding B.V. is per 15-06-2017 beëindigd. Deze rechtspersonen zijn tot aan de beëindigingsdatum in de consolidatie opgenomen. De andere rechtspersonen zijn het gehele boekjaar in de consolidatie opgenomen. In het boekjaar zijn de zeggenschapsverhoudingen niet gewijzigd.

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

### **Verbonden partijen**

Als verbonden partij worden alle rechtspersonen aangemerkt waarover overheersende zeggenschap, gezamenlijke zeggenschap of invloed van betekenis kan worden uitgeoefend. Ook rechtspersonen die overwegende zeggenschap kunnen uitoefenen worden aangemerkt als verbonden partij. Ook de statutaire directieleden, andere sleutelfunctionarissen in het management van Wooninvest en nauwe verwanten zijn verbonden partijen.

Transacties van betekenis met verbonden partijen worden toegelicht voor zover deze niet onder normale marktvoorwaarden zijn aangegaan. Hiervan wordt toegelicht de aard en de omvang van de transactie en andere informatie die nodig is voor het verschaffen van het inzicht.

### **Salderen**

Een actief en een post van het vreemd vermogen worden gesaldeerd in de jaarrekening opgenomen uitsluitend indien en voor – een deugdelijk juridisch instrument beschikbaar is om het actief en de post van het vreemd vermogen gesaldeerd en simultaan af te wikkelen; en – het stellige voornemen bestaat om het saldo als zodanig of beide posten simultaan af te wikkelen.

### **Financiële instrumenten**

Onder financiële instrumenten worden zowel primaire financiële instrumenten zoals vorderingen, effecten en schulden, als afgeleide instrumenten verstaan. Alle aan- en verkopen volgens standaard marktconventies van financiële activa worden opgenomen per transactiedatum, dat wil zeggen de datum waarop de groep de bindende overeenkomst aangaat. Voor de grondslagen van de primaire financiële instrumenten wordt verwezen naar de behandeling per balanspost. Voor de waardering en verwerking van afgeleide instrumenten wordt verwezen naar de afzonderlijke paragraaf Derivaten en hedge accounting.

### ***Materiële vaste activa***

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

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd tegen de kostprijs (verkrijgingsprijs of vervaardigingsprijs), minus eventuele investeringssubsidies, verminderd met cumulatieve afschrijvingen en cumulatieve bijzondere waardeverminderingverliezen.

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. Indien de verwachte opbrengstwaarde belangrijk hoger is dan de boekwaarde en besloten is tot verkoop, wordt overgegaan tot een incidentele herwaardering die verwerkt wordt als ongerealiseerde waardevermindering in het eigen vermogen. Bij de realisatie van de waardevermindering wordt deze als een afzonderlijke post in de winst- en verliesrekening verwerkt.

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden niet langer in de balans opgenomen na vervreemding of wanneer geen toekomstige prestatie-eenheden van het gebruik of de vervreemding worden verwacht.

### ***Vastgoedbeleggingen***

#### **DAEB vastgoed in exploitatie en niet-DAEB vastgoed in exploitatie**

##### *Typering*

DAEB vastgoed omvat woningen in exploitatie met een huurprijs onder de huurtoeslaggrens op het moment van het afsluiten van de huurovereenkomst, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed. De huurtoeslaggrens is een algemeen huurprijsniveau dat door de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties wordt vastgesteld.

Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerend goed dat is 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 Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen. Niet-DAEB vastgoed omvat woningen en overige objecten welke niet voldoen aan het criterium van het DAEB vastgoed.

#### *Kwalificatie*

WoonInvest richt zich op het realiseren van de volkshuisvestelijke taken. Dit betekent dat beleidskeuzes rondom het vastgoed primair worden gemaakt met in achtneming van haar taak als sociale huisvester. Daarnaast worden investeringsbeslissingen mede genomen op basis van een analyse van het financiële rendement. Een beperkt deel van de portefeuille is gealloceerd voor verkoop. Basis voor de waardering is het Handboek modelmatig waarden marktwaarde, met in achtneming van de relevante feiten en omstandigheden van de markt waarop de toegelaten instellingen actief zijn.

#### *Waarderingsgrondslag*

WoonInvest waardeert haar vastgoed in exploitatie bij eerste verwerking tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Daarna vindt waardering plaats tegen de actuele waarde zijnde de reële waarde. Vastgoed in exploitatie wordt ingaande de jaarrekening 2017 op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet gewaardeerd tegen de marktwaarde in verhuurde staat. WoonInvest waardeert haar vastgoed in exploitatie bij eerste verwerking tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Daarna vindt waardering plaats tegen de actuele waarde zijnde de marktwaarde in verhuurde staat. De waardering tegen marktwaarde in verhuurde staat vindt plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2016 ('Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2017'). WoonInvest heeft ervoor gekozen de basisversie van het waarderingshandboek toe te passen, met uitzondering van:

- bedrijfsmatig (BOG) en maatschappelijk (MOG) onroerend goed
- intramuraal zorgvastgoed (ZOG)
- woonwagens en standplaatsen
- één complex met bijzondere beklemming

De reden hiervoor is dat de gezamenlijke huursom van deze typen vastgoed meer dan 5% van de totale huursom bedragen. In een dergelijk geval schrijft het waarderingshandboek de full versie voor.

De basisversie betekent dat er gewaardeerd wordt volgens de regels van het waarderingshandboek en waarvan niet mag worden afgeweken. De basisversie biedt de mogelijkheid om op portefeuilleniveau tot een aannemelijke marktwaarde te komen, zonder de inschakeling van een taxateur. De full versie stelt de corporatie in staat om op complexniveau, met inschakeling van een externe taxateur (welke mag afwijken van de normen volgens het handboek), de aannemelijke waarde te bepalen.

Voor dat deel van de vastgoedportefeuille waarbij WoonInvest de basisversie toepast (reguliere woningen) zijn de parameters en uitgangspunten van het waarderingshandboek integraal toegepast en is geen gebruik gemaakt van de vrijheidsgraden. Om de basisversie toe te kunnen passen heeft WoonInvest een analyse gemaakt van haar bezit en hierbij vastgesteld dat het type en de samenstelling van het bezit past binnen de uitgangspunten en normeringen die de basisversie voorschrijft.

Dientengevolge heeft WoonInvest geconcludeerd dat de toepassing van de basisversie leidt tot een acceptabele uitkomst van de marktwaarde in verhuurde staat voor het geheel van de betreffende complexen en past binnen het getrouwe beeld van het vermogen en resultaat dat de jaarrekening, volgens het verslaggevingsstelsel moet geven.

#### *Complexindeling*

Overeenkomstig het waarderingshandboek vindt waardering op waarderingscomplexniveau plaats. Elk waarderingscomplex bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden voor wat betreft type eenheid, bouwjaar en locatie. Daarnaast is het gehele waarderingscomplex als eenheid aan een derde partij te verkopen. Alle verhuureenheden maken deel uit van een waarderingscomplex of vormen zelfstandig een waarderingscomplex.

#### *Waarderingsmethode*

De reële waarde van het vastgoed in exploitatie is gebaseerd op een modelmatige, op kasstromen gebaseerde methodiek. De basiskenmerken van de methodiek zijn als volgt:

- De aannames aangaande de geprognosticeerde kasstromen zijn gebaseerd op de contractuele verplichtingen van de toegelaten instelling die rusten op het vastgoed.
- De overige (na de contractperiode in acht te nemen) aannames en uitgangspunten zijn gebaseerd op gegevens van de markt waarop de toegelaten instelling actief is.
- Feiten en omstandigheden die kunnen worden gekwalificeerd als verplichtingen die niet specifiek aan het vastgoed zijn toe te rekenen zijn zoals bijvoorbeeld afgesloten convenanten met gemeenten over aan te houden volumes in huurprijscategorieën en mogelijk in de toekomst te maken prestatie afspraken zijn niet opgenomen in de waardering van het vastgoed maar maken onderdeel uit van de niet uit de balans blijvende verplichtingen.
- Het rekenmodel maakt gebruik van een Netto Contante Waardeberekening (NCW), ook wel Discounted Cash Flow (DCF) genaamd. Dit betekent dat voor een periode van 15 jaar de inkomsten en uitgaven betrouwbaar worden geschat en dat deze aan de hand van een disconteringsvoet "contant" worden gemaakt naar het heden. Daarnaast wordt een eindwaarde bepaald na afloop van de DCF-periode van 15 jaar (de zogenaamde exit yield).
- Toepassing van de basisversie kenmerkt zich door het feit dat een marktwaarde in verhuurde staat op complexniveau wordt bepaald. Dit leidt op portefeuilleniveau (totaal van alle complexen) tot een acceptabele uitkomst van de marktwaarde in verhuurde staat die past binnen het getrouwe beeld van het vermogen en resultaat dat de jaarrekening volgens het verslaggevingsstelsel moet geven.
- In overeenstemming met het Handboek modelmatig waarden is er voor dat deel van de portefeuille waarop de basisversie is toegepast geen taxateur betrokken geweest bij de bepaling en toetsing van de marktwaarde in verhuurde staat.



- Binnen de toepassing van de basisversie is het niet mogelijk om vrijheidsgraden te gebruiken. Dit betekent dat de parameters zoals deze opgenomen zijn in het handboek integraal gevolgd zijn.

Het inschatten van kosten en opbrengsten wordt gedaan aan de hand van twee scenario's; doorexploiteren en uitponden. Bij doorexploiteren is de veronderstelling dat het volledige complex in bezit blijft gedurende de volledige DCF-periode. Het inrekenen van de markthuur geschiedt bij mutatie. Bij uitponden is de veronderstelling dat bij mutatie tot verkoop van individuele woningen wordt overgegaan.

Bij beide scenario's wordt ervan uitgegaan dat het object/complex in zijn geheel aan een derde wordt verkocht en dat deze derde de afweging maakt tussen beide scenario's. Per complex wordt uiteindelijk het scenario met de hoogste uitkomst gelijk gesteld aan het begrip "marktwaaarde verhuurde staat", zijnde de reële waarde waartegen de waardering van het vastgoed plaats vindt.

In de volgende gevallen is er alleen sprake van een doorexploiteerscenario:

- bedrijfsmatig (BOG) en maatschappelijk (MOG) onroerend goed
- intramuraal zorgvastgoed (ZOG)

Het inschatten van de kosten en opbrengsten wordt op basis van een marktconform uitgangspunt gedaan. De volgende parameters worden hierbij gehanteerd:

- Prijsinflatie ten behoeve van de jaarlijkse indexatie van de ingerekende contracthuur, de markthuur, de maximale huur en de liberalisatiegrens, belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten;
- Loonstijging als uitgangspunt voor de stijging van de beheerskosten;
- Bouwkostenstijging vormt het uitgangspunt voor de stijging van de onderhoudskosten, de verkoopkosten en de verouderingskosten;
- Leegwaardestijging is de basis voor de stijging van de verkoopopbrengst in het uitpondsscenario.

Voor dat deel van de vastgoedportefeuille waarbij WoonInvest de basisversie toepast (met name woongelegenheden en parkeervoorzieningen) zijn de in het waarderingshandboek voorgeschreven parameters en uitgangspunten toegepast. De belangrijkste parameters en uitgangspunten zijn als volgt:

Woongelegenheder	2017	2018	2019	2020	2021 e.v.
- Prijsinflatie	1,3%	1,3%	1,5%	1,7%	2,0%
- Looninflatie	1,6%	2,2%	2,2%	2,2%	2,5%
- Bouwkostenstijgin	1,6%	2,2%	2,2%	2,2%	2,5%
- Leegwaardestijging					
in Zuid-Holland	8,0%	5,0%	2,0%	2,0%	2,0%
in Den Haag	10,5%	6,25%	2,0%	2,0%	2,0%

Instandhoudingsonderhoud per vhe:

	2017	2016
- EGW	€ 641 - € 988	€ 837 - € 984
- MGW	€ 647 - € 994	€ 787 - € 969
- Studenteneenheid	€ 376 - € 722	€ 453 - € 570
- Zorgeenheid	€ 616 - € 962	€ 884 - € 1.018

Mutatieonderhoud per vhe:

	2017	2016
- EGW	€ 836	€ 823
- MGW	€ 628	€ 618
- Studenteneenheid	€ 188	€ 185
- Zorgeenheid	€ 628	€ 618

Beheerkosten per vhe:

	2017	2016	
- EGW	€ 427	€ 420	
- MGW	€ 420	€ 413	
- Studenteneenheid	€ 395	€ 389	
- Zorgeenheid	€ 387	€ 381	
- Gemeentelijke OZB	cf. gemeentelijk tarief	cf. gemeentelijk tarief	(% van WOZ)
- Belastingen, verzekeringen en overige	0,13%	0,13%	(% van WOZ)
- Verhuurderheffing 2018	0,591%	0,569%	(% van WOZ)
- Verhuurderheffing 2019	0,591%	0,569%	
- Verhuurderheffing 2020	0,592%	0,569%	
- Verhuurderheffing 2021	0,592%	0,569%	
- Verhuurderheffing 2022	0,593%	0,569%	
- Verhuurderheffing 2023 e.v.	0,567%	0,543%	
- Huurderving	1,00%	1,00%	(% van huursom)
- Mutatiekans doorexploiteren	6,31%	6,47%	dit is het gemiddelde, maar varieert per comp
- Mutatiekans uitponden jaar 1	mutatiekans d.e.	mutatiekans d.e.	bij aangebroken complex te verhogen met 2%
- Mutatiekans uitponden jaar 2 t/m 5	mutatiekans d.e.	mutatiekans d.e.	
- Mutatiekans uitponden jaar 6 t/m 15	70% x mutatiekans d.e.	70% x mutatiekans d.e.	

- Mutatieleegstand DAEB	0 maanden	0 maanden	
- Mutatieleegstand niet-DAEB	3 maanden	3 maanden	
- Verkoopkosten bij uitponden	1,6%	1,7%	(% van leegwaarde)
- Disconteringsvoet	6,46%	6,66%	voor de referentiewoning
Risicovrije rentevoet	0,33%	0,46%	voor de referentiewoning
Vastgoed sectorspecifieke opslag	5,63%	5,50%	voor de referentiewoning
Opslag voor object- en marktrisico	0,50%	0,70%	voor de referentiewoning

Ten aanzien van de mutatiekans uitponden jaar 6 t/m 15 geldt dat in 2016 voor de resterende 30% sprake was van wederverhuur. In 2017 is er alleen sprake van 70% verkopen (en geen wederverhuur).

Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar	<u>2018</u>	<u>2019</u>	<u>2020</u>	<u>2021 e.v.</u>
- Zelfstandige eenheden	1,0%	0,8%	0,6%	0,3%
- Onzelfstandige eenheden	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%

Voor splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 508 (was € 500) per te splitsen eenheid. De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 3% van de berekende verkoopwaarde van

Voor dat deel van de vastgoedportefeuille waarbij WoonInvest de full-versie toepast (met name BOG/MOG/ZOG) is gebruik gemaakt van de vrijheidsgraden (en zijn dus van het waarderingshandboek afwijkende standpunten ingenomen waarbij rekening is gehouden met de specifieke omstandigheden van het bezit).

<u>Gehanteerde vrijheidsgraad voor woonegelegenheden</u>	<u>Parameter handboek</u>	<u>Eigen parameter</u>
Markthuur(stijging)	Niet toegepast	Referenties NVM-database op complexniveau
Exit yield	Toegepast	-
Leegwaarde(stijging)	Niet toegepast	Op complexniveau referenties NVM-database
Disconteringsvoet	Niet toegepast	Inschatting op complexniveau
Mutatie- en verkoopkans	Veelal toegepast	Incidenteel
Onderhoud	Niet toegepast	Vastgoedtaxatiewijzer 2017
Technische splitsingskosten	Toegepast	-
Erfpacht	Toegepast	-
Bijzondere omstandigheden	Toegepast	-
Schematische vrijheid	Niet toegepast	Inzake bijzondere beklemmingen
Exploitatiescenario	Toegepast	-

Het betreft 1 complex met 23 woningen en 2 complexen met in totaal 24 woonwagens cq. standplaatsen.

<u>Gehanteerde vrijheidsgraad voor BOG/MOG/ZOG</u>	<u>Parameter handboek</u>	<u>Eigen parameter</u>
Markthuur(stijging)	Niet toegepast	Referenties NVM-database op complexniveau
Exit yield	Niet toegepast	O.b.v. model taxateur
Leegwaarde(stijging)	Toegepast	-
Disconteringsvoet	Niet toegepast	Inschatting op complexniveau
Mutatie- en verkoopkans	Veelal toegepast	Incidenteel
Onderhoud	Niet toegepast	Vastgoedtaxatiewijzer 2017
Technische splitsingskosten	Toegepast	-
Erfpacht	Toegepast	-
Bijzondere omstandigheden	Toegepast	-
Schematische vrijheid	Toegepast	-
Exploitatiescenario	Toegepast	-

Het betreft 22 BOG/MOG-complexen met 27 contracten en 6 complexen met 153 eenheden.

<u>Gehanteerde vrijheidsgraad voor Intramuraal zorgvastgoed</u>	<u>Parameter handboek</u>	<u>Eigen parameter</u>
Markthuur(stijging)	Niet toegepast	Referenties NVM-database op complexniveau
Exit yield	Niet toegepast	Incidenteel o.b.v. model taxateur
Leegwaarde(stijging)	Toegepast	-
Disconteringsvoet	Niet toegepast	Inschatting op complexniveau
Mutatie- en verkoopkans	Veelal toegepast	Incidenteel
Onderhoud	Niet toegepast	Vastgoedtaxatiewijzer 2017
Technische splitsingskosten	Toegepast	-
Erfpacht	Toegepast	-
Bijzondere omstandigheden	Toegepast	-
Schematische vrijheid	Toegepast	-
Exploitatiescenario	Toegepast	-

Het betreft 5 complexen met in totaal 498 zorgplaatsen.

De invulling van deze vrijheidsgraden is door de externe taxateur beoordeeld op aannemelijkheid.

Het te taxeren deel van de portefeuille vastgoed in exploitatie wordt minimaal eens per 3 jaar door externe onafhankelijke taxateurs gevalideerd door middel van gevel/zicht taxatie. Tevens vindt een toets op de waardering plaats op basis van beschikbare referentietransacties. Tussentijds wordt de waardering vastgesteld op basis van een taxatie update.

#### *Mutatie reële waarde*

Mutaties in de reële waarde van vastgoed in exploitatie worden in de winst-en-verliesrekening verantwoord onder 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille'.

#### *Herwaardering*

De herwaarderingsreserve wordt bepaald als het positieve verschil tussen de reële waarde en de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs (zonder rekening te houden met enige afschrijving of waardevermindering) en onder aftrek van (latente) belastingverplichtingen.

#### **Bepaling bedrijfswaarde (ten behoeve van de toelichting)**

Onder de bedrijfswaarde wordt verstaan de contante waarde van de aan een actief of samenstel van activa toe te rekenen toekomstige kasstromen die kunnen worden verkregen met de uitoefening van het bedrijf. De bedrijfswaarde wordt gevormd door de contante waarde van de geprognosticeerde kasstromen uit hoofde van toekomstige exploitatieopbrengsten en toekomstige exploitatielasten over de geschatte resterende looptijd van de investering.

De kasstroomprognoses zijn gebaseerd op redelijke en onderbouwde veronderstellingen die de beste schatting van de directie weergeven van de economische omstandigheden die van toepassing zullen zijn gedurende de resterende levensduur van het actief. De kasstromen zijn gebaseerd op de eind 2017 intern geformaliseerde meerjaren begroting 2018 en bestrijken een periode van 5 jaar behoudens de verwachte kosten van groot onderhoud, erfpacht en overige contracten met een werkingsduur van meer dan vijf jaar. De kosten van planmatig groot onderhoud worden gebaseerd op de in de meerjaren onderhoudsbegroting onderkende cycli per component. Voor latere jaren wordt uitgegaan van de verwachte gemiddelde groeivoeten voor inflatie, huurstijging en rente alsmede genormeerde lastenniveaus.

Bij de bedrijfswaardeberekening is opgesteld in overeenstemming met de uitgangspunten zoals deze door de Autoriteit woningcorporaties zijn voorgeschreven.

#### *Kosten van groot onderhoud*

Kosten voor periodiek groot onderhoud worden ten laste gebracht van het resultaat op het moment dat deze zich voordoen. Indien deze kosten worden gemaakt ter vervanging van afgeschreven componenten, dan worden deze bedragen geactiveerd.

#### *Schattingen*

WoonInvest heeft 619 woningen in eigendom, welke zijn gebouwd op in erfpacht uitgegeven grond. De jaarlijkse erfpachtcanon is eeuwigdurend afgekocht. Indien deze woningen worden aangewend voor gebruik anders dan sociale verhuur, kan sprake zijn van grondwaardesuppletie. WoonInvest schat in dat de afkoopsom € 9.000 bedraagt.

#### **Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden**

WoonInvest verkoopt woningen onder voorwaarden waarbij de koper een contractueel bepaalde korting op de reële marktwaarde krijgt. De verwerking van dergelijke transacties hangt af van de contractuele voorwaarden. Deze verkopen kwalificeren als een financieringstransactie.

Als financieringstransactie kwalificeren verkopen waarbij WoonInvest een plicht tot terugkoop heeft tegen een vaste prijs, gebaseerd op de verwachte reële waarde op terugkoopmoment.

De als financieringstransactie gekwalificeerde verkopen onder voorwaarden worden als volgt verwerkt:

- De betreffende onroerende zaken worden direct voorafgaand aan de verkoop gewaardeerd tegen actuele waarde zijnde de met de koper overeengekomen contractprijs; het verschil met de boekwaarde op dat moment wordt verwerkt:
  - Bij een waardedaling: als een negatieve herwaardering indien en voor zover er voor de betreffende woning(en) op dat moment nog sprake is van een ongerealiseerde waardestijging, en voor het overige als een bijzonder waardeverminderingverlies;
  - Bij een waardestijging: als een herwaardering indien en voor zover de actuele waarde hoger is dan de boekwaarde op dat moment, en voor een eventueel resterende overige waardestijging als terugname van een bijzonder waardeverminderingverlies;
- De woning wordt voor de overeengekomen contractprijs opgenomen onder de Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden; de (nog te) ontvangen contractprijs wordt opgenomen als Verplichtingen uit hoofde van Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden (eerste waardering).

- De woning wordt jaarlijks per balansdatum gewaardeerd tegen de marktwaarde op basis van de geldende contractvoorwaarden van de verkoop onder voorwaarden; eventuele waarde mutaties worden verwerkt als 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille'.

De terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd op het bedrag dat de toegelaten instelling verschuldigd zou zijn indien op balansmoment het actief tegen de overeengekomen contractvoorwaarden teruggekocht zou moeten worden. Eventuele mutaties in deze verplichtingen worden in het resultaat verwerkt als 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille'.

Indien de verwachting bestaat dat de terugkoop binnen één jaar zal plaatsvinden wordt de verplichting onder de kortlopende schulden verantwoord.

Indien de terugkoop gerealiseerd is vindt verwerking afhankelijk van de beleidsdoelstelling plaats:

- Bij gelijkblijvende bestemming blijft classificatie onder verkopen onder voorwaarden van toepassing. Waardering vindt plaats tegen de waarde waartegen terugkoop heeft plaatsgevonden;
- Indien de woning een "verhuur-bestemming" krijgt wordt deze woning opgenomen onder het vastgoed in exploitatie. Waardering vindt plaats op basis van de marktwaarde in verhuurde staat volgens het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde;
- Indien het beleidsvoornemen bestaat om de woning te verkopen zal verantwoording plaatsvinden onder de voorraden. Waardering vindt plaats tegen de waarde waarop de woning is teruggekocht.

### **Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie**

#### *Vastgoed*

Het betreft investeringen in nieuwe complexen (nieuwbouw) en bestaande complexen (woningverbetering, herstructurering). Waardering vindt plaats tegen de kostprijs (verrijgings- of vervaardigingsprijs) onder aftrek van bijzondere waardeverminderingen als gevolg van een lagere realiseerbare waarde (marktwaarde). De kostprijs omvat de verrijgings- of vervaardigingsprijs en de hieraan direct toerekenbare overige kosten.

Bijzondere waardeverminderingen worden in de jaarrekening verantwoord bij het aangaan van feitelijke investeringsverplichtingen. Hiervan is sprake zodra voldaan wordt aan de criteria "intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd". Intern geformaliseerd: zodra het bestuur het onomkeerbare besluit heeft genomen. Extern gecommuniceerd: zodra hierover uitingen zijn gedaan naar huurders, gemeenten en overige stakeholders.

Indien de bijzondere waardevermindering hoger is dan de bestede kosten van het sociaal vastgoed in ontwikkeling, wordt het vastgoed naar nihil afgewaardeerd en wordt voor het resterende bedrag van de waardevermindering een voorziening voor onrendabele investeringen gevormd.

#### *Grondposities*

Ingenomen grondposities (al dan niet met opstallen) worden aangeschaft met het oog op (her)ontwikkeling van huur- en verkoopprojecten. Aangezien er nog geen inzicht bestaat in aard, omvang en samenstelling van deze projecten, worden de posities gerubriceerd onder de post "Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie". De posities worden gewaardeerd tegen historische kostprijs en bijkomende kosten of lagere realiseerbare waarde, zijnde de taxatiewaarde. Tijdelijke exploitatiekasstromen uit de opstallen worden in het resultaat verantwoord.

### ***Financiële vaste activa***

#### **Latente belastingvorderingen en -verplichtingen**

Een latente belastingvordering of -verplichting wordt gevormd voor tijdelijke verschillen tussen de waardering van activa en passiva volgens jaarrekeninggrondslagen en fiscale grondslagen. Verder wordt een latente belastingvordering opgenomen voor verrekenbare tijdelijke waarderingsverschillen en voor beschikbare voorwaartse verliescompensatie voor zover het waarschijnlijk is dat er in de toekomst fiscale winst beschikbaar zal zijn voor verrekening. Bij de inschatting van verrekenbare fiscale winsten wordt geen rekening gehouden met toekomstige (beleids)beslissingen van de corporatie.

De berekening van de latente belastingvorderingen en -verplichtingen geschiedt tegen de op het einde van het boekjaar geldende belastingtarieven dan wel tegen de in komende jaren geldende tarieven, voor zover reeds bij wet vastgelegd.

De waardering van latente belastingverplichtingen en -vorderingen wordt gebaseerd op de fiscale gevolgen van de door WoonInvest, per balansdatum, voorgenomen wijze van realisatie of afwikkeling van de betreffende activa en passiva waarbij sprake is van tijdelijke waarderingsverschillen. De belastinglatenties wordt gewaardeerd tegen contante waarde. Contantmaking geschiedt tegen een disconteringsvoet van 5,0%. Latenties die op zeer lange termijn worden afgewikkeld worden niet in de jaarrekening gewaardeerd aangezien de contante waarde ervan naar nihil tendeert.

Latente belastingvorderingen zijn opgenomen onder de financiële vaste activa indien de verwachte looptijd groter is dan een jaar. Het bedrag dat vermoedelijk binnen één jaar verrekenbaar zal zijn is in de toelichting vermeld.

De latente belastingverplichtingen zijn opgenomen onder de voorzieningen, waarbij zoveel mogelijk is aangegeven in welke mate de verplichtingen als langlopend zijn te beschouwen.

### *Saldering*

De latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden gesaldeerd indien is voldaan aan de algemene voorwaarden voor saldering.

### *Fiscale eenheid*

De verrekening van de vennootschapsbelasting binnen deze eenheid vindt plaats uitgaande van de situatie dat de moeder met de dochter afrekent alsof de dochter zelfstandig belastingplichtig is. De volgende entiteiten zijn (of waren tot aan beëindigingdatum) onderdeel van de fiscale eenheid vennootschapsbelasting:

Woonservice Haaglanden B.V. te Leidschendam-Voorburg  
Wooninvest Projecten Holding B.V. te Leidschendam-Voorburg  
Wooninvest Projecten B.V. te Leidschendam-Voorburg  
Wooninvest Project 1 B.V. te Leidschendam-Voorburg  
Energie Exploitatiemaatschappij Leidschenveen B.V. te Leidschendam-Voorburg

De volgende rechtspersonen zijn beëindigd in 2016, te weten Woonservice Haaglanden B.V. (beëindigingdatum 22-12-16), WoonInvest Projecten B.V. en WoonInvest Project 1 BV (beide beëindigingsdatum 15-11-16). De volgende rechtspersonen zijn in 2017 beëindigd, te weten Energie Exploitatiemaatschappij Leidschenveen B.V. (verkoop 01-01-2017) en Wooninvest Projecten Holding BV (beëindigd per 15-06-2017).

### **Leningen u/g**

De leningen u/g worden initieel gewaardeerd tegen de reële waarde van het verstrekte bedrag, gewoonlijk de nominale waarde. Vervolgens vindt waardering plaats tegen geamortiseerde kostprijs waarbij rekening wordt gehouden met een eventuele bijzondere waardevermindering.

### **Te amortiseren hedges**

Voor in het verleden gekochte swaptions is een eenmalige premie betaald die wordt afgeschreven over de periode van aanschaf tot uitoefendatum.

### **Overige vorderingen**

Vorderingen worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de reële waarde van de tegenprestatie, gewoonlijk de nominale waarde, en na eerste verwerking tegen de geamortiseerde kostprijs. Als de ontvangst van de vordering is uitgesteld op grond van een verlengde overeengekomen betalingstermijn wordt de reële waarde bepaald aan de hand van de contante waarde van de verwachte ontvangsten en worden er op basis van de effectieve rente rente-inkomsten ten gunste van de winst-en-verliesrekening gebracht. Voorzieningen wegens oninbaarheid worden in mindering gebracht op de boekwaarde van de vordering.

### **Voorraden**

#### **Vastgoed bestemd voor verkoop**

Dit betreft opgeleverde nieuwbouwwoningen en teruggekochte woningen met een terugkoopplicht, bestemd voor verkoop. De waardering van de opgeleverde nieuwbouwwoningen is tegen vervaardigingsprijs en daaraan toegerekende directe kosten dan wel lagere opbrengstwaarde. De waardering van de teruggekochte woningen met een terugkoopplicht is tegen de terugkoopprijs, zijnde de verkrijgingsprijs voor de waardering als voorraad, dan wel 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 voorraad onderhoudsmaterialen wordt gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs onder toepassing van de FIFO-methode (first in, first out) of lagere opbrengstwaarde.

### **Vorderingen**

Vorderingen worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de reële waarde, welke in een zakelijke transactie gelijk is aan de kostprijs. Na eerste verwerking vindt waardering plaats tegen de geamortiseerde kostprijs onder aftrek van voorzieningen voor oninbaarheid.

### **Liquide middelen**

Liquide middelen bestaan uit kas, bank- en girotegoeden en deposito's met een looptijd korter dan twaalf maanden. Rekening-courantschulden bij banken zijn opgenomen onder schulden aan kredietinstellingen onder kortlopende schulden. De liquide middelen worden gewaardeerd tegen nominale waarde.

### **Herwaarderingsreserve**

De herwaarderingsreserve betreft het positieve verschil tussen de marktwaarde van de activa en de boekwaarde op basis van verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Het expliciet opnemen van een herwaarderingsreserve in de balans als onderdeel van het eigen vermogen benadrukt dat dit deel van het eigen vermogen op het waarderingsmoment nog niet gerealiseerd is. De verkrijgings- of vervaardigingsprijs wordt bepaald zonder rekening te houden met afschrijvingen en waardeverminderingen.

De herwaarderingsreserve wordt gevormd voor het DAEB en Niet-DAEB vastgoed in exploitatie en de Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden. Als gevolg van het deels toepassen van de basisversie, waarmee een marktwaarde op portefeuille niveau wordt nagestreefd, zit er een onnauwkeurigheid in de bepaling van de herwaarderingsreserve op complexniveau. Deze onnauwkeurigheid is inherent aan de toepassing van de basisversie. Dit leidt niet tot een hoger of lager vermogen maar ziet enkel toe op de allocatie binnen het vermogen.

#### **Egalisatierekening**

De egalisatierekening betreft het nog niet aan het resultaat toegerekende deel van een toegekende huurkorting. De bijdragen worden jaarlijks ten gunste van de post "huurontvangsten" in het resultaat verantwoord, overeenkomstig de jaarlijkse voorgerekenende vrijval van deze korting.

#### **Voorzieningen**

Een voorziening wordt gevormd voor verplichtingen waarvan het waarschijnlijk is dat zij zullen moeten worden afgewikkeld door uitstroom van middelen en waarvan de omvang redelijkerwijs 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. Voorzieningen worden gewaardeerd tegen nominale waarde, met uitzondering van de voorzieningen die tegen contante waarde worden gewaardeerd als het effect van de tijdswaarde materieel is.

#### **Voorziening onrendabele investeringen**

Verliezen als gevolg van onrendabele investeringen inzake de materiële vaste activa en vastgoedbeleggingen in ontwikkeling worden op het moment dat sprake is van een feitelijke verplichting (intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd) als bijzondere waardeverandering in mindering gebracht op de boekwaarde van het complex waartoe de investeringen gaan behoren. Indien en voorzover de verwachte verliezen de boekwaarde van het betreffende complex overtreffen, wordt voor dit meerdere een voorziening gevormd. Onder verliezen wordt in dit verband verstaan de nadelige verschillen tussen de uitgaven voor investeringen, rekening houdend met het complex in het geval de investeringen hiertoe gaan behoren, en minus de aan deze uitgaven toe te rekenen marktwaarde betreffende de materiële vaste activa.

#### **Voorziening garantieverplichtingen**

De voorziening voor garantieverplichtingen heeft betrekking op verplichtingen voortvloeiend uit verstrekte garanties inzake opgeleverde bouwprojecten en/of verkochte woningen. De voorziening wordt gevormd voor de te verwachten garantiekosten inzake opgeleverde bouwprojecten en/of verkochte woningen mede op basis van ervaringscijfers en rekening houdend met de duur van de garantieverplichting. De voorziening wordt tegen nominale waarde gewaardeerd.

#### **Langlopend/kortlopende schulden**

Schulden worden bij eerste verwerking opgenomen tegen reële waarde verminderd met (in geval van een financiële verplichting die niet tegen reële waarde, met verwerking van waardeveranderingen in de winst- en verliesrekening, is opgenomen) de direct daaraan toe te rekenen transactiekosten.

Schulden worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs volgens de effectieve rentemethode. Indien er geen sprake is van agio of disagio of transactiekosten is de geamortiseerde kostprijs gelijk aan de nominale waarde van de schuld. 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 schulden zijn van huurders ontvangen waarborgsommen opgenomen, welke bij mutatie van de woning worden terugbetaald verhoogd met rente.

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

#### **Derivaten en hedge accounting**

WoonInvest maakt gebruik van afgeleide financiële instrumenten (derivaten) zoals renteswaps ter afdekking van de gelopen risico's betreffende renteschommelingen. Op het moment van de eerste verantwoording rubriceert de groep de derivaten onder de reikwijdte van RJ 290 op portefeuillebasis in de subcategorieën: 'Derivaten met toepassing van kostprijshedge-accounting' en 'Overige derivaten met een andere onderliggende waarde dan beursgenoteerde aandelen of obligaties'

#### ***In een contract besloten ('embedded') derivaten***

Indien in enig contract zodanige bepalingen en afspraken zijn opgenomen die voldoen aan de kenmerken van een derivaat ('embedded derivaat') wordt vastgesteld of deze bepalingen en afspraken van het contract afgescheiden dienen te worden; afscheiding vindt plaats als:

- er geen nauw verband staat tussen de economische kenmerken en risico's van het in het contract besloten derivaat en de economische kenmerken en risico's van het basiscontract; en
- een afzonderlijk instrument met dezelfde voorwaarden als het in het contract besloten derivaat zou voldoen aan de definitie van een derivaat; en
- het samengestelde instrument niet tegen reële waarde wordt gewaardeerd met verwerking van de reële waardeveranderingen in het resultaat.

#### *Derivaten met toepassing van kostprijs hedge-accounting*

De afdekkingen worden verwerkt volgens kostprijs hedge-accounting, indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- documentatie van de algemene hedgestrategie, hoe de hedgerelaties passen in de doelstellingen van risicobeheer en de verwachting aangaande de effectiviteit van deze hedgerelaties;
- documentatie van de in het soort hedgerelatie betrokken hedge-instrumenten en afgedekte posities;
- verwerking van de ineffectiviteit in de winst-en-verliesrekening: bij derivaten in een kostprijs hedge-relatie waarbij deels sprake is van hedge-ineffectiviteit, wordt indien per balansdatum de reële waarde lager is dan de kostprijs, voor het ineffectieve deel dit verschil in de winst- en verliesrekening onder de post "Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van vlottende effecten" verwerkt.

De afdekkingen die aan deze voorwaarden voor hedge-accounting voldoen, worden als volgt verantwoord:

- Indien de afgedekte post tegen kostprijs in de balans wordt verwerkt, wordt ook het derivaat tegen kostprijs gewaardeerd.
- Zolang de afgedekte post (i.c. toekomstige herfinancieringen op bestaande leningen) in de kostprijs hedge nog niet in de balans is verwerkt, wordt het hedge-instrument niet geherwaardeerd.
- De resultaten op het hedge-instrument worden gelijktijdig verantwoord met de resultaten op de afgedekte post.
- Per balansdatum wordt de omvang van de risicopositie in de afgedekte post in de hedge-relatie vergeleken met de omvang van de risicomitigerende werking van het hedge-instrument. Indien het hedge-instrument een grotere omvang heeft dan de afgedekte post, is sprake van ineffectiviteit en wordt het ineffectieve deel tegen kostprijs of lagere marktwaarde gewaardeerd.

Kostprijs hedge-accounting wordt beëindigd indien:

- Het hedge-instrument afloopt, wordt verkocht, beëindigd of uitgeoefend. Het cumulatieve gerealiseerde resultaat op het hedge-instrument dat nog niet in de winst- en verliesrekening is verwerkt toen er sprake was van een effectieve hedge, wordt afzonderlijk in de overlopende posten in de balans verwerkt tot de afgedekte transactie plaatsvindt.
- De hedge-relatie niet meer voldoet aan de criteria voor hedge accounting. Indien de afgedekte positie een in de toekomst verwachte transactie betreft, vindt de verwerking van de hedgeresultaten als volgt plaats:
  - Indien de verwachte transactie naar verwachting nog plaatsvindt, wordt hedge accounting vanaf dat moment stopgezet. Het hiermee samenhangende cumulatieve resultaat op het hedge-instrument dat in de periode waarin de hedge effectief was buiten de winst- en verliesrekening of off-balance was gehouden, blijft afhankelijk van de situatie off balance of op de balans.
  - Indien de verwachte transactie naar verwachting niet meer plaatsvindt wordt het hiermee samenhangende cumulatieve resultaat op het hedge-instrument dat in de periode waarin de hedge effectief buiten de winst- en verliesrekening of off-balance was gehouden, naar de winst- en verliesrekening overgebracht.

Bij beëindiging van de hedge-relatie wordt de premie geamortiseerd over de geschatte restant looptijd.

#### *Hedge documentatie*

WoonInvest heeft gekozen voor het toepassen van hedge accounting op basis van generieke documentatie met behulp waarvan de effectiviteit van de hedge-relatie wordt beoordeeld. Hierin zijn de doelstellingen van risicobeheer en van de hedgestrategie beschreven alsmede de afgedekte posities en in te zetten hedge-instrumenten inclusief de verwachte effectiviteit. De hedge-instrumenten worden bijgehouden in een hedge-tabel. In deze tabel wordt het verband gelegd tussen de hedge-instrumenten en de bestaande en verwachte leningen met een hoogst waarschijnlijk karakter. Enkele hedge-instrumenten hebben een langere looptijd dan de gekoppelde leningen, aangezien het zeer waarschijnlijk is dat deze leningen geherfinancierd zullen gaan worden.

#### *Overige derivaten (zonder toepassing van kostprijs hedge-accounting)*

Overige derivaten (zoals renteswaps) waarbij geen hedgerelatie is aangegeven, worden na de eerste waardering gewaardeerd tegen de kostprijs of lagere reële waarde. Indien de reële waarde van deze aldus gewaardeerde derivaten negatief is, wordt dit bedrag in de balans verwerkt als een schuld en in de winst- en verliesrekening onder de financiële lasten verwerkt als een last. Baten en lasten worden in de winst-en-verliesrekening verwerkt zodra de derivaten aan een derde worden overgedragen of een bijzondere waardevermindering ondergaan.

#### **Niet langer in de balans opnemen van financiële activa en passiva**

Een financieel instrument wordt niet langer in de balans opgenomen indien een transactie ertoe leidt dat alle of nagenoeg alle rechten op economische voordelen en alle of nagenoeg alle risico's met betrekking tot de positie aan een derde zijn overgedragen.

#### **Operationele leasing**

Leasecontracten waarbij een groot deel van de voor- en nadelen verbonden aan de eigendom niet bij WoonInvest ligt, worden verantwoord als operationele leasing. Verplichtingen uit hoofde van operationele leasing worden, rekening houdend met ontvangen vergoedingen van de lessor, op lineaire basis verwerkt in de winst-en-verliesrekening over de looptijd van het contract.

## Grondslagen van resultaatbepaling in de enkelvoudige en geconsolideerde jaarrekening

### *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.

De winst- en verliesrekening wordt met ingang van 2016 verantwoord op basis van de functionele indeling. In de functionele winst- en verliesrekening zijn alle opbrengsten direct toe te rekenen aan de activiteiten. Bij de kosten is er een onderscheid tussen de direct toerekenbare kosten en de indirecte kosten. De direct toerekenbare kosten worden bij het betreffende onderdeel verantwoord. De toerekening van de indirecte kosten aan de onderscheiden onderdelen van de functionele winst- en verliesrekening gebeurt op basis van verdeelsleutels.

### *Bedrijfsopbrengsten*

Onder de bedrijfsopbrengsten worden die omzetcategorieën opgenomen, welke kenmerkend zijn voor het bedrijfstype van woningcorporaties. Dit betreft voornamelijk de opbrengst respectievelijk uit de verhuur van woningen, verkoop van woningen (voor derden en uit eigen bezit) en leveringen van aanvullende diensten jegens huurders.

### **Huuropbrengsten**

Opbrengsten uit de levering van (huur)diensten worden verantwoord naar rato van de geleverde prestaties. De huuropbrengsten zijn het resultaat van het gevoerde huurprijsbeleid van WoonInvest, rekening houdend met de door het Rijk bepaalde kaders (zoals maximale huurverhoging, maximaal redelijke huur en maximale huursomstijging) en onder aftrek van huurdering wegens leegstand en oninbaarheid.

### **Opbrengsten servicecontracten**

De opbrengsten servicecontracten betreffen vergoedingen van huurders boven de netto huurprijs voor leveringen en diensten (zoals energie, water, huismeesters, schoonmaakkosten, glasverzekering). De opbrengsten worden verminderd met derving wegens oninbaarheid. De kosten van de leveringen en diensten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten.

### **Overheidsbijdragen**

Hieronder worden bijdragen of subsidies van de overheid alsmede de toerekening van de BWS-subsidie vanuit de egalisatierekening BWS verantwoord.

### **Resultaat verkoop vastgoedportefeuille**

De verkoop van vastgoed is een regulier onderdeel van de bedrijfsactiviteiten en wordt derhalve als onderdeel van de omzet verantwoord. 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 huurwoningen (sociaal vastgoed en commercieel vastgoed in exploitatie) onder aftrek van verkoopkosten en de boekwaarde verantwoord. Verder is onder deze post verantwoord de opbrengstwaarde van verkocht vastgoed bestemd voor de verkoop (koopwoningen voor derden) onder aftrek van de gemaakte direct toerekenbare verkoopkosten en de vervaardigingsprijs en daaraan toegerekende directe kosten dan wel de lagere opbrengstwaarde. Winsten worden verantwoord op het moment van levering (passeren transportakte). Eventuele verliezen op koopprojecten worden verantwoord zodra deze voorzienbaar zijn.

Woningen verkocht onder voorwaarden worden niet in het resultaat verantwoord in het geval de belangrijkste economische voor- en nadelen niet zijn overgedragen aan de koper. Dergelijke transacties worden verantwoord als financieringstransactie. Verwezen wordt naar de post "Vastgoed verkocht onder voorwaarden" in de grondslagen van balanswaardering.

### **Overige bedrijfsopbrengsten**

Hieronder vallen onder andere aan derden doorberekende kosten voor overige dienstverlening inzake administratieve dienstverlening, uitgevoerde onderhoudswerkzaamheden, bemiddeling huurtoeslag, inschrijfgelden woningzoekenden e.d.

### **Bedrijfslasten**

#### **Afschrijvingen op materiële vaste activa**

De afschrijvingen op onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gebaseerd op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Afschrijvingen vinden plaats volgens de lineaire methode op basis van de verwachte gebruiksduur (is doorgaans de geschatte economische levensduur), zonder rekening te houden met ingeschatte verkopen voor einde levensduur. Afschrijvingen worden via verdeelsleutels toegerekend aan de afzonderlijke activiteiten.



### **Waardeveranderingen vastgoedportefeuille**

De Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille betreffen waardeverminderingen, en eventuele terugname hiervan, die gedurende het verslagjaar zijn ontstaan vanuit nieuw aangegane juridische en feitelijke verplichtingen met betrekking tot investeringen in nieuwbouw, woningverbetering en herstructurering. Ook waardeveranderingen als gevolg van projecten die geen doorgang vinden worden onder deze categorie verantwoord.

De niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille hebben betrekking op waardemutaties van op reële waarde geactiveerde activa.

De Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkopen onder voorwaarden betreffen de jaarlijkse mutatie van de actuele waarde van de woningen verkocht onder voorwaarden. Dit betreft zowel de waardeverandering van de post "onroerende zaken verkocht onder voorwaarden" als de post "verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden".

### **Lonen en salarissen en sociale lasten**

Lonen, salarissen en sociale lasten worden op grond van de arbeidsvoorwaarden verwerkt in de winst-en-verliesrekening voorzover ze verschuldigd zijn aan werknemers.

### **Pensioenlasten**

De groep heeft geen verdere verplichtingen uit hoofde van haar pensioenregeling anders dan de betaling van premies. In het geval van een tekort bij het pensioenfonds, alwaar de pensioenregeling is ondergebracht, heeft WoonInvest geen verplichting tot het voldoen van aanvullende bijdragen, anders dan het voldoen van hogere toekomstige premies.

De pensioenpremies worden als last in de winst- en verliesrekening verantwoord zodra zij verschuldigd zijn. Te betalen premie dan wel vooruitbetaalde premie per jaareinde wordt als overlopend passief respectievelijk overlopend actief verantwoord.

### **Onderhoudslasten**

Onder deze post worden de kosten van door derden verrichte onderhoudswerkzaamheden verantwoord, voor zover de werkzaamheden in het jaar hebben plaatsgevonden alsmede inkoop van onderhoudsmaterialen.

De lasten van onderhoud onderscheiden zich van activeerbare kosten door het feit dat er geen sprake is van een waardeverhoging maar instandhouding van het actief.

### **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, gebiedsgericht personeel (zoals leefbaarheidscoördinator, wijkbeheerder, huismeester), leefbaarheidsonderzoeken en uitgaven voor activiteiten zoals welkomstbijeenkomsten nieuwe bewoners, bestrijding woonoverlast, buurtbemiddeling, opvang van dak- en thuislozen, schuldsaneringen, tweede kansbeleid et cetera.

De uitgaven inzake fysieke activiteiten omvatten wijkgebonden uitgaven voor buurtcentra, bijzondere gebouwen (zoals wijksteunpunten, buurtposten, HOED), onderhoud groenvoorziening, speeltoestellen, beveiliging openbare ruimte, cameratoezicht, schoonmaakacties et cetera en uitgaven voor activiteiten zoals inbraakbeveiliging, brandpreventie, verlichting achterpad, afsluiting portieken et cetera.

### ***Financiële baten en lasten***

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 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**

De belasting over het resultaat wordt berekend op basis van het in de winst- en verliesrekening verantwoorde resultaat, rekening houdend met fiscaal vrijgestelde posten en geheel of gedeeltelijk niet-aftrekbare kosten.

Tevens wordt rekening gehouden met de wijzigingen in de latente belastingvorderingen en –schulden uit hoofde van respectievelijk wijzigingen in het belastingtarief, herbeoordeling van de mogelijkheid tot realisatie van latente belastingvorderingen of een wijziging van de verwachte realisatie van een actief- of passiefpost.

De aldus bepaalde belastingpost wordt in de winst- en verliesrekening opgenomen, behoudens voor zover deze betrekking heeft op posten die rechtstreeks in het eigen vermogen worden opgenomen, in welk geval de belasting in het eigen vermogen wordt verwerkt.

### **Aandeel in resultaat van deelnemingen**

Het aandeel in resultaat van deelnemingen gewaardeerd op nettovermogenswaarde is het resultaat van de deelnemingen bepaald op de waarderingsgrondslagen van WoonInvest. Het resultaat op deelnemingen gewaardeerd tegen de kostprijs is bepaald op basis van de ontvangen dividenden.

## Grondslagen bij opstellen geconsolideerd kasstroomoverzicht

### *Toepassing directe methode*

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode. Bij deze methode zijn alle ontvangsten en uitgaven direct gekoppeld aan de activiteiten. In het kasstroomoverzicht wordt onderscheid gemaakt tussen operationele, investerings- en financieringsactiviteiten.

De kasstromen uit hoofde van financiering zijn gesplitst in kasstromen met betrekking tot mutaties in de hoofdsom (opgenomen onder financieringsactiviteiten) en betaalde interest (opgenomen onder operationele activiteiten) Ontvangsten uit hoofde van interest en winstbelastingen zijn opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten.

### *Begrip geldmiddelen*

De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit de liquide middelen.

### *Rubricering van ontvangsten en uitgaven uit hoofde van interest en dividend*

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

### *Verwerking van geldmiddelen begrepen in de aan- of verkoopprijs van groepsmaatschappijen*

De verkrijgingsprijs van de verworven groepsmaatschappij en de verkoopprijs van de verkochte groepsmaatschappij zijn opgenomen onder de kasstroom uit investeringsactiviteiten, voor zover betaling in geldmiddelen heeft plaatsgevonden.

De in deze groepsmaatschappijen aanwezige geldmiddelen zijn op de aankoopprijs respectievelijk de verkoopprijs in aftrek gebracht.

**TOELICHTING OP DE GECONSOLIDEERDE BALANS**

(in duizenden euro's)

**MATERIËLE VASTE ACTIVA**

	<u>31-12-2017</u>	<u>31-12-2016</u>
1. Onroerende en roerende zaken ten dienste van exploitatie	<u>5.012</u>	<u>5.658</u>

**1. Onroerende en roerende zaken ten dienste van exploitatie**

Het verloop is als volgt:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>Stand per 31 december 2016</b>		
Verkrijgingsprijzen	10.453	10.738
Cum. waardeverminderingen en afschrijvingen	<u>-4.795</u>	<u>-4.752</u>
Boekwaarde	<u>5.658</u>	<u>5.986</u>

**Mutaties 2017**

Investeringsen	117	101
Herrubriceringen	-236	0
Desinvesteringsen	-287	0
Afschrijvingen	<u>-240</u>	<u>-429</u>
Totaal mutaties	<u>-646</u>	<u>-328</u>

**Stand per 31 december 2017**

Verkrijgingsprijzen	9.014	10.453
Cum. waardeverminderingen en afschrijvingen	<u>-4.002</u>	<u>-4.795</u>
Boekwaarde per 31 december 2017	<u>5.012</u>	<u>5.658</u>

De afschrijvingen op de onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie zijn bepaald volgens de lineaire methode op basis van de volgende verwachte gebruiksduur:

- Bedrijfsterreinen: geen afschrijving
  - Automatisering: 5 jaar
  - Inventaris kantoor: 5 jaar
  - Kantoorgebouw (excl. grond): 50 jaar
- Het kantoorgebouw wordt als geheel en niet naar componenten afgeschreven aangezien de invloed van het verschil in afschrijving op het resultaat en vermogen niet significant is.

*Actuele waarde inzake de materiële vaste activa gewaardeerd tegen kostprijs*

De actuele waarde (vervangingswaarde of lagere bedrijfswaarde) van de onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie, met uitzondering van de bedrijfsterreinen en kantoorpanden, wijkt niet significant af van de historische kostprijs.

**VASTGOEDBELEGGINGEN**

	<u>31-12-2017</u>	<u>31-12-2016</u>
2. DAEB vastgoed in exploitatie	795.578	1.009.822
3. Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	285.415	72.225
4. Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	18.190	16.591
5. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	<u>5.566</u>	<u>5.316</u>
	<u>1.104.749</u>	<u>1.103.954</u>

Het verloop in 2017 is als volgt.

	2. DAEB vastgoed in exploitatie	3. Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	4. Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	5. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	Totaal
<b>Stand per 31 december 2016</b>					
Verkrijgingsprijzen	632.104	72.132	9.831	11.666	725.733
Cum waardeverminderingen, afschrijvingen en/of waardemutaties	377.718	93	6.760	-6.350	378.221
<b>Boekwaarde per 31 december 2016</b>	<b>1.009.822</b>	<b>72.225</b>	<b>16.591</b>	<b>5.316</b>	<b>1.103.954</b>

Mutaties 2017					
Investeringen	536	0	0	2.314	2.850
Desinvesteringen	-639	-1.259	0	0	-1.898
Herwaardering	-9.992	10.614	559	0	1.181
Waardeverminderingen	0	0	0	0	0
Terugneming van waardeverminderingen	0	0	0	222	222
Herclassificaties DAEB en niet-DAEB	-204.394	204.394	0	0	0
Herclassificaties Koop Garant	245	-792	594	0	47
Overboekingen	0	233	446	-2.286	-1.607
Totaal mutaties	-214.244	213.190	1.599	250	795

<b>Stand per 31 december 2017</b>					
Verkrijgingsprijzen	509.808	194.256	10.178	11.601	725.843
Cumulatieve herwaardering	285.770	91.159	8.012	-6.035	378.906
<b>Boekwaarde per 31 december 2017</b>	<b>795.578</b>	<b>285.415</b>	<b>18.190</b>	<b>5.566</b>	<b>1.104.749</b>

Het verloop in 2016 is als volgt.

	2. DAEB vastgoed in exploitatie	3. Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	4. Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	5. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	Totaal
<b>Stand per 31 december 2015</b>					
Verkrijgingsprijzen	592.594	96.939	8.719	11.645	709.897
Cum waardeverminderingen, afschrijvingen en/of waardemutaties	-12.976	7.665	5.213	-7.642	-7.740
Boekwaarde	579.618	104.604	13.932	4.003	702.157
Cumulatieve effecten stelselwijziging	316.928	2.001	0	0	318.929
<b>Boekwaarde per 1 januari 2016</b>	<b>896.546</b>	<b>106.605</b>	<b>13.932</b>	<b>4.003</b>	<b>1.021.086</b>

Mutaties 2016					
Investeringen	4.569	1	0	1.677	6.247
Desinvesteringen	-2.868	-168	0	0	-3.036
Herwaardering	74.804	4.674	0	0	79.478
Waardeverminderingen	0	0	0	0	0
Terugneming van waardeverminderingen	0	0	647	1.292	1.939
Herclassificaties DAEB en niet-DAEB	38.551	-38.551	0	0	0
Herclassificaties Koop Garant	-1.780	-336	2.167	0	51
Overboekingen	0	0	-155	-1.656	-1.811
Totaal mutaties	113.276	-34.380	2.659	1.313	82.868

**Stand per 31 december 2016**

Verkrijgingsprijzen	632.104	72.132	9.831	11.666	725.733
Cumulatieve herwaardering	377.718	93	6.760	-6.350	378.221
<b>Boekwaarde per 31 december 2016</b>	<b>1.009.822</b>	<b>72.225</b>	<b>16.591</b>	<b>5.316</b>	<b>1.103.954</b>

**2. DAEB vastgoed in exploitatie en 3. Niet-DAEB vastgoed in exploitatie**

Er zijn 202 vhe's (veelal kasten en bergingen) met een jaaropbrengst van € 39.000 en drie zendmasten met een totale jaaropbrengst van € 60.000 niet opgenomen in de marktwaardering.

Per 1 januari 2017 zijn volgens het door Autoriteit Woningcorporaties goedgekeurde scheidingsplan 1153 woningen overgeheveld van de DAEB tak naar de Niet-DAEB tak. Deze herclassificatie is geschied op basis van marktwaarde in verhuurde staat en heeft niet geleid tot een vermogensmutatie en/of resultaat.

In totaal is de marktwaarde in 2017 met € 1,1 miljoen afgenomen. Indien geen rekening wordt gehouden met voorraadmutaties is de marktwaarde met € 1 miljoen gestegen. Het verloop is als volgt.

	€	%
Marktwaarde per ultimo 2016	1.082.047	100,0%
1. Voorraadwijziging	-2.083	-0,2%
2. Methodische wijzigingen (in het handboek)	-14.519	-1,3%
3. Wijziging objectgegevens	14.236	1,3%
4. Wijziging waarderingsparameters	1.312	0,1%
	-1.054	-0,1%
Marktwaarde per ultimo 2017	1.080.993	99,9%
	€	%
1. Voorraadwijziging		
a. het saldo van verkopen en aankopen.	-2.083	-0,2%
2. Methodische wijzigingen (in het handboek)		
a. Eindwaardescenario	-2.706	-0,3%
b. Geen wederverhuur v.a. jaar 7 bij uitponden	-10.463	-1,0%
c. DCF parkeren van 3 naar 15 jaar	-1.350	-0,1%
	-14.519	-1,3%
3. De wijziging objectgegevens		
a. Gestegen WOZ-waarde	16.545	1,5%
b. Verlaging markthuur	-10.918	-1,0%
c. Overige (o.m. contractgegevens, mutatiekans, leegstand)	8.609	0,8%
	14.236	1,3%
4. Wijziging waarderingsparameters		
a. Exploitatieverplichting/verkoopbelemmering	-6.822	-0,6%
b. Disconteringsvoet	-34.032	-3,1%
c. Diverse marktgegevens	42.166	3,9%
	1.312	0,1%

Tegen de beweging op de vastgoedmarkt in is de marktwaarde in 2017 nauwelijks gestegen. Uit bovenstaand verloopoverzicht valt op te maken dat de verbetering van de markt in de marktwaarde teniet gedaan wordt door:

- negatieve effecten van methodewijzigingen,
- de invoering van de exploitatieverplichting/verkoopbelemmering en
- de correcties op het handboek naar aanleiding van het validatieonderzoek.

Uit het validatieonderzoek is onder meer gebleken dat de basisversie cf. waarderingshandboek 2016 leidde tot te hoge markthuren en tot een te lage disconteringsvoet. Voor WoonInvest betekent dit dat de markthuur per ultimo 2017 8,6% lager is dan de markthuur waarmee per ultimo 2016 werd gerekend en dat de disconteringsvoet bijna 0,5% hoger is. Als gevolg hiervan komt de marktwaarde respectievelijk € 10,9 en € 42,1 miljoen lager uit.

Er is een herwaarderingsreserve gevormd voor het positieve verschil tussen de marktwaarde en de boekwaarde op basis van verkrijgings- of vervaardigingsprijs van € 385 miljoen.

Per ultimo 2017 is een eerste gevoeligheidsanalyse opgesteld.

	----- Negatief scenario -----		----- Positief scenario -----	
	Afwijking t.o.v. uitgangspunt	Effect op marktwaarde	Afwijking t.o.v. uitgangspunt	Effect op marktwaarde
Prijsinflatie (/markthuur)	-/- 1%	€ -82.907.444	+ 1%	€ 367.163.733
Leegwaardestijging	-/- 1%	€ -35.043.466	+ 1%	€ 55.372.338
Disconteringsvoet	+ 1%	€ -110.348.639	-/- 1%	€ 221.151.217
Mutatiegraad	-/- 1%	€ -28.367.764	+ 1%	€ 43.151.185
Onderhoudsnorm	+ 10%	€ -14.191.174	-/- 10%	€ 16.004.716

Er zijn 270 parkeerplaatsen waarvan WoonInvest niet beschikt over een WOZ-waarde. De WOZ-waarde is benaderd door gebruikmaking van taxatierapporten uit 2015. Het betreft een totaalbedrag van € 4,9 miljoen.

De in de marktwaardeberekening gehanteerde oppervlaktegegevens zijn grotendeels gebaseerd op de gemeentelijke Basisregistraties Adressen en Gebouw (BAG). Hiervan is alleen afgeweken als er betere informatie voorhanden was. De grootste zorgcomplexen cf. voorgeschreven NEN-normering ingemeten.

Eén complex met 76 woningen is tijdelijk verhuurd aan een zorgverlener. Dit complex is niet behandeld als intramuraal zorgvastgoed omdat de opzet, bestemming en huurprijs is afgestemd op een sociale huurwoning.

Voor een zestal complexen in een wat zwakkere wijk is rekening gehouden met verkoopbelemmering omdat de gemeente eist dat WoonInvest meer dan 50% van het oorspronkelijke bezit behoudt.

De WOZ-waarde 2017 (met peildatum 1/1/16) bedraagt € 1.333 miljoen.

WoonInvest heeft voor de eerstkomende vijf jaar een verkoopplan opgesteld waarin 135 woningen bestemd zijn voor verkoop. Hiervan zullen naar verwachting 35 woningen in het komend boekjaar worden verkocht. De verwachte opbrengstwaarde van deze 35 woningen bedraagt in totaal € 8,7 miljoen.

De bedrijfswaarde van het vastgoed in exploitatie gebaseerd op de WSW parameters bedraagt ultimo 2017 € 639 miljoen (2016: € 642 miljoen)

#### *Uitgangspunten bedrijfswaarde*

De bedrijfswaarde wordt gevormd door de contante waarde van de kasstromen uit hoofde van toekomstige exploitatieopbrengsten en toekomstige exploitatielasten over de geschatte resterende levensduur van de complexen. Verkopen worden voor de verwachte verkopen in de eerste 5 prognosejaren als kasstroom meegenomen in de bedrijfswaarde. Indien verkopen onder voorwaarden worden verwacht, dan is slechts rekening gehouden met de te ontvangen kasstroom op het moment van transport van de woning.

De bedrijfswaarde is gebaseerd op doorexploitatie van het sociaal vastgoed totdat het vastgoed door sloop teniet gaat. Hierbij wordt een restwaarde voor de grond ingerekend afgeleid van de huidige bestemming van het sociaal vastgoed (i.c. sociale huurwoning).

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

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

Bij de bedrijfswaardeberekening zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd (bedragen in euro):

Stijgingsparameters:

- Huurverhoging gemiddeld 2,1% voor 2018, voor de volgende 4 jaar gemiddelde huurverhoging van respectievelijk 2,1%, 2,0%, 2,1% en 2,0% en daarna 2,0% (voorgaand jaar: eerste jaar gemiddeld 0,8% jaar 2 tot en met 5 1,1% tot 2,1% en daarna 2,0%)
- jaarlijkse huurharmonisatie conform harmonisatiebeleid, gemiddeld 0,06% in de eerste 5 jaar (voorgaand jaar: 0,16% eerste 5 jaar)
- jaarlijkse huurderving van 1,2% als gevolg van leegstand (voorgaand jaar: 1,2%)
- jaarlijkse stijging van de onderhoudsuitgaven en overige exploitatieuitgaven oplopend van 2,2% in 2017 tot 2,5% vanaf 2023 (voorgaand jaar: oplopend van 1,6% in jaar 1 tot 2,5% vanaf jaar 5)
- jaarlijkse stijging van de restwaarde van 1,4% in 2018 tot 2,0% vanaf 2023 (voorgaand jaar: 0,6% over jaar 1 en vanaf jaar 4 2,0%)
- jaarlijkse stijging van de taxatiewaarden van 6,0% in 2018 tot 2,5% vanaf 2021 (voorgaand jaar: eerste jaar 4,5% en vanaf jaar 4, 2,0% stijging)

Volumeparameters:

- mutatie en klachtenonderhoudsuitgaven (op basis van ervaringscijfers): € 283 per verhuureenheid (voorgaand jaar: gezamenlijk € 281 per verhuureenheid)
- planmatig en groot onderhoud (uitsluitend instandhouding) per complex: conform meerjarenonderhoudsbegroting, na begrotingsperiode op basis van gemiddelden per complex
- overige directe en indirecte exploitatieuitgaven voor zover vastgoedgerelateerd (algemeen beheer, belastingen, verzekering): € 1.230 per verhuureenheid (voorgaand jaar: € 1.162)
- heffing van overheidswege gekoppeld aan het sociaal vastgoed in exploitatie (verhuurderheffing): voor 2017 en verder ingerekend op basis van het wettelijk kader voor 2017 en voor 2018 en verder is verondersteld gelijk te zijn aan de heffing in 2017. (Ongewijzigd ten opzichte van vorig jaar)

Discontering:

- disconteringsvoet van 5,0 % voor woningen (voorgaand jaar: 5,0%); disconteringsmoment: medionummerando
- contantmakingsperiode: geschatte resterende economische levensduur van het complex met een minimum van 15 jaar voor complexen waarvoor geen concrete sloop-, renovatie- of verkoopplannen aanwezig zijn.

Overige aspecten:

- inrekenen restwaarde grond: € 12.511 per verhuureenheid, uitgaande van bouwrijpe grond met een sociale huurbestemming aan het eind van de economische levensduur, zijnde de huidige grondprijs geïndexeerd naar einde levensduur (€ 23.933) en gecorrigeerd voor toekomstig te maken kosten inzake uitplaatsing, sloop en opnieuw bouwrijp maken (€ 11.422). (restwaarde grond voorgaand jaar: € 12.338)
- inrekenen woningverkoop: tegen de contante waarde van de verwachte opbrengstwaarde minus verkoopkosten voor maximaal de eerstkomende vijf jaar op basis van een geformaliseerd verkoopplan en indien verkoop juridisch mogelijk is. Voor de eerste 5 jaar zijn in totaal 135 verkopen ingerekend, waarvan 35 in 2018. De verwachte opbrengst van deze verkopen bedraagt € 32.898. De boekwaarde van deze woningen per 31 december 2017 bedraagt 26.207
- Indirecte exploitatielasten, zoals kosten met betrekking tot treasury- en nieuwbouwactiviteiten zijn niet aan de bedrijfswaarde toegerekend.

Leefbaarheidsuitgaven kunnen betrekking hebben op sociale activiteiten en fysieke activiteiten. De uitgaven inzake sociale activiteiten omvatten wijkgebonden uitgaven voor ondersteuning van bewonersinitiatieven, gebiedsgericht personeel (zoals leefbaarheidscoördinator, wijkbeheerder, huismeester), leefbaarheidsonderzoeken en uitgaven voor activiteiten zoals welkomstbijeenkomsten nieuwe bewoners, bestrijding woonoverlast, buurtbemiddeling, opvang van dak- en thuislozen, schuldsaneringen, tweede kansbeleid et cetera. De uitgaven inzake fysieke activiteiten omvatten wijkgebonden uitgaven voor buurtcentra, bijzondere gebouwen (zoals wijksteunpunten, buurtposten, HOED), onderhoud groenvoorziening, speeltoestellen, beveiliging openbare ruimte, cameratoezicht, schoonmaakacties et cetera en uitgaven voor activiteiten zoals inbraakbeveiliging, brandpreventie, verlichting achterpad, afsluiting portieken et cetera.

In de bedrijfswaardeberekening is aan elke sociale vastgoedeenheden een bedrag toegerekend inzake leefbaarheidsuitgaven.

De levensduur van sociaal vastgoed is standaard 50 jaar. Regelmatig worden de complexen die op korte termijn hun theoretische einde levensduur bereiken (binnen 15 jaar) intern besproken. Dan kunnen voorstellen worden gedaan om de levensduur aan te passen. Deze voorstellen worden door het bestuur vastgesteld. De door het bestuur aangepast levensduren worden verwerkt in de administratie en de bedrijfswaardeberekening. Voor verpleeghuizen wordt de levensduur gelijkgesteld aan de contractduur, veelal 33 jaar.

Er zijn circa 260 vhe's in onderpand gegeven ten behoeve van de BNG en de ABN AMRO Bank.

WoonInvest heeft het WSW gevolmachtigd om, in voorkomende gevallen, een hypotheek te vestigen op het gehele overige bezit. Van deze volmacht heeft het WSW gedurende het verslagjaar geen gebruik gemaakt.

#### 4. Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Wooninvest verkoopt woningen onder voorwaarden waarbij de koper een contractueel bepaalde korting op de actuele waarde krijgt, en waarbij Wooninvest verplicht is om de woning na verloop van tijd weer terug te kopen. De verwerking van dergelijke transacties kwalificeert Wooninvest als een financieringstransactie.

Gedurende 2017 zijn 6 woningen (2016: 19 woningen) onder een VOV-regeling aan derden overgedragen. 4 woningen zijn teruggekocht, en weer in verhuur genomen. Vanuit de voorraad per 31 december 2016 zijn 3 woningen wederom onder een VOV-regeling verkocht. Daarnaast zijn in 2017 geen woningen in ontwikkeling welke onder een VOV-regeling zijn verkocht en geen woningen in ontwikkeling welke onder een VOV-regeling in combinatie met erfpacht zijn verkocht.

Het aantal woningen verkocht onder voorwaarden ultimo 2017: 126 (2016: 121).

Ultimo 2017 zijn geen (2016: 3) woningen onder voorraden opgenomen die bestemd zijn voor verkoop onder voorwaarden.

#### 5. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

##### Grondposities

In deze post zijn strategische grondaankopen ad € 5.525 (2016: € 5.295) begrepen, met het oog op ontwikkeling van vastgoedprojecten en waarbij nog geen inzicht bestaat in de feitelijke projectontwikkeling. Het zijn voornamelijk materiële vaste activa, nog niet dienstbaar aan de bedrijfsuitoefening. Zodra de grondposities daadwerkelijk in ontwikkeling worden genomen vindt herrubricering plaats naar de betreffende actiefposten.

FINANCIËLE VASTE ACTIVA	31-12-2017	31-12-2016
6. Latente belastingvorderingen	5.148	6.465
7. Leningen u/g	729	3.067
8. Te amortiseren hedges (debet)	2.655	3.036
9. Overige vorderingen	2	2
Totaal	8.534	12.570

#### 6. Latente belastingvorderingen

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 hieruit voortvloeiende latente belastingvorderingen worden hierna toegelicht:

- a DAEB en Niet-DAEB vastgoed in exploitatie met nieuwbouw en verbetering  
Voor dit bezit is het uitgangspunt blijvend verhuren (waarna sloop). De op het waarderingsverschil van dit bezit betrekking hebbende actieve belastinglatentie, inclusief de investeringen in nieuwbouw en verbetering, leidt niet tot waardering in de jaarrekening. De reden is dat de fiscale boekwaarde na afloop van de gebruiksduur (sloop) in stand blijft en fiscaal pas wordt afgewikkeld nadat in de toekomst de bouwbestemming op de grond zou komen te vervallen. Gezien de zeer lange looptijd van het waarderingsverschil, tendeert de contante waarde van de hieruit voortvloeiende latente vordering naar nihil. Het verschil tussen de fiscale waarde en de waarde in de jaarrekening van het sociaal en commercieel vastgoed bedraagt € 67.288.000 nominaal.
- b DAEB en Niet-DAEB vastgoed in exploitatie: sloop/verkoop binnen vijf jaar  
- Belastinglatenties worden in de jaarrekening verwerkt voor zover de corporatie over een beleidshorizon van vijf jaar expliciete uitspraken heeft gedaan over de voorgenomen afwikkeling van de woningen door sloop/verkoop.  
Bij sloop binnen vijf jaar waarbij de bouwbestemming op de na sloop vrijkomende grond vervalt, wordt voor het waarderingsverschil tussen de fiscale en commerciële boekwaarde van het betreffende vastgoed een actieve latentie tegen de contante waarde in de jaarrekening opgenomen, voor zover verrekenbaar.  
- Wordt bij sloop binnen vijf jaar wederom vervangende nieuwbouw gepleegd, dan blijft de fiscale boekwaarde na afloop van de gebruiksduur (sloop) in stand. Derhalve wordt hiervoor geen latentie gevormd (zie punt a).  
- De binnen 5 jaar te verkopen woningen zijn commercieel anders gewaardeerd dan fiscaal. Doorrekening van het verkoopplan maakt inzichtelijk dat de fiscale boekwaarde van de te verkopen woningen lager is dan de commerciële boekwaarde. Dit verschil bedraagt € 2.207.000 nominaal. Hiertoe zal een passieve belastinglatentie gevormd worden.
- c Leningen o/g en u/g  
In de jaarrekening is voor de leningenportefeuille een latente belastingverplichting respectievelijk -vordering 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. Het waarderingsverschil bedraagt nominaal € 1.257.000.



- d Derivaten  
Bij de door de corporatie toegepaste rentederivaten is sprake van een 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 betreffende rentederivaten. Het waarderingsverschil van € 840.000 nominaal is in de jaarrekening in mindering gebracht op het waarderingsverschil van de leningen. Per saldo leidt dit tot een latente vordering die tegen de contante waarde verantwoord is.
- e Fiscaal verrekenbare verliezen  
Er wordt een latente belastingvordering uit hoofde van fiscaal compensabele verliezen gevormd voor zover er voldoende sterke aanwijzingen zijn dat er in de toekomst voldoende fiscale winst beschikbaar zal zijn ter realisatie van de latente vordering. In de jaarrekening is hiervoor een latente belastingvordering tegen contante waarde verantwoord aangezien het compensabele verlies binnen 4 jaar verrekend kan worden. Zie hiervoor onderstaande verloopstaat.

Verloopstaat fiscale verliesverrekening (bedragen x € 1.000)

	2012	2013	2016	2017	2018	2019	2020
Te verrekenen verliezen	-886	-6.165	-20.441				
Verrekening met winsten				5.372	7.506	9.669	4.945
Cumulatief	<u>-886</u>	<u>-7.051</u>	<u>-27.492</u>	<u>-22.120</u>	<u>-14.614</u>	<u>-4.945</u>	<u>0</u>

De specificatie van de in de jaarrekening tot waardering gebrachte latente belastingvorderingen is als volgt:

	<u>31-12-2017</u>	<u>31-12-2016</u>
Verrekenbare tijdelijke waarderingsverschillen tegen contante waarde	81	103
Beschikbare verliescompensatie tegen contante waarde	<u>5.067</u>	<u>6.362</u>
Totaal	<u><u>5.148</u></u>	<u><u>6.465</u></u>

De gemiddelde looptijd van de tot waardering gebrachte latente belastingvorderingen is 3 jaar. Van de latente belastingvorderingen wordt een bedrag van in totaal € 1.716 (2016: € 1.920) naar verwachting binnen 1 jaar gerealiseerd. De nominale waarde van de latentie vanwege tijdelijke waarderingsverschillen bedraagt € 105. De latentie vanwege verliescompensatie bedraagt nominaal € 5.280. De latenties zijn contant gemaakt tegen een percentage van 3,2%

Het verloop van de in de balans tot waardering gebrachte latente belastingvorderingen in het boekjaar is op totaalniveau als volgt:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Boekwaarde 1 januari	6.465	1.811
Toevoegingen	0	4.705
Onttrekkingen	<u>-1.317</u>	<u>-51</u>
Boekwaarde 31 december	<u><u>5.148</u></u>	<u><u>6.465</u></u>

De toename van de beschikbare verliescompensatie in 2016 is een gevolg van de vorming van een fiscale onderhoudsvoorziening. Hiertoe is tevens een latente belastingverplichting opgenomen.

<b>7. Leningen u/g</b>	<u>31-12-2017</u>	<u>31-12-2016</u>
De post leningen u/g bestaat uit:		
Lening u/g Vlieterhof	395	497
Lening u/g Woonzorg Haaglanden	0	1.587
Lening u/g Ontwikkelingscombinatie Damcentrum C.V.	<u>334</u>	<u>983</u>
	<u><u>729</u></u>	<u><u>3.067</u></u>

De leningen muteerden als volgt:	Vlieterhof	WZH	Damcentrum CV	Totaal
Stand 1 januari	497	1.587	983	3.067
Verstrekt	0	0	0	0
Aflossingen	-130	-1.544	-681	-2.355
Bij: rente	28	-43	32	17
Stand 31 december	<u>395</u>	<u>0</u>	<u>334</u>	<u>729</u>

De aan de Stichting Vlieterhof verstrekte lening dient ter financiering van het kantoor Zaagmolenstraat 98. Deze lening heeft een rente van 5,5% per jaar, geen vast aflosschema en er zijn geen aanvullende zekerheden gesteld. De lening moet in 2024 afgelost zijn. De lening aan Woonzorg Haaglanden dient ter financiering van een nieuwbouwproject welke ontwikkeld wordt op gronden die in bezit zijn van Woonzorg Haaglanden. In 2017 is de lening geheel afgelost. Er zijn geen aanvullende zekerheden gesteld. Deze leningen zijn gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs. De lening aan Ontwikkelingscombinatie Damcentrum C.V. is verstrekt ter overname van een grondpositie in Leidschendam. De lening wordt in 10 halfjaarlijkse termijnen afgelost. Er geldt een rentepercentage van 4%. De € 395 wordt binnen 1 jaar ontvangen. Schouten en de Jong Projectontwikkeling B.V. en Rabo Vastgoedgroep Holding N.V. hebben zich garant gesteld voor nakoming van de betalingsverplichtingen van Ontwikkelingscombinatie Damcentrum C.V. Naar verwachting zullen al deze vorderingen volledig ontvangen worden.

## 8. Te amortiseren hedges (debet)

De te amortiseren hedges muteerden als volgt:

Wooninvest heeft in voorgaande jaren swaptions gekocht ter afdekking van het opwaartse renterisico van de extendible periodes van reeds bestaande leningen. Hiervoor is een eenmalige premie betaald. De premie is geactiveerd en wordt over de periode van aanschaf tot uitoefendatum ten laste van het resultaat gebracht. Daarnaast zijn enkele renteswaps afgesloten waarbij een hogere rente op korte termijn betaald wordt tegenover een lagere rente op lange termijn. De extra betaalde rente op korte termijn wordt hierbij geactiveerd (ten goede van het resultaat) en geamortiseerd vanaf datum verlenging. Van het saldo eind 2017 heeft € 1.218 een looptijd langer dan 5 jaar. De restant looptijd ultimo 2017 is gemiddeld 5 jaar (ultimo 2016: gemiddeld 6 jaar). Het verloop van de geactiveerde premiekosten is als volgt:

	2017	2016
Stand 1 januari	3.036	3.417
Egalisaties ten goede van het resultaat	0	0
Egalisaties ten laste van het resultaat	-381	-381
Stand 31 december	<u>2.655</u>	<u>3.036</u>
<b>9. Overige vorderingen</b>	<b>31-12-2017</b>	<b>31-12-2016</b>
Overige vorderingen	<u>2</u>	<u>2</u>
Totaal	<u>2</u>	<u>2</u>
<i>Overige vorderingen</i>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Stand 1 januari	2	175
Mutaties boekjaar	0	-173
Stand 31 december	<u>2</u>	<u>2</u>

In de post overige vorderingen was per eind 2015 een vooruitontvangen nota van DSW voor januari 2016 van € 165 opgenomen die met het salaris van januari 2016 is verrekend.

## VLOTTENDE ACTIVA

<b>Voorraden</b>	31-12-2017	31-12-2016
10. Vastgoed bestemd voor verkoop	0	446
11. Overige voorraden	29	27
	<u>29</u>	<u>473</u>

De post "Vastgoed bestemd voor verkoop" bestaat uit teruggekochte koopgarantwoningen, die in een volgend boekjaar wederom verkocht zullen gaan worden. Eind 2017 betrof dit 0 woningen (2016: 3) De woningen zijn opgenomen tegen terugkoopwaarde, zijnde de marktwaarde minus de verstrekte korting. De post "Overige voorraden" betreft de voorraad portieklampen.

Vorderingen	31-12-2017	31-12-2016
12. Huurdebiteuren	438	419
13. Belastingen en premies sociale verzekeringen	2	2
14. Overige vorderingen	917	669
15. Overlopende activa	731	1.386
Totaal	2.088	2.476

De reële waarde van de vorderingen benadert de boekwaarde, gegeven het kortlopende karakter ervan en het feit dat waar nodig voorzieningen voor oninbaarheid zijn gevormd.

### 12. Huurdebiteuren

De vordering op huurdebiteuren omvat naast de huren ook de te vorderen servicekosten, herstelkosten en incassokosten. In de vordering op vertrokken huurders zijn tevens kosten van mutatieonderhoud voor rekening van de huurder begrepen.

De vordering op huurdebiteuren is als volgt te specificeren:

Huurachterstand huurdebiteuren	650	621
Huurachterstand vertrokken huurders (waaronder schade/mutatiekosten)	43	30
Afwaardering wegens oninbaarheid	-255	-232
Stand 31 december	438	419

Per 31 december 2017 zijn vorderingen op 182 (2016: 213) huidige huurders met een totaalbedrag van € 269 (2016: € 311) uit handen gegeven aan een incassobureau. Met 128 (2016: 133) huidige huurders zijn betalingsregelingen getroffen. De vordering op deze huidige huurders bedraagt € 74 (2016: € 89).

Ouderdomsanalyse huurachterstand:	2017	2016
< 1 maand	97	108
< 2 maanden	83	72
< 3 maanden	56	51
< 6 maanden	88	98
<1 jaar	133	108
>1 jaar	193	184
	650	621

### 13. Belastingen en premies sociale verzekeringen

Vennootschapsbelasting	31-12-2017	31-12-2016
Terug te vorderen vennootschapsbelasting 2011	1	1
Terug te vorderen vennootschapsbelasting 2012	1	1
	2	2

De post "Te vorderen vennootschapsbelasting" betreft de naar verwachting te vorderen belasting over het belastbaar bedrag van het boekjaar, rekening houdend met de fiscale faciliteiten en de fiscale waarderingsregels volgens de vaststellingsovereenkomst (VSO), berekend aan de hand van belasting-tarieven die zijn vastgesteld op verslagdatum, dan wel waartoe materieel al op verslagdatum is besloten.

#### 14. Overige vorderingen

Deze post is als volgt samengesteld :	<u>31-12-2017</u>	<u>31-12-2016</u>
Debiteuren niet zijnde huurders	780	533
Diversen	<u>137</u>	<u>136</u>
Stand 31 december	<u><u>917</u></u>	<u><u>669</u></u>

Het zijn allen vorderingen met een looptijd korter dan een jaar. In 2016 was het onderhoud van Duivenvoorde van het 4e kwartaal nog niet gefactureerd, in 2017 is dit wel aan het einde van het jaar gebeurd. Hierdoor een verschuiving tussen overlopende activa naar overige vorderingen

#### 15. Overlopende activa

Deze post is als volgt samengesteld :	<u>31-12-2017</u>	<u>31-12-2016</u>
Af te rekenen Duivenvoorde	0	190
Transitorische rente	8	30
Door te berekenen onderhoud e.d.	256	322
Door te berekenen VvE	117	226
Schadeclaims verzekering	1	12
Vooruitbetaalde verzekeringspremies	8	22
Vooruitbetaalde kosten automatisering	27	80
Te ontvangen rente WZH	0	130
Diversen	<u>314</u>	<u>374</u>
Totaal	<u><u>731</u></u>	<u><u>1.386</u></u>

Alle posten opgenomen onder de overlopende activa kunnen worden beschouwd als kortlopend. In 2017 zijn de overlopende activa lager dan in 2016 omdat het onderhoud dat aan WZH en Duivenvoorde eind 2017 gefactureerd is, dit staat in 2017 onder Debiteuren niet zijnde huurders onder overige vorderingen. In 2017 hebben we minder dienstverlening aan de VvE verleend dan in 2016. De aan WZH verstrekte lening is in 2017 afgelost en afgewikkeld, waardoor er aan het einde van het jaar geen rente aan WZH wordt doorberekend.

#### 16. Liquide middelen

Deze post is als volgt samengesteld :	<u>31-12-2017</u>	<u>31-12-2016</u>
Direct opvraagbaar:		
Kas	0	1
Banken	<u>85.084</u>	<u>72.166</u>
Totaal	<u><u>85.084</u></u>	<u><u>72.167</u></u>

In het saldo liquide middelen is een bedrag van € 43.370 vevat dat (gedeeltelijk) niet ter vrije beschikking staat van WoonInvest, zolang de negatieve marktwaarde van de derivaten bij deze banken groter is dan het grensbedrag. De liquide middelen vallen vrij bij daling van de negatieve marktwaarde onder het grensbedrag. De overige liquide middelen staan ter vrije beschikking. Het hoge saldo liquide middelen wordt aangehouden om in geval van rentedalingen te kunnen voldoen aan de margin verplichtingen ter zake van derivaten. De maximale marginverplichtingen belopen € 59.950. Naast de vrije liquide middelen beschikt Wooninvest over kredietfaciliteiten die toereikend zijn om aan de marginverplichtingen te kunnen voldoen.

#### EIGEN VERMOGEN

##### 17. Groepsvermogen

	<u>31-12-2017</u>	<u>31-12-2016</u>
Het aansprakelijk vermogen bedraagt per balansdatum	<u>650.362</u>	<u>635.789</u>
Voor een toelichting van het eigen vermogen verwijzen wij u naar de enkelvoudige jaarrekening.		

**18. Egalisatierekening**

2017

Stand 1 januari		4
Vrijval		-4
Stand 31 december		0

De egalisatierekening "Overige" betreft de vrijval van huurkorting de Panden.

**VOORZIENINGEN**

	31-12-2017	31-12-2016
19. Voorziening onrendabele investeringen	7.740	10.026
20. Latente belastingverplichtingen	7.188	6.941
21. Overige voorzieningen	262	240
	<u>15.190</u>	<u>17.207</u>

**19. Voorziening onrendabele investeringen**

2017

Stand 1 januari	10.026
Toevoeging	0
Onttrekking	-2.286
Stand 31 december	<u>7.740</u>

Deze voorziening betreft het per saldo verlieslatende deel van contracten afgesloten ten behoeve van de ontwikkeling van nieuwbouwprojecten waarvoor nog onvoldoende kosten zijn gemaakt om het bedrag daarop in mindering te brengen. Het betreft de nieuwbouwproject Rustoord. Ook zijn de kosten voorzien van het eventueel niet doorgaan van het nieuwbouwproject Sonneruyter. Dit is gerealiseerd door een deel van die voorziening in 2016 vrij te laten vallen. Het gehele saldo kent een looptijd van een jaar.

**20. Latente belastingverplichtingen**

	onderhouds- voorziening	verkopen	2017
Stand 1 januari	5.882	1.059	6.941
Vrijval	-568	0	-568
Oprenting	278	41	319
Mutatie waarderingsverschillen	1.094	-598	496
Stand 31 december	<u>6.686</u>	<u>502</u>	<u>7.188</u>

De voorziening latente belastingverplichtingen is gevormd voor belastbare tijdelijke verschillen in de fiscale waardering van de onderhoudsvoorziening, welke in de commerciële jaarrekening niet is opgenomen. Het waarderingsverschil hiervan bedraagt nominaal € 34.539.000. Tevens is een voorziening opgenomen inzake de waarderingsverschillen, nominaal € 2.207.000, van het te verkopen vastgoed in de komende 5 jaar. De gemiddelde looptijd van de latente belastingverplichting bedraagt 7 jaar. € 569.000 zal naar schatting binnen 1 jaar verrekend worden.

**21. Overige voorzieningen**

	Voorziening jubilea en loopbaan- uitkeringen	Voorziening garantie verplichtingen	2017 Totaal
Stand 1 januari	230	10	240
Toevoeging	62	0	62
Onttrekking	-30	-10	-40
Stand 31 december	<u>262</u>	<u>0</u>	<u>262</u>

De voorziening jubilea en loopbaanuitkeringen is gebaseerd op verplichtingen zoals deze in de cao zijn vastgelegd. In de bepaling van de voorziening is rekening gehouden met vertrekken. Deze voorziening is in belangrijke mate als langlopend te beschouwen. De voorziening garantieverplichtingen is gevormd voor de onderhoudslasten voor de (voor de verkoop gesplitste) complexen die ten laste komen van WoonInvest op basis van rapportages van Adviesbureau Alphaplan. De voorziening is in 2017 vrij gevallen.

## Langlopende schulden

	Rente %	2017		Totaal
		> 5 jaar	> 1 jaar	
22. Leningen kredietinstellingen	4,26%	379.297	81.084	460.381
VOV		18.025	0	18.025
24. Derivaten Credit		4.252	1.062	5.314
25. Overige schulden		35.666	1.224	36.890
Totaal		437.240	83.370	520.610

	Rente %	2016		Totaal
		> 5 jaar	> 1 jaar	
22. Leningen kredietinstellingen	4,31%	377.882	77.900	455.782
23. Verplichtingen inzake onroerende zaken		16.525	0	16.525
24. Derivaten Credit		6.942	2.594	9.536
25. Overige schulden		25.241	435	25.676
Totaal		426.590	80.929	507.519

Langlopende leningen kredietinstellingen met een resterende looptijd van minder dan één jaar, waaronder de aflossingsverplichtingen voor komend jaar, zijn verantwoord onder de kortlopende schulden. Er zijn geen schulden die als gevolg van het zich voordoen van bepaalde omstandigheden direct of binnen een jaar opeisbaar worden.

### 22. Leningen kredietinstellingen

	2017	2016
Stand 1 januari na stelselwijziging	455.782	455.737
Bij: als niet vervallen aflossing opgenomen vorig boekjaar	23.794	32.996
Aangetrokken leningen	16.580	40.300
Mutatie herwaardering leningen	3.328	-79
Afgeloste leningen	-29.401	-47.872
Aflossingen	-1.390	-1.506
Saldo na aflossingen	468.693	479.576
af te lossen in volgend boekjaar	-8.312	-23.794
Stand 31 december	460.381	455.782

### Zekerheden

Van de leningen kredietinstellingen is € 443,0 miljoen (2016 € 453,0 miljoen) geborgd door het WSW. Voor de door het WSW geborgde leningen heeft WoonInvest zich verbonden het onderliggend onroerend goed in exploitatie met een WOZwaarde van € 1.288 miljoen niet zonder toestemming te bezwaren, van bestemming te veranderen, te vervreemden of teniet doen gaan. Er zijn circa 260 VHE's in onderpand gegeven ten behoeve van de BNG en ABN AMRO Bank.

### Aflossingssysteem

De leningen worden afgelost op basis van het lineaire, annuïtaire dan wel het fixe systeem. Een deel van de leningen betreft een Roll-over lening, waarvan de hoofdsom variabel is.

### Reële waarde

De reële waarde van de leningen bedraagt € 647.128 exclusief derivaten. De waardering heeft per lening plaats gevonden tegen de rentecurve per 31 december 2017. Voor de kenmerken van de leningen verwijzen wij naar: (1) tabel met rentepercentages opgenomen onder 'niet in de balans opgenomen regelingen en verplichtingen'. Verder verwijzen wij naar: (2) paragraaf inzake de extendible leningen en naar (3) paragraaf inzake financiële instrumenten, welke eveneens onder 'niet in de balans opgenomen regelingen en verplichtingen' opgenomen zijn.

**23. Verplichtingen inzake onroerende zaken VDV**

	2017	2016
Stand 1 januari :		
Terugkoopverplichting ontstaan bij verkoop onder voorwaarden	16.528	14.590
Waardeverminderingen/vermeerderingen	-3	-520
	<u>16.525</u>	<u>14.070</u>
Mutaties		
Verkochte woningen	1.595	2.784
Teruggekochte woningen	-508	-846
Opwaarderingen	413	0
Afwaarderingen	0	517
Totaal mutaties	<u>1.500</u>	<u>2.455</u>
Stand per 31 december:		
Terugkoopverplichting ontstaan bij verkoop onder voorwaarden	17.615	16.528
Waardeverminderingen/vermeerderingen	410	-3
	<u>18.025</u>	<u>16.525</u>

De ontvangen koopsommen van 126 in 2007 t/m 2017 verkochte woningen via de koopgarantregeling zijn opgenomen onder de post Terugkoopverplichting. WoonInvest is verplicht deze woningen in de toekomst terug te kopen tegen de dan geldende marktwaarde. Hierbij wordt indien relevant rekening gehouden met de door WoonInvest verstrekte korting en de afgesproken verdeling in de waardeontwikkeling. Onder de Vastgoedbeleggingen zijn deze woningen tegen taxatiewaarden minus verstrekte korting opgenomen.

**24. Derivaten Credit**

	2017	2016
Stand 1 januari	9.536	7.548
Herrubricering embedded derivaat naar herwaardering lening	-3.705	0
Waarde aanpassing	-517	1.988
Stand 31 december	<u>5.314</u>	<u>9.536</u>

De post derivaten bestaat uit een "embedded" derivaat en een derivaat waar geen hedge accounting voor kan worden toegepast. De negatieve marktwaarde van het "embedded" derivaat is in 2017 geherrubriceerd naar post 22 leningen kredietinstellingen, vanwege aanvang van de extendible periode. Zie voor een nadere toelichting op derivaten de toelichting onder 'niet in de balans opgenomen regelingen en verplichtingen'. Verder verwijzen wij naar de paragraaf inzake financiële instrumenten, eveneens opgenomen onder 'niet in de balans opgenomen regelingen en verplichtingen'

**25. Overige schulden**

	31-12-2017	31-12-2016
Vooruit ontvangen huur WZH	24.889	13.675
Waarborgsommen	312	297
Te amortiseren hedges	11.689	11.704
Totaal	<u>36.890</u>	<u>25.676</u>

De vooruitontvangen huur muteerde als volgt:

	2017	2016
Stand 1 januari	13.675	2.065
Vooruitontvangen huurbetalingen gedurende het boekjaar	10.538	11.684
Rente toerekening	676	0
Vrijval ten goede van het resultaat	0	-74
Stand 31 december	<u>24.889</u>	<u>13.675</u>

Deze post betreft het aan WZH verhuurde zorgvastgoed. In 2016 werd met WZH een akkoord gesloten inzake de herijking van de huurcontracten. Hierdoor werd er in december 2016 een bedrag van ruim € 10 miljoen ontvangen. In december 2017 is nog eens een bedrag van € 8 miljoen ineens ontvangen. Deze ontvangsten ineens leiden tot lagere toekomstige huurtermijnen. Deze post valt derhalve vrij ten gunste van het resultaat gedurende de resterende huurtermijnen, welke

De te amortiseren hedges muteerden als volgt:	2017	2016
Stand 1 januari	11.704	11.436
Waarde aanpassing	-15	268
Stand 31 december	<u>11.689</u>	<u>11.704</u>

De te amortiseren hedges betreft een aantal renteswaps waarbij is overeengekomen om in de toekomst een hogere lange rente te betalen. De schuld valt vrij gedurende de looptijd van de renteswaps.

In de te amortiseren hedges zijn ook waarden opgenomen inzake swaptions. Deze waarde neemt tot het moment van uitoefening van de swaption toe. Vanaf het moment van uitoefening wordt regulier geamortiseerd. Door deze verwerkingswijze neemt de waarde van de te amortiseren hedges tot en met 2016 toe tot € 11.704. Vanaf 2017 nemen de te amortiseren hedges af door reguliere amortisaties tot ze in 2060 geheel geamortiseerd zijn.

<b>KORTLOPENDE SCHULDEN</b>	31-12-2017	31-12-2016
26. Aflossingsverplichting langlopende schulden	8.312	23.794
27. Schulden aan leveranciers	2.643	4.206
28. Schulden aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen	0	0
29. Belastingen en premies sociale verzekeringen	1.143	1.036
30. Overige schulden	126	161
31. Overlopende passiva	7.110	7.582
Totaal	<u>19.334</u>	<u>36.779</u>

De reële waarde van de kortlopende schulden benadert de boekwaarde vanwege het kortlopende karakter van de schulden.

<b>26. Aflossingsverplichting langlopende schulden</b>	31-12-2017	31-12-2016
--	------------	------------

Aflossingsverplichtingen komend boekjaar op langlopende leningen kredietinstellingen.	<u>8.312</u>	<u>23.794</u>
---	--------------	---------------

<b>27. Schulden aan leveranciers</b>	31-12-2017	31-12-2016
--------------------------------------	------------	------------

Crediteuren	<u>2.643</u>	<u>4.206</u>
-------------	--------------	--------------

<b>28. Schulden aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen</b>	31-12-2017	31-12-2016
---	------------	------------

Stand 1 januari	0	20
Aflossingen gedurende boekjaar	<u>0</u>	<u>-20</u>
Stand 31 december	<u>0</u>	<u>0</u>

Het betreft een schuld aan V.o.F. De Nieuwe Floris.

<b>29. Belastingen en premies sociale verzekeringen</b>	31-12-2017	31-12-2016
---	------------	------------

Loonbelasting	254	275
Omzetbelasting	889	761
Totaal	<u>1.143</u>	<u>1.036</u>

<b>30. Overige schulden</b>	31-12-2017	31-12-2016
-----------------------------	------------	------------

Reservering vakantiedagen	<u>126</u>	<u>161</u>
---------------------------	------------	------------



<b>31. Overlopende passiva</b>	<u>31-12-2017</u>	<u>31-12-2016</u>
Transitorische rente (passiva)	4.581	5.002
Vooruit ontvangen huur	751	726
Te betalen accountantskosten	84	89
Ontslagvergoeding	0	0
Eneco inzake energiekosten	158	182
Te betalen service kosten	1.036	804
Te betalen onderhoudskosten	0	0
Projectkosten	301	462
Diversen	199	317
	<u>7.110</u>	<u>7.582</u>
Totaal	<u>7.110</u>	<u>7.582</u>

De kortlopende schulden kennen een looptijd van korter dan een jaar.

### Niet in de balans opgenomen regelingen en verplichtingen

#### ***Voorwaardelijke verplichtingen***

##### *WSW obligoverplichting*

Leningen van woningcorporaties, die deelnemer zijn van het WSW worden door het WSW geborgd. Het WSW stelt zich borg jegens de geldgever voor de betaling van de leningsverplichtingen. Op grond van deze borgstelling zijn corporaties verplicht een obligo aan te houden ter grootte van een bepaald percentage (3,85%) over het schuldrestant van de door hun aangetrokken en door het WSW geborgde leningen. Met deze obligoverplichting staan woningcorporaties als deelnemer van het WSW garant voor elkaar. Deze verplichting is voorwaardelijk: zij is opeisbaar indien de borgstellingsreserve (risico- of garantievermogen) van het WSW niet voldoende is om op grond van aanspraken van geldgevers de betalingsverplichtingen van WSW-deelnemers over te nemen.

	<u>31-12-2017</u>	<u>31-12-2016</u>
Obligo aan het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) uit hoofde van door het WSW geborgde leningen, die opeisbaar wordt indien blijkt dat het garantievermogen van het WSW niet voldoende is om de aanspraken op het WSW te dekken. Het obligotarief is 3,85%.	<u>17.063</u>	<u>17.442</u>

#### ***Niet-verwerkte activa en verplichtingen***

##### *Financiële verplichtingen*

Voor het nieuwbouwproject Rustoord is een aannemingsovereenkomst afgesloten van bijna € 13,9 miljoen. In 2017 is voor circa € 1,5 miljoen aan facturen ontvangen. Derhalve is door de aannemer per ultimo 2017 nog voor een bedrag van € 12,4 miljoen in rekening te brengen. Verder is geen sprake van niet in de balans opgenomen investeringsverplichtingen voor nieuwbouw. Eventueel voortvloeiende verliezen als gevolg van onrendabele investeringen in de toekomst zijn voorzien in de jaarrekening.

WoonInvest is met twee aannemers een prestatie beheer overeenkomst aangegaan ten behoeve van het uitbesteden van het bouwkundig en technisch beheer en onderhoud aan haar complexen, voor zowel het klachtenonderhoud als ook het mutatieonderhoud. Het betreft een bedrag van € 2,5 miljoen.

Voor een betaald parkeren garage heeft WoonInvest een beheerovereenkomst afgesloten waaruit tot en met november 2021 een jaarlijkse verplichting van circa € 72 voortkomt.

De grond voor het nieuwbouwcomplex Transvaal is in erfpacht geleverd. De jaarlijkse erfpachtcanon bedraagt circa € 40. Deze verplichting geldt voor onbepaalde tijd.

Onder de langlopende leningen en derivaten is toegelicht voor welk gedeelte van de derivaten kostprijs hedge accounting is toegepast.

##### *Meerjarige financiële verplichtingen*

WoonInvest heeft als lessee operationele leasecontracten voor auto's afgesloten. De toekomstige minimale leasebetalingen daarvan zijn als volgt te specificeren:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Periode < 1 jaar	111	130
Periode > 1 jaar < 5 jaar	154	136
Periode > 5 jaar	0	0

De leaseovereenkomsten hebben een gemiddelde looptijd van 1,5 jaar (2016: 1,3 jaar) waarbij de leasebetaling een vast bedrag per jaar is over de gehele leaseperiode. Er is geen sprake van voorwaardelijke leasebetalingen. In 2017 werd voor € 151 aan leasebetalingen verricht en in de winst- en verliesrekening opgenomen.

Ten behoeve van ICT (software, printers en telefonie) heeft WoonInvest diverse meerjarige contracten afgesloten. De hieruit voortvloeiende verplichtingen kennen de volgende omvang: in 2018 € 427, in 2019 € 274 en 2020 € 188. Uit hoofde van deze contracten is in 2017 een bedrag van € 486 in de winst- en verliesrekening opgenomen.

In 2017 heeft WoonInvest het Eigenrisicodragerschap (ERD) van de Werkhervatting Gedeeltelijk Arbeidsongeschikten (WGA) en de Ziekteweg (Zw) verzekerd bij Aegon. Het contract loopt tot 1 januari 2020. De jaarlijkse premie bedraagt circa € 30.

#### *Juridische claims*

Er zijn tegen WoonInvest geen claims ingediend.

#### *Aansprakelijkheid ingevolge artikel 2:403 BW*

WoonInvest heeft aansprakelijkheidsstellingen overeenkomstig artikel 2:403 BW voor haar groepsmaatschappijen afgegeven. De groepsmaatschappijen zijn inmiddels geliquideerd danwel verkocht.

#### *Aansprakelijkheid bij fiscale eenheid*

De verrekening van de belastingen binnen deze eenheid vindt plaats uitgaande van de situatie dat de moeder met de dochter afrekenen alsof de dochter zelfstandig belastingplichtig is. Op grond van de Invorderingswet zijn de stichting en de met haar gevoegde dochterondernemingen ieder hoofdelijk aansprakelijk voor ter zake door de combinatie verschuldigde belasting. De volgende entiteiten zijn (of waren tot aan de beëindigingsdatum) onderdeel van de fiscale eenheid vennootschapsbelasting:

Woonservice Haaglanden B.V. te Leidschendam-Voorburg  
Wooninvest Projecten Holding B.V. te Leidschendam-Voorburg  
Wooninvest Projecten B.V. te Leidschendam-Voorburg  
Wooninvest Project 1 B.V. te Leidschendam-Voorburg  
Energie Exploitatiemaatschappij Leidschenveen B.V. te Leidschendam-Voorburg

Wooninvest vormt (of vormde tot aan de beëindigingsdatum) tezamen met Woonservice Haaglanden B.V., Wooninvest Projecten B.V. en Energie Exploitatiemaatschappij Leidschenveen B.V. ook een fiscale eenheid voor de omzetbelasting. Op grond van de voorwaarden zijn de Stichting en de met haar gevoegde dochterondernemingen ieder hoofdelijk aansprakelijk voor ter zake door de combinatie verschuldigde belasting.

De volgende rechtspersonen zijn beëindigd in 2016, te weten Woonservice Haaglanden B.V. (beëindigingsdatum 22-12-16), Wooninvest Projecten B.V. en Wooninvest Project 1 BV (beide beëindigingsdatum 15-11-16). De aandelen van Energie Exploitatiemaatschappij Leidschenveen B.V. is per 2 januari 2017 verkocht. Tot slot is Wooninvest Projecten Holding B.V. op 15 juni 2017 geliquideerd.

## **Financiële instrumenten**

### *Algemeen*

De in deze toelichting opgenomen gegevens verschaffen informatie die behulpzaam is bij het inschatten 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.

### *Doelstelling en beleid beheer financiële risico's*

De primaire financiële instrumenten van WoonInvest, anders dan derivaten, dienen ter financiering van haar operationele activiteiten of vloeien direct uit deze activiteiten voort. Een belangrijke doelstelling van het financieringsbeleid van WoonInvest is het voorkomen dan wel spreiden van financiële risico's zoals rente- en liquiditeitsrisico's.

Het beleid is erop gericht het jaarlijks renterisico te maximeren op 15% van de leningenportefeuille. In dit kader maakt WoonInvest tevens gebruik van afgeleide instrumenten zoals renteswaps ter afdekking van het renterisico dat ontstaat uit haar financieringsactiviteiten.

WoonInvest past kostprijshedge-accounting toe (zie hierna onder paragraaf Hedges). Het beleid van WoonInvest is om niet te handelen in financiële instrumenten. De belangrijkste risico's uit hoofde van de financiële instrumenten van WoonInvest zijn het kredietrisico, liquiditeitsrisico en renterisico (kasstroomrisico en marktrisico). Het risicobeleid is beschreven in het reglement financieel beleid en beheer en het treasurystatuut.

### **Kredietrisico**

Dit betreft het risico dat financiële instellingen niet aan hun verplichtingen jegens WoonInvest kunnen voldoen. Verder wordt hieronder vermeld het risico van oninbaarheid bij huurdebiteuren.

WoonInvest maakt gebruik van meerdere banken teneinde dit risico te beperken. Verder handelt WoonInvest enkel met kredietwaardige partijen en heeft zij procedures opgesteld om de kredietwaardigheid vast te stellen (rating) en de omvang van het kredietrisico bij elke partij te beperken. Er zijn geen significante concentraties van kredietrisico binnen de corporatie. WoonInvest loopt een potentieel kredietrisico op de bank indien de rentederivaten een positieve marktwaarde kunnen

### Liquiditeitsrisico

Dit betreft het risico dat WoonInvest over onvoldoende middelen beschikt om aan haar directe verplichtingen te kunnen voldoen.

Om te waarborgen dat WoonInvest aan haar verplichtingen kan voldoen is naast het aantrekken van langlopende leningen, een kasgeld- en rekening-courantfaciliteit beschikbaar tot een bedrag van in totaal € 4,5 miljoen. Daarnaast kan binnen 48 uur een bedrag van circa € 39,5 miljoen worden verkregen op leningen met variabele hoofdsommen.

Voor een toelichting op de liquiditeitsrisico's specifiek inzake de rentederivaten wordt verwezen naar paragraaf Derivaten van dit hoofdstuk.

### Valutarisico

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

### Renterisico (kasstroomrisico's)

Wooninvest loopt kasstroomrisico's over de rentedragende vorderingen (met name begrepen onder financiële vaste activa, effecten en liquide middelen en rentedragende langlopende en kortlopende schulden (waaronder schulden aan kredietinstellingen).

Voor vorderingen en schulden met variabele renteafspraken loopt WoonInvest risico ten aanzien van toekomstige kasstromen als gevolg van veranderingen in de marktrente (i.c. kasstroomrisico). Voor schulden met variabele renteafspraken is het kasstroomrisico afgedekt met renteswapcontracten waarbij de variabele rente wordt geruild voor een vaste rente.

Verwezen wordt verder naar paragraaf "Hedges" van dit hoofdstuk.

### Rentevoet leningen kredietinstellingen met resterende looptijden

Ter beoordeling van het prijsrisico dat WoonInvest loopt, zijn de leningen in onderstaand overzicht ingedeeld in groepen van overeenkomstige contractueel overeengekomen rentepercentages en looptijden (in duizenden euro's):

Restant looptijd	Renteklasse					Totaal
	tot 2%	2% - 3%	3% - 4%	4% - 5%	5% - 6%	
1- 5 jaar	35.580	4.400	41.278	0	0	81.258
6- 10 jaar	37.025	0	0	10.000	0	47.025
11- 15 jaar	0	0	9.200	60.258	0	69.458
16- 20 jaar	0	10.428	0	0	0	10.428
> 20 jaar	67.000	0	47.500	122.500	12.000	249.000
	<u>139.605</u>	<u>14.828</u>	<u>97.978</u>	<u>192.758</u>	<u>12.000</u>	<u>457.169</u>

De effectieve rentevoet van de leningen kredietinstellingen bedraagt gemiddeld 3,03 % (2016: 3,23 %). Dit is exclusief derivaten. In de totale hoofdsommen in deze tabel is voor € 137.130 variabel rentende leningen opgenomen.

De rente van de variabel rentende leningen (roll-over leningen) zijn gebaseerd op de 1-weeks, 1-maands, driemaands en zesmaands euribor. De rente van de roll-over leningen is opgebouwd uit het euribor percentage en een liquiditeitsafslag respectievelijk opslag die varieert van -/- 8 basispunten tot +/- 83 basispunten. Het renterisico van de roll-over leningen is voor € 127.250 afgedekt met rente-instrumenten (zijnde renteswaps). Over het boekjaar 2017 beliep de rentelast inzake de renteswaps € 5.625 (2016: € 5.087). Gecombineerd met de rentelast over de leningenportefeuille ad € 13.892 (2016: € 15.263) bedraagt de effectieve rentevoet 4,26% (2016: 4,31%)

De reële waarde van de leningen is € 647.128 exclusief derivaten. Voor de kenmerken van de leningen verwijzen wij naar de tabel met rentepercentages zoals hierboven opgenomen. Verder verwijzen wij naar de paragraaf inzake de extendible leningen op de volgende pagina.

### **Kasstroomrisico's leningen kredietinstellingen**

Onderstaande vervalkalender van de leningenportefeuille geeft inzicht in de jaarlijkse bedragen betreffende de contractueel bepaalde kasstromen uit hoofde van de jaaraflossingen en de eindaflossingen (in duizenden euro's) voor de periode tot en met 2027:

	Kasstroomrisico uit hoofde van			Renterisico uit hoofde van		Risico uit hoofde van
	Jaaraflossingen	Eindaflossingen	Totale aflossing	Eindaflossingen	Renteherziening	Spreadherziening
2018	1.127	6.739	7.866	6.739	0	20.000
2019	1.149	34.540	35.689	34.540	0	7.000
2020	1.171	28.900	30.071	4.400	0	0
2021	1.194	0	1.194	0	4.202	40.000
2022	1.218	8.000	9.218	0	0	12.000
2023	1.243	0	1.243	0	3.629	0
2024	1.268	0	1.268	0	5.000	0
2025	1.295	0	1.295	0	0	0
2026	1.000	2.800	3.800	2.800	0	0
2027	1.025	37.750	38.775	27.750	0	0

Het renterisico uit hoofde van eindaflossingen is lager dan het kasstroomrisico uit hoofde van eindaflossingen aangezien swaps zijn afgesloten op leningen met een variabele rente die bij eindaflossing wel een kasstroomrisico, maar geen renterisico kennen.

De duration van de leningenportefeuille kredietinstellingen bedraagt gemiddeld 13,5 jaar (2016: 13,9 jaar). Dit is exclusief derivaten. Een daling ten opzichte van 2016, hetgeen veroorzaakt wordt door de hogere rentecurve en de kortere restant looptijd van de leningportefeuille.

Hierna worden de renterisico's van de leningenportefeuille per leningssoort toegelicht:

De rente van de vastrentende leningen is voor de gehele looptijd gefixeerd dan wel tot het renteherzieningsmoment. Het risico van de leningen betreft:

- \* op het moment van renteherziening indien de rente hoger dan wel lager is dan de oude contractrente
- \* de herfinanciering van de tussentijdse en eindaflossingen van de lening in een nieuwe lening met een hogere dan wel lagere rente

De extendible leningen (€ 82.500) betreffen de vastrentende leningen tot het herzieningsmoment zoals vastgelegd in de leningsovereenkomst. Op het herzieningsmoment heeft de bank een optie om de lening te verlengen tegen een in de leningsovereenkomst opgenomen rentepercentage. Het risico van deze lening betreft:

- \* op het moment van renteherziening indien de rente hoger dan wel lager is dan de actuele rente voor een vergelijkbare lening
- \* het herfinancieringsrisico van de eindaflossing van de lening in een nieuwe lening met een hogere of lagere rente

De verlengingsperiode en het rentepercentage van de verlengingsoptie komen over het algemeen overeen met de gerelateerde payer-swaptions, welke verderop zijn toegelicht onder het kopje derivaten

De basisrenteleningen (€ 57.000) hebben een rentetarief dat bestaat uit twee componenten, zijnde een basisrente en een kredietopslag. De basisrente geldt voor de volledige looptijd van de leningen. De kredietopslag geldt voor de overeengekomen periode, waarbij de eerste minimaal vijf jaar bedraagt. Na vijf jaar dient een nieuwe kredietopslag met de bank overeengekomen te worden. De kredietopslag van de huidige basisrenteleningen bedraagt tussen de 0 basispunten en 100 basispunten. De marktwaarde van de basisrenteleningen bedraagt € 108.547.

### **Marktrisico**

Het marktrisico wordt beheerst door spreiding aan te brengen in de geldgevers ter zake de leningenportefeuille.

### **Hedges**

#### *Algemene hedgestrategie*

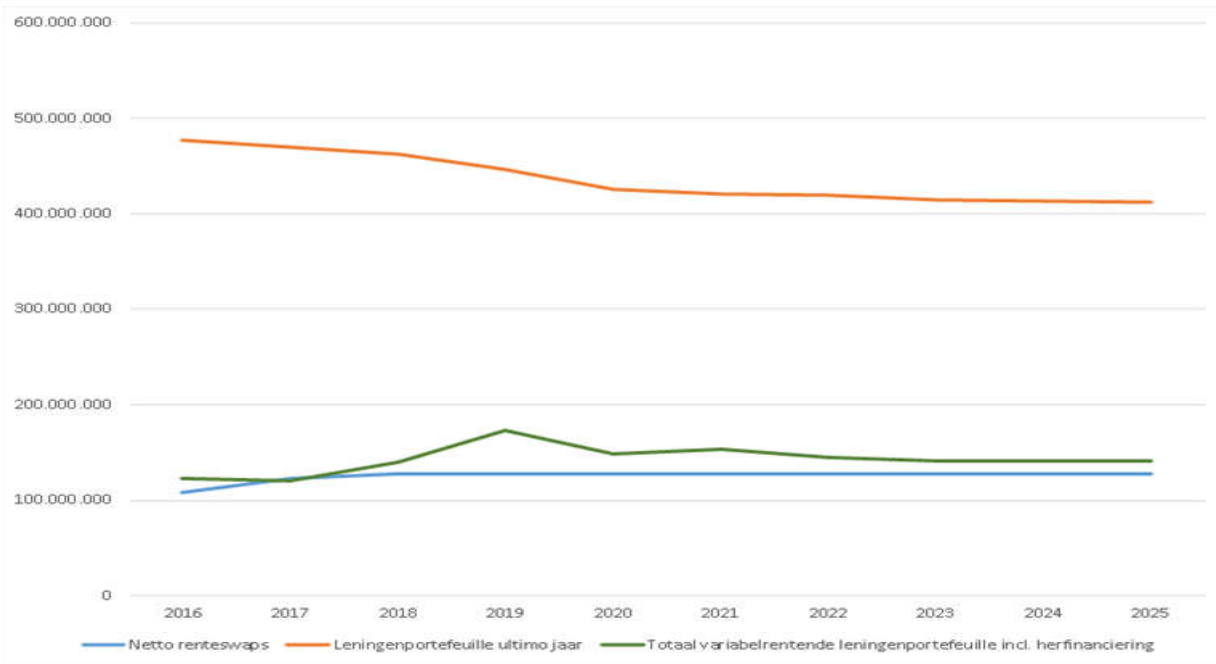
WoonInvest voert een strategie om het risico op wijzigingen van toekomstige kasstromen uit hoofde van bestaande en zeer waarschijnlijk in de toekomst af te sluiten leningen af te dekken. Daartoe zijn als hedge-instrumenten renteswaps/renteswaptions afgesloten. Met een payer renteswap ontvangt WoonInvest een variabele rente van de tegenpartij en betaalt een vaste rente terug.

#### *Hedge accounting*

Op basis van de hiervoor genoemde hedgestrategie past WoonInvest in de jaarverslaglegging kostprijs hedge-accounting toe waarbij de marktwaarde-fluctuaties van de afgedekte posities (leningen) en het afdekkingsinstrument (renteswaps, gekochte swaptions) niet in de winst- en verliesrekening worden verwerkt teneinde aldus de toegepaste risicoafdekking in de verslaggeving tot uitdrukking te brengen.

### Hedge documentatie

WoonInvest heeft gekozen voor het toepassen van hedge accounting op basis van generieke documentatie met behulp waarvan de effectiviteit van de hedge-relatie wordt beoordeeld. Hierin zijn de doelstellingen van risicobeheer en van de hedgestrategie beschreven alsmede de afgedekte posities en in te zetten hedge-instrumenten inclusief de verwachte effectiviteit. De hedge-instrumenten worden bijgehouden in een hedge-tabel. In deze tabel wordt het verband gelegd tussen de hedge-instrumenten en de bestaande en verwachte leningen met een hoogst waarschijnlijk karakter. Enkele hedge-instrumenten hebben een langere looptijd dan de gekoppelde leningen, aangezien het zeer waarschijnlijk is dat deze leningen geherfinancierd zullen gaan worden. In onderstaande grafiek is de relatie gelegd tussen de bestaande leningenportefeuille en het volume van de gefixeerde hedge-instrumenten die gekoppeld zijn aan te herfinancieren leningen. Deze herfinancieringen zijn zeer waarschijnlijk, gezien het verwachte verloop van de leningenportefeuille.



WoonInvest heeft een beleid gericht op de realisatie van haar doelstelling; huisvesting van de doelgroep. De financieringspositie is dienstbaar aan die doelstelling. Een duurzame vervulling van de doelstelling vereist een grote kapitaalvraag. WoonInvest zal haar eigen kapitaal maximaal inzetten voor de doelstelling en daarbij ook maximaal gebruik maken van externe vermogensverschaffing. De financieringsmogelijkheden zijn in principe beperkt tot 50% van de WOZ waarde van het bezit. De WOZ waarde eind 2017 is circa € 1,3 miljard. De operationele kasstromen, zoals die door het WSW gedefinieerd wordt, van WoonInvest zijn, op basis van de huidige verwachtingen, over een zeer lange periode positief. Hierdoor voldoen we naar verwachting voor een zeer lange periode aan de eisen die gesteld zijn aan het verkrijgen van borgingsruimte die het WSW verstrekt. We gebruiken deze borgingsruimte naar verwachting zo veel mogelijk om daarmee onze doelstelling te realiseren en de daarmee samenhangende investeringsplannen te financieren. Over een zeer lange periode zal het totaal aangetrokken externe vermogen naar verwachting minimaal gelijk zijn aan de huidige positie. Hierbij moet rekening worden gehouden met het feit dat het hier om nominaal ingedekte bedragen gaat. De feitelijke financieringsbehoefte zal naar verwachting alleen maar toenemen door inflatie. Het renterisico op deze toekomstige financieringsbehoefte hebben we voor een deel beperkt door derivaten af te sluiten in overeenstemming met ons treasurybeleid.

De herfinancieringen die zeer waarschijnlijk zijn en die betrekking hebben op hedges kunnen voor de aankomende 5 boekjaren als volgt weergegeven worden:

Jaar	2018	2019	2020	2021	2022
Te herfinancieren bedrag	0	0	24.500	0	8.000

### Effectiviteit hedge-relatie

Voor elke verslaggevingsperiode wordt ten aanzien van de rentestromen de effectiviteit van de hedge relaties getest middels het vergelijken van de kritische kenmerken (o.a. omvang en looptijd) van de hedge-instrumenten met die van de afgedekte en nog af te dekken posities. Indien ineffectiviteit wordt vastgesteld, wordt deze direct in de winst- en verliesrekening verwerkt.

## Derivaten

WoonInvest heeft een aantal derivaten afgesloten om renterisico's voortvloeiend uit leningcontracten met een variabele rente af te dekken. De betalingscondities van de renteswap stemmen overeen met die van de onderhandse leningen. Zoals onder de waarderinggrondslagen toegelicht past WoonInvest daarbij kostprijshedge-accounting toe, waardoor de renteswaps tegen kostprijs worden gewaardeerd (nagenoeg nihil) en waardemutaties niet in het resultaat worden verantwoord. Ook is er een aantal (long) swaptions aangekocht, om het renterisico van extendible leningen af te dekken. De betaalde premie hiervoor is geactiveerd, en valt vrij gedurende de periode van aanschaf tot uitoefendatum. Één derivaat (geschreven swaption) valt niet onder de kostprijshedge-accounting en is derhalve tegen marktwaarde gewaardeerd.

Wooninvest is tevens in het bezit van een vijftal "embedded" derivaten. Hierbij zijn in de leningcontracten zodanige bepalingen en afspraken opgenomen dat deze voldoen aan de kenmerken van een derivaat. Één embedded derivaat viel niet onder de kostprijshedge-accounting en werd derhalve tegen marktwaarde gewaardeerd. Op 6 maart 2017 heeft de tegenpartij gebruik gemaakt van de mogelijkheid om een extendible lening te verlengen. De negatieve marktwaarde van het "embedded" derivaat is hierdoor geherrubriceerd naar de leningen

De opbouw van de afgesloten renteswapportefeuille naar looptijd en waarde is als volgt:

Op de volgende derivaten wordt kostprijshedge-accounting toegepast:

Derivaat	Soort	Hoofdsom	Ingangsdatum	Einddatum	Breakdatum	Te betalen rente	Te ontvangen rente	Marktwaarde 31-12-2017	Marktwaarde 31-12-2016
Abn-amro:									
D7	Payerswap	15.000.000	18-jul-05	16-jan-20	16-jan-20	3,07% - 4,65%	3M Euribor	-1.673.127	-2.433.956
D8-D9	Payerswap	12.500.000	2-jan-07	2-jan-17	2-jan-22	3,68% - 1,74%	3M Euribor	-11.183.613	-12.976.263
D10	Payerswap	3.750.000	23-nov-07	30-dec-27	n.v.t.	4,710%	3M Euribor	-1.466.474	-1.689.062
D11	Payerswap	7.000.000	23-nov-07	12-okt-27	n.v.t.	4,707%	3M Euribor	-2.770.042	-3.186.550
D12	Payerswap	7.000.000	23-nov-07	1-sep-27	n.v.t.	4,705%	3M Euribor	-2.697.800	-3.114.716
D13	Payerswap	10.000.000	23-nov-07	1-jul-27	n.v.t.	4,695%	3M Euribor	-3.880.105	-4.473.366
D19	Payerswap	7.000.000	1-jul-09	1-jul-47	17-jun-19	4,730%	3M Euribor	-5.956.424	-6.816.950
D20	Receiverswap	7.000.000	1-jul-09	3-jul-17	n.v.t.	3M Euribor	4,730%	0	267.656
D21	Payerswap	25.000.000	30-jul-09	29-jan-49	17-jun-19	4,730%	3M Euribor	-21.996.424	-25.257.567
D22	Receiverswap	25.000.000	30-jul-09	30-okt-28	17-jun-19	3M Euribor	4,730%	10.601.088	12.110.221
D23	Payerswap	10.000.000	7-sep-09	8-jun-48	17-jun-19	4,730%	3M Euribor	-8.612.516	-9.889.506
D24	Receiverswap	10.000.000	7-sep-09	8-mrt-27	17-jun-19	3M Euribor	4,730%	3.731.442	4.331.550
D25	Gekochte payer swaption	25.000.000	3-dec-18	1-dec-38	n.v.t.	4,635%	3M Euribor	99	20.960
D26	Gekochte payer swaption	15.000.000	1-aug-23	1-aug-53	n.v.t.	4,785%	3M Euribor	82.983	172.115
D27	Gekochte payer swaption	30.000.000	15-feb-28	15-feb-58	n.v.t.	4,750%	3M Euribor	521.976	563.411
D32	Gekochte payer swaption	12.500.000	1-apr-20	1-apr-50	n.v.t.	4,275%	3M Euribor	4.293	82.041
Nomura:									
D35	Payerswap	20.000.000	1-nov-10	1-sep-60	11-okt-20	3,240%	6M Euribor	-11.982.692	-14.833.113
D46	Payerswap	20.000.000	24-dec-10	2-dec-58	23-dec-20	3,598%	6M Euribor	-13.732.553	-16.636.861
D47	Payerswap	20.000.000	24-dec-10	2-jun-59	23-dec-20	3,598%	6M Euribor	-13.862.683	-16.801.719
D48	Payerswap	20.000.000	24-dec-10	2-aug-60	23-dec-20	3,598%	6M Euribor	-14.432.001	-17.443.049
D50	Receiverswap	15.000.000	16-jan-12	16-jan-42	9-jan-22	3 M Eur. + 1,36%	3,780%	3.610.564	4.701.404
Rabobank:									
D18	Payerswap	5.989.984	1-jan-08	30-jun-17	n.v.t.	4,368%	3M Euribor	0	-58.057
Niet in de balans opgenomen marktwaarde (vanwege toepassing kostprijs hedge-accounting)								<u>-95.694.009</u>	<u>-113.361.377</u>

D18 en D20 zijn in 2017 afgelopen.

Derivaat	Soort	Hoofdsom	Ingangsdatum	Einddatum	Te betalen rente	Te ontvangen rente	Marktwaarde 31-12-2017	Marktwaarde 31-12-2016	
Abn-amro:									
D7 extendible periode	Geschreven payer swaption	15.000.000	16-jan-20	16-jan-35	3.95%	3M	-5.314.378	-5.736.053	
Nomura:									
Wel in de balans opgenomen marktwaarde (vanwege ontbreken kostprijs hedge-accounting)								<u>-5.314.378</u>	<u>-5.736.053</u>

Embedded Derivaat	Soort	Hoofdsom	Ingangsdatum	Einddatum	Breakdatum	Te betalen rente	Te ontvangen rente	Marktwaarde 31-12-2017	Marktwaarde 31-12-2016
Abn-amro:									
L246	Geschreven payer swaption	15.000.000	1-aug-23	1-aug-53	n.v.t.	4,785%	3M Euribor	-10.935.706	-13.573.355
L253	Geschreven payer swaption	25.000.000	3-dec-18	3-dec-38	n.v.t.	4,635%	3M Euribor	-14.676.340	-15.546.887
L256	Geschreven payer swaption	30.000.000	15-feb-28	15-feb-58	n.v.t.	4,750%	3M Euribor	-20.142.887	-26.971.515
L260	Geschreven payer swaption	12.500.000	1-apr-20	1-apr-50	n.v.t.	4,275%	3M Euribor	-8.374.375	-9.513.618
Niet in de balans opgenomen marktwaarde embedded derivaten (vanwege toepassing kostprijs hedge-accounting)								<u>-54.129.308</u>	<u>-65.605.375</u>

Embedded Derivaat	Soort	Hoofdsom	Ingangsdatum	Einddatum	Breakdatum	Te betalen rente	Te ontvangen rente	Marktwaarde 31-12-2017	Marktwaarde 31-12-2016
Abn-amro:									
L244	Geschreven payer swaption	10.000.000	6-mrt-17	8-mrt-27	n.v.t.	4,350%	3M Euribor	0	-3.800.833
Wel in de balans opgenomen marktwaarde embedded derivaten (vanwege ontbreken kostprijs hedge-accounting)								<u>0</u>	<u>-3.800.833</u>

De weergegeven waarden zijn opgenomen conform eigen berekening welke is afgestemd met onze externe treasury

In derivaat D7 is in het contract een geschreven swaption opgenomen, het betreft een extendible renteswap. Door de geschreven swaption in dit contract is de coupon van de renteswap verlaagd. WoonInvest heeft in het treasury statuut opgenomen dat geschreven posities niet meer worden ingenomen, conform de Beleidsregels Derivaten/Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting van het Ministerie van Binnenlandse Zaken & Koninkrijksrelaties. Deze bestaande positie hoeft niet te worden beëindigd conform deze regelgeving.

Het bovenstaande derivaten-overzicht betreft de bruto positie. De derivaten hebben in een aantal gevallen betrekking op dezelfde onderliggende leningen. De netto afgedekte positie wordt in de tabel hieronder weergegeven.

De aan vorengenoemde derivaten gekoppelde leningen betreffen:

Geldgever	Hoofdsom	Ingangsdatum	Einddatum	Te betalen variabele rente	Gekoppeld aan derivaat	
Bng	25.000.000	30-10-2006	30-10-2028	4,135%	D22	D21
Abn amro	10.000.000	5-3-2007	6-3-2027	STRIKE 4,350% of 3MEuribor	D24	D23
Abn amro	15.000.000	1-8-2007	1-8-2053	STRIKE 4,785% of 3MEuribor	D26	
Abn amro	25.000.000	3-11-2008	1-12-2038	STRIKE 4,635% of 3MEuribor	D25	
Abn amro	30.000.000	16-1-2009	15-2-2058	STRIKE 4,750% of 3MEuribor	D27	
Abn amro	12.500.000	15-1-2010	1-4-2060	STRIKE ( 3,1% of 3M Eur.) + opslag	D32	
Bng	12.500.000	11-6-2010	2-7-2020	3MEuribor + 0,53%	D8,8	D30
Aegon	15.000.000	16-1-2012	16-1-2042	3,780%	D50	D7
NWB	12.000.000	8-2-2013	23-12-2020	6MEuribor + 0,16%	D46	
NWB	10.000.000	2-6-2014	2-6-2059	6MEuribor + 0,83%	D47	
NWB	10.000.000	2-6-2014	3-12-2057	6MEuribor + 0,83%	D47	
Bng	8.000.000	2-12-2014	2-12-2022	6MEuribor + 0,30%	D46	
Bng	10.000.000	1-7-2015	1-7-2027	3MEuribor + 0,25%	D13	
Bng	7.000.000	1-9-2015	1-9-2027	3MEuribor + 0,30%	D12	
Bng	7.000.000	12-10-2015	12-10-2027	3MEuribor + 0,42%	D11	
Nwb	3.750.000	30-12-2015	30-12-2027	3MEuribor + 0,46%	D10	
NWB	12.000.000	2-8-2016	2-8-2060	6MEuribor + 0,13%	D48	
NWB	20.000.000	1-9-2016	1-9-2060	6MEuribor + 0,08%	D35	
BNG	2.000.000	3-10-2016	2-8-2060	6MEuribor + 0,12%	D48	
BNG	3.500.000	30-12-2016	2-8-2060	6MEuribor + 0,145%	D48	
Bng	7.000.000	1-6-2017	1-7-2047	3MEuribor + 0,075%	D19	
NWB	2.500.000	29-12-2017	2-8-2060	6MEuribor - 0,08%	D48	
	<u>259.750.000</u>					

#### Liquiditeitsrisico's voortvloeiend uit onderpandverplichtingen

Het betreft het risico dat WoonInvest over onvoldoende middelen beschikt om aan de verplichtingen te voldoen van de derivatenportefeuille.

Bij een van de banken dient WoonInvest een gemaximaliseerd bedrag van € 9,95 miljoen aan te houden in verband met de negatieve marktwaarde van de derivatenportefeuille. Daarnaast kent een deel van de derivatenportefeuille met een totale nominale waarde van € 95,0 miljoen een verplichting tot storting op een "derden gelden deposito" van gelden indien de marktwaarde van de derivaten onder een bepaald niveau (threshold) daalt ('margin calls'). De threshold bedraagt € 20 miljoen. De indicatieve marktwaarde van deze derivaten bedraagt ultimo 2017 € 50,4 miljoen negatief. Ultimo 2017 heeft Wooninvest € 33,4 miljoen collateral geplaatst bij de betreffende bank. In 2014 is Wooninvest met de betreffende bank overeengekomen dat de bijstortingsplicht gemaximeerd wordt tot € 50 miljoen.

Bij een verdere rentedaling bestaat de mogelijkheid dat onderpand in de vorm van liquiditeiten moet worden verstrekt. Bij een daling van 1% ontstaat op basis van de rentecurve ultimo 2016 een opeisbare verplichting van € 50 miljoen, aangezien de negatieve marktwaarde de threshold van € 50 miljoen overschrijdt, en de bijstortingsplicht is gemaximeerd tot € 50

Bij een daling van 2% van de rentecurve ontstaat een opeisbare (gemaximeerde) verplichting van € 50 miljoen. Om aan deze potentiële opeisbare verplichting te kunnen voldoen, zijn op balansdatum leningen met nog niet opgenomen variabele hoofdsommen beschikbaar. Deze hoofdsommen kunnen op 48 uursbasis afgeroepen. Het totaal aan nog niet opgenomen hoofdsommen bedroeg per balansdatum € 39,7 miljoen. Samen met het op balansdatum vrij beschikbare saldo liquide middelen van € 75,1 miljoen waren voldoende middelen beschikbaar om aan de potentiële verplichting te voldoen. Eind 2017 voldeed WoonInvest aan de stresstest van de Autoriteit Woningcorporaties.

De derivatenportefeuille van WoonInvest kent ook optionele beëindigingsclausules op termijn (zogenoemde optional early

termination clauses). Deze zijn geagendeerd vanaf juni 2019. WoonInvest volgt de ontwikkeling van de marktwaarde nauwlettend, zodat op termijn voldoende liquiditeiten beschikbaar zijn voor de afwikkeling dan wel tussentijds de positie wordt afgewikkeld bij een neutrale of positieve marktwaarde. De data van de break-clausules zijn opgenomen in de tabel met de marktwaardes van de derivaten.

Conform de Beleidsregels Derivaten / Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting, mogen derivatencontracten evenals de onderliggende juridische documentatie (ISDA) geen toezichtbelemmerende bepalingen bevatten. In de derivatencontracten met een van de tegenpartijen zijn deze bepalingen opgenomen, WoonInvest heeft een concreet plan van aanpak opgesteld om deze bepalingen te laten verwijderen.

## TOELICHTING OP DE GECONSOLIDEERDE WINST-EN VERLIESREKENING

(in duizenden euro's)

### Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>32. Huuropbrengsten</b>		
Netto huur woningen en woongebouwen	61.117	61.701
Netto huur onroerende zaken niet zijnde woningen	<u>2.080</u>	<u>2.144</u>
subtotaal	63.197	63.845
Af:		
Huurderving wegens leegstand	570	663
Huurderving wegens overige redenen	70	169
subtotaal	<u>640</u>	<u>832</u>
Totaal	<u><u>62.557</u></u>	<u><u>63.013</u></u>

De per maand te ontvangen netto huur van de woningen is tussen de maand december 2016 en december 2017 als volgt

- te ontvangen netto huur december 2016	5.168
bij: huurverhoging als gevolg van	
algemene huurverhoging per 1 juli '17 (gemiddeld 0,90%)	43
harmonisatie bij mutatie en woningverbetering	11
oplevering nieuwe en aangekochte woningen	<u>2</u>
subtotaal	5.224
af: vermindering i.v.m. verkoop bezit/sloop	-12
huurverlaging ivm huurtoeslag	-2
huurcorrectie WZH	-97
huuraanpassing (daeb/parkeerplaatsen)	<u>-4</u>
- te ontvangen netto huur december 2017	<u><u>5.109</u></u>

De geografische onderverdeling van de netto huuropbrengsten kan als volgt worden weergegeven:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Gemeente Leidschendam-Voorburg	37.162	36.529
Gemeente Den Haag	24.007	24.827
Gemeente Zoetermeer	1.210	1.479
Gemeente Lansingerland	<u>178</u>	<u>178</u>
	<u><u>62.557</u></u>	<u><u>63.013</u></u>

### 33. Opbrengsten servicecontracten

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Vergoedingen van huurders	3.505	3.738
Derving Servicecontracten	<u>-34</u>	<u>-47</u>
Totaal	<u><u>3.471</u></u>	<u><u>3.691</u></u>



<b>34. Lasten servicecontracten</b>	2017	2016
a. waterverbruik	570	588
b. stookkosten	1.170	1.251
c. portiekverlichting	627	631
d. poortverlichting	3	3
e. portiek reinigen	568	520
f. ramen wassen	90	75
g. onderhoud gemeenschappelijke tuinen	10	13
h. glasverzekering	71	68
i. diverse kosten	10	60
j. huismeester	53	62
<b>Totaal</b>	<b>3.172</b>	<b>3.271</b>

<b>35. Lasten verhuur en beheeractiviteiten</b>	2017	2016
Toegerekende lasten verhuur en beheeractiviteiten	4.561	4.337
Verhuurderheffing	4.990	4.497
Overige lasten	914	927
<b>Totaal</b>	<b>10.465</b>	<b>9.761</b>

<b>36. Lasten onderhoudsactiviteiten</b>	2017	2016
Dagelijks onderhoud	2.655	2.571
Mutatie onderhoud	313	425
Planmatig onderhoud	9.659	8.661
Toegerekende organisatiekosten onderhoud	1.745	1.822
<b>Totaal</b>	<b>14.372</b>	<b>13.479</b>

<b>37. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit</b>	2017	2016
Gemeentelijke heffingen	1.810	1.815
Erfpacht	40	22
Verzekeringen	267	283
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	66	64
	<b>2.183</b>	<b>2.184</b>

#### **Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille**

<b>38. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille</b>	2017	2016
Verkoopopbrengst DAEB vastgoed	675	3.215
Verkoopopbrengst Niet-DAEB vastgoed	1.559	135
<b>Totaal</b>	<b>2.234</b>	<b>3.350</b>

De verkoopopbrengst betreft 6 DAEB woningen, 6 Niet-DAEB woning, 2 Niet-DAEB niet woongelegenheden (2016: 25 DAEB woningen, 1 Niet-DAEB woningen en 4 DAEB niet woongelegenheden)

<b>39. Toegerekende organisatiekosten</b>	2017	2016
Lonen en salarissen ten behoeve van verkoop	39	61
Overige indirecte kosten	0	0
<b>Totaal</b>	<b>39</b>	<b>61</b>

<b>40. Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille</b>	2017	2016
Boekwaarde verkocht DAEB vastgoed	639	2.868
Boekwaarde verkocht Niet-DAEB vastgoed	1.259	168
Totaal	<u>1.898</u>	<u>3.036</u>

Hierbij wordt opgemerkt dat voor zowel het verkochte DAEB- als Niet-DAEB vastgoed in exploitatie de boekwaarde de marktwaarde in verhuurde staat is.

#### Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

<b>41. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	2017	2016
Onrendabel deel van de investeringen	0	1.621
Terugname afwaardering grondpositie	222	1.292
	<u>222</u>	<u>2.913</u>

Het onrendabel deel van de investeringen in 2016 ad € 1.620 betreft de vrijval van de voor de Sonneruyter opgenomen voorziening.

<b>42. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	2017	2016
Waardeverandering DAEB vastgoed in exploitatie	-9.992	73.182
Waardeverandering Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	10.614	4.675
	<u>622</u>	<u>77.857</u>

<b>43. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden</b>	2017	2016
Waardeverandering woningen verkocht onder voorwaarden	499	701
Waardeverandering terugkoopverplichting woningen verkocht onder voorwaarden	-382	-517
	<u>117</u>	<u>184</u>

#### Netto resultaat overige activiteiten

<b>44. Opbrengst overige activiteiten</b>	2017	2016
Opbrengsten warmtelevering	0	338
Opbrengsten servicecontracten	290	299
Coördinatievergoeding onderhoud	34	43
Toezicht en directievoering bij projecten door eigen personeel	117	150
Overige vergoedingen	189	316
Totaal	<u>630</u>	<u>1.146</u>

De EEM Leidschenveen B.V. is per 1 januari 2017 verkocht, daarom zijn in 2017 geen opbrengsten opgenomen. De overige vergoedingen is lager, omdat we in 2016 een afrekening van de VvE Symfonie hadden ontvangen.

<b>45. Kosten overige activiteiten</b>	2017	2016
Inkopen warmtelevering	0	293
Uitbesteed service onderhoud	301	280
Toegerekende organisatiekosten overige activiteiten	160	515
Overige kosten	0	6
	<u>461</u>	<u>1.094</u>

<b>46. Overige organisatiekosten</b>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Accountantskosten	177	226
Treasury	70	70
Bestuurskosten	191	198
Kosten OR	27	23
Toegerekende overige organisatiekosten	<u>431</u>	<u>594</u>
	<u>896</u>	<u>1.111</u>

In 2016 zijn de accountantskosten hoger omdat we van EY nagekomen kosten voor de jaarrekening 2015 hebben ontvangen.

<b>47. Leefbaarheid</b>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Vastgoed gerelateerde leefbaarheid	222	141
Mens gerelateerde leefbaarheid	<u>491</u>	<u>423</u>
	<u>713</u>	<u>564</u>

### **Saldo financiële baten en lasten**

<b>48. Waardeveranderingen van financiële vaste activa en effecten</b>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Waardemutatie niet gehedgede derivaten	422	-1.325
Waardemutatie embedded derivaten	<u>95</u>	<u>-663</u>
	<u>517</u>	<u>-1.988</u>

<b>49. Opbrengsten van vorderingen die tot de vaste activa behoren</b>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Rente verstrekte leningen	<u>17</u>	<u>234</u>

<b>50. Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten</b>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Rente spaarrekeningen	8	70
Overige ontvangen rente	<u>0</u>	<u>2</u>
	<u>8</u>	<u>72</u>

<b>51. Rentelasten en soortgelijke kosten</b>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Rente leningen en derivaten	19.468	20.240
Correctie rente derivaten	-12	572
Provisie geldleningen	129	114
Rente rekening-courant bank	202	106
Rente waarborgsommen	2	2
Overige financieringslasten	<u>675</u>	<u>318</u>
Totaal rentelasten	<u>20.464</u>	<u>21.352</u>

<b>52. Vennootschapsbelasting</b>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Vennootschapsbelasting	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Dotatie passieve belastinglatentie waarderingsverschillen boekjaar	248	6.941
Aanwending actieve belastinglatentie waarderingsverschillen boekjaar	22	51
VPB boekjaar	<u>1.294</u>	<u>-4.705</u>
VPB last	<u>1.564</u>	<u>2.287</u>

Het belastbaar resultaat over 2017 is als volgt berekend:

Resultaat voor belastingen volgens winst- en verliesrekening		15.732
Bij:		
- Fiscaal lagere boekwaarde in 2017 verkochte woningen	117	
- Fiscaal aan projecten toegerekende rente	208	
- Fiscale opbrengst in 2017 verkochte koopgarant-woningen	161	
- Gemengde kosten	15	
	<u>501</u>	501
Af:		
- Fiscaal geen waardemutatie embedded derivaat	-392	
- Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed	-621	
- Investeringsaftrek	-15	
- Fiscale afschrijvingen vastgoed	-5.202	
- Fiscale activering koopgarantkorting	-91	
- Fiscale aanwending waarderingsverschil voorziening garantieverplicht	-9	
- Fiscale aanwending waarderingsverschil langlopende schulden	-91	
- Fiscale dotatie onderhoudsvoorziening	-3.757	
	<u>-10.178</u>	-10.178
Fiscaal resultaat 2017		6.055
Dotatie herinvesteringreserve		<u>-683</u>
Belastbaar resultaat 2017		<u>5.372</u>
VPB last boekjaar		<u>1.294</u>

Het fiscaal resultaat over 2017 zal worden verrekend met het fiscale saldo nog te verrekenen verliezen.

Het gemiddelde wettelijke belastingtarief bedraagt 25%. De lagere effectieve belastingdruk ad 10% wordt veroorzaakt door het benutten van fiscaal vrijgestelde winstbestanddelen. Dit betreft onder meer verschillen in waardering van het vastgoed, verwerking van interest en toerekening aan onderhoud. Het effectieve belastingtarief wijkt af ten opzichte van vorig jaar door de fiscaal onbelaste waardestijgingen vorig boekjaar. Het toepasselijk belastingtarief is gelijk aan voorgaand jaar.

De acute en latente belastingen in de jaarrekening zijn bepaald met inachtneming 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, het vormen van een herbestedingsreserve, het (fiscaal) vormen van een onderhoudsvoorziening (i.c. met een omvang van circa € 34,5 miljoen) 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 de door de corporatie gevolgde standpunten zal overnemen en accorderen. Om die reden kan de in de jaarrekening bepaalde acute en latente belasting achteraf nog aan veranderingen onderhevig zijn.

### 53. Resultaat deelnemingen

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Resultaat verkoop deelneming E.E.M. Leidschenveen B.V.	<u>332</u>	<u>0</u>
	<u>332</u>	<u>0</u>
<b>Afschrijvingen materiële vaste activa</b>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Afschrijving onroerende en roerende zaken ten dienste van exploitatie	<u>240</u>	<u>429</u>

<b>Lonen en salarissen</b>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Lonen en salarissen	3.968	4.060
Sociale lasten	584	636
Pensioenpremies	543	574
Overige salariskosten	-35	28
Ontvangen ziekengeld	0	-40
Toerekening aan leefbaarheid	<u>-472</u>	<u>-408</u>
<b>Totaal</b>	<u><u>4.588</u></u>	<u><u>4.850</u></u>

Wooninvest heeft voor al haar werknemers een toegezegde pensioenregeling. Hiervoor in aanmerking komende werknemers bouwen jaarlijks een pensioenrecht op over het loon van dat jaar (middelloonregeling).

De verplichtingen, welke voortvloeien uit deze rechten van haar personeel, zijn ondergebracht bij de Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW). Wooninvest betaalt hiervoor premies waarvan de werkgever iets meer en de werknemer iets minder dan de helft betaalt.

De pensioenrechten worden jaarlijks geïndexeerd, indien en voor zover de dekkingsgraad van het pensioenfonds (het vermogen van het pensioenfonds gedeeld door haar financiële verplichtingen) dit toelaat.

### **Gemiddeld aantal werknemers**

Bij Wooninvest waren eind 2017 70 werknemers in dienst (2016: 77). Het aantal fulltime equivalenten bedroeg gemiddeld 66,9 (2016: 69,9). Alle werknemers waren in Nederland werkzaam.

### **Accountants honoraria**

In het boekjaar zijn de volgende bedragen aan accountants honoraria ten laste van het resultaat gebracht:

	<u>2017</u>
Controle van de jaarrekening PricewaterhouseCoopers Accountants N.V.	119
Andere controlewerkzaamheden PricewaterhouseCoopers Accountants N.V.	45
Andere niet-controlediensten	<u>13</u>
	<u><u>177</u></u>

Andere niet-controlediensten zijn van PricewaterhouseCoopers Accountants N.V. zijn nagekomen kosten voor de dVi 2016, kosten voor de dVi 2017 en kosten voor financieringsovereenkomst met de BNG.

### **Gebeurtenissen na balansdatum**

Er zijn geen gebeurtenissen na balansdatum die nader toegelicht dienen te worden.

DIT IS ONZE ENKELVOUDIGE JAARREKENING

**ENKELVOUDIGE BALANS**  
(na resultaatbestemming)

ACTIVA	<u>31-12-2017</u> x € 1.000	<u>31-12-2016</u> x € 1.000
<b>VASTE ACTIVA</b>		
<b>Materiële vaste activa</b>		
1. Onroerende en roerende zaken ten dienste van exploitatie	5.012	5.371
Totaal materiële vaste activa	5.012	5.371
<b>Vastgoedbeleggingen</b>		
2. DAEB vastgoed in exploitatie	795.578	1.009.822
3. Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	285.415	72.225
4. Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	18.190	16.591
5. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	5.566	5.316
Totaal materiële vaste activa	1.104.749	1.103.954
<b>Financiële vaste activa</b>		
6. Deelnemingen	0	1.208
7. Latente belastingvorderingen	5.148	6.465
8. Leningen u/g	729	3.067
9. Te amortiseren hedges (debet)	2.655	3.036
10. Overige vorderingen	2	2
Totaal financiële vaste activa	8.534	13.778
<b>VLOTTENDE ACTIVA</b>		
<b>Voorraden</b>		
11. Vastgoed bestemd voor verkoop	0	446
12. Overige voorraden	29	27
	29	473
<b>Vorderingen</b>		
13. Huurdebiteuren	438	419
14. Vorderingen op groepsmaatschappijen (kort)	0	1
15. Belastingen en premies sociale verzekeringen	2	2
16. Overige vorderingen	917	669
17. Overlopende activa	731	1.352
Totaal vorderingen	2.088	2.443
18. Liquide middelen	85.084	72.150
<b>TOTAAL</b>	<u><u>1.205.496</u></u>	<u><u>1.198.169</u></u>

PER 31 DECEMBER 2017

PASSIVA	31-12-2017 x € 1.000	31-12-2016 x € 1.000
<b>19. Eigen vermogen</b>		
Overige reserves	266.043	250.863
Herwaarderingsreserve	384.319	384.926
	650.362	635.789
<b>20. Egalisatierekening</b>	0	4
<b>VOORZIENINGEN</b>		
21. Voorziening onrendabele investeringen	7.740	10.026
22. Latente belastingverplichtingen	7.188	6.941
23. Overige voorzieningen	262	240
Totaal voorzieningen	15.190	17.207
<b>LANGLOPENDE SCHULDEN</b>		
24. Leningen kredietinstellingen	460.381	455.782
25. Verplichtingen inzake onroerende zaken VOV	18.025	16.525
26. Derivaten Credit	5.314	9.536
27. Overige schulden	36.890	25.676
Totaal langlopende schulden	520.610	507.519
<b>KORTLOPENDE SCHULDEN</b>		
28. Aflossingsverplichting langlopende schulden	8.312	23.794
29. Schulden aan leveranciers	2.643	4.206
30. Schulden aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen	0	916
31. Belastingen en premies sociale verzekeringen	1.143	1.036
32. Overige schulden	126	161
33. Overlopende passiva	7.110	7.537
Totaal kortlopende schulden	19.334	37.650
<b>TOTAAL</b>	1.205.496	1.198.169



**ENKELVOUDIGE WINST- EN VERLIESREKENING OVER 2017**

	<b>2017</b> x € 1.000	<b>2016</b> x € 1.000
34. Huuropbrengsten	62.557	63.013
35. Opbrengsten servicecontracten	3.471	3.691
36. Lasten servicecontracten	-3.172	-3.271
37. Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-10.465	-9.761
38. Lasten onderhoudsactiviteiten	-14.372	-13.479
39. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-2.183	-2.184
<b>Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>	<b>35.836</b>	<b>38.009</b>
40. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	2.234	3.350
41. Toegerekende organisatiekosten	-39	-61
42. Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-1.898	-3.036
<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>	<b>297</b>	<b>253</b>
43. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	222	2.913
44. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	622	77.857
45. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	117	184
<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>961</b>	<b>80.954</b>
46. Opbrengst overige activiteiten	630	701
47. Kosten overige activiteiten	-461	-682
<b>Netto resultaat overige activiteiten</b>	<b>169</b>	<b>19</b>
<b>48. Overige organisatiekosten</b>	<b>-896</b>	<b>-1.111</b>
<b>49. Leefbaarheid</b>	<b>-713</b>	<b>-564</b>
50. Waardeveranderingen van financiële vaste activa en effecten	517	-2.520
51. Opbrengsten van vorderingen die tot de vaste activa behoren	17	255
52. Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	8	71
53. Rentelasten en soortgelijke kosten	-20.464	-21.352
<b>Saldo financiële baten en lasten</b>	<b>-19.922</b>	<b>-23.546</b>
<b>Resultaat voor belastingen</b>	<b>15.732</b>	<b>94.014</b>
54. Vennootschapsbelasting	-1.564	-2.283
55. Resultaat deelnemingen	332	541
<b>Resultaat na belastingen</b>	<b>14.500</b>	<b>92.272</b>

## Toelichting op de enkelvoudige balans en enkelvoudige winst-en verliesrekening

### Algemeen

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

### Grondslagen voor de waardering van activa en passiva en de resultaatbepaling

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

#### Financiële vaste activa

##### *Deelnemingen*

Deelnemingen in groepsmaatschappijen waarin de corporatie invloed van betekenis uitoefent op het zakelijke en financiële beleid worden tegen de vermogensmutatiemethode gewaardeerd. Overeenkomstig deze methode worden de deelnemingen in de balans opgenomen tegen het aandeel van de corporatie in de netto-vermogenswaarde vermeerderd met haar aandeel in de resultaten van de deelnemingen en haar aandeel in de directe mutaties in het eigen vermogen van de deelnemingen vanaf het moment van verwerving, bepaald volgens de grondslagen zoals vermeld in deze jaarrekening, verminderd met haar aandeel in de dividenduitkeringen van de deelnemingen. In de winst-en-verliesrekening wordt het aandeel van de corporatie in het resultaat van de deelnemingen in groepsmaatschappijen opgenomen. Indien en voor zover de corporatie niet zonder beperking uitkering van de positieve resultaten aan haar kan bewerkstelligen, worden de resultaten in een wettelijke reserve opgenomen. Haar aandeel in de rechtstreekse vermogensvermeerderingen en -verminderingen van de deelnemingen wordt ook in de wettelijke reserve opgenomen met uitzondering van herwaarderingen van activa die in de herwaarderingsreserve worden verwerkt.

Indien de waarde van de deelneming volgens de vermogensmutatiemethode nihil is geworden, wordt deze methode niet langer toegepast en blijft de deelneming bij ongewijzigde omstandigheden op nihil gewaardeerd. Hierbij worden andere langlopende belangen in de deelneming die feitelijk worden aangemerkt als een onderdeel van de netto-investering, ook meegenomen. Indien en voor zover geheel of ten dele voor de schulden van de deelneming wordt ingestaan respectievelijk een feitelijke verplichting bestaat de deelneming tot betaling van haar schulden in staat te stellen, wordt een voorziening opgenomen.

#### Resultaat deelnemingen

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

#### Vennootschapsbelasting

De vennootschapsbelasting over het resultaat wordt berekend over het resultaat voor belastingen in de winst- en verliesrekening, 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.

**TOELICHTING OP DE ENKELVOUDIGE BALANS**

(in duizenden euro's)

**MATERIËLE VASTE ACTIVA**

	31-12-2017	31-12-2016
<b>1. Onroerende en roerende zaken ten dienste van exploitatie</b>	<b>5.012</b>	<b>5.371</b>
Het verloop is als volgt:		
	2017	2016
<b>Stand per 31 december 2016</b>		
Verrijgingsprijzen	9.300	9.585
Cum. waardeverminderingen en afschrijvingen	-3.929	-3.907
Boekwaarde	5.371	5.678
<b>Mutaties 2017</b>		
Investeringen	117	104
Herrubriceringen	-236	0
Afschrijvingen	-240	-407
Totaal mutaties	-359	-303
<b>Stand per 31 december 2017</b>		
Verrijgingsprijzen	9.014	9.300
Cum. waardeverminderingen en afschrijvingen	-4.002	-3.929
Boekwaarde per 31 december 2017	5.012	5.371

De afschrijvingen op de onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie zijn bepaald volgens de lineaire methode

- Bedrijfsterreinen: geen afschrijving
  - Automatisering: 5 jaar
  - Inventaris kantoor: 5 jaar
  - Kantoorgebouw (excl. grond): 50 jaar
- Het kantoorgebouw wordt als geheel en niet naar componenten afgeschreven aangezien de invloed van het verschil in afschrijving op het resultaat en vermogen niet significant is.

*Actuele waarde inzake de materiële vaste activa gewaardeerd tegen kostprijs*

De actuele waarde (vervangingswaarde of lagere bedrijfswaarde) van de onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie, met uitzondering van de bedrijfsterreinen en kantoorpanden, wijkt niet significant af van de historische kostprijs.

**VASTGOEDBELEGGINGEN**

	31-12-2017	31-12-2016
2. DAEB vastgoed in exploitatie	795.578	1.009.822
3. Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	285.415	72.225
4. Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	18.190	16.591
5. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	5.566	5.316
	<b>1.104.749</b>	<b>1.103.954</b>

**FINANCIËLE VASTE ACTIVA**

	31-12-2017	31-12-2016
6. Deelnemingen	0	1.208
7. Latente belastingvorderingen	5.148	6.465
8. Leningen u/g	729	3.067
9. Te amortiseren hedges (debet)	2.655	3.036
10. Overige vorderingen	2	2
Totaal	<b>8.534</b>	<b>13.778</b>

## 6. Deelnemingen

	<u>31-12-2017</u>	<u>31-12-2016</u>
WoonInvest Projecten Holding B.V.	0	1.208
De deelneming muteerden als volgt:		WoonInvest Projecten Holding B.V.
Saldo per 1 januari 2017		1.208
Resultaat deelneming 2017		332
Liquidatie deelneming		<u>-1.540</u>
Saldo per 31 december 2017		<u>0</u>

## VLOTTENDE ACTIVA

### Vorraden

	<u>31-12-2017</u>	<u>31-12-2016</u>
11. Vastgoed bestemd voor verkoop	0	446
12. Overige voorraden	<u>29</u>	<u>27</u>
	<u>29</u>	<u>473</u>

De post "Vastgoed bestemd voor verkoop" bestaat uit teruggekochte koopgarantwoningen, die in een volgend boekjaar wederom verkocht zullen gaan worden. Eind 2017 betrof dit 0 woningen (2016: 3) De woningen zijn opgenomen tegen terugkoopwaarde, zijnde de marktwaarde minus de verstrekte korting. De post "Overige voorraden" betreft de voorraad portieklampen.

### Vorderingen

	<u>31-12-2017</u>	<u>31-12-2016</u>
13. Huurdebiteuren	438	419
14. Vorderingen op groepsmaatschappijen (kort)	0	1
15. Belastingen en premies sociale verzekeringen	2	2
16. Overige vorderingen	917	669
17. Overlopende activa	<u>731</u>	<u>1.352</u>
Totaal	<u>2.088</u>	<u>2.443</u>

### 13. Huurdebiteuren

De vordering op huurdebiteuren omvat naast de huren ook de te vorderen servicekosten, herstelkosten en incassokosten. In de vordering op vertrokken huurders zijn tevens kosten van mutatieonderhoud voor rekening van de huurder begrepen.

De vordering op huurdebiteuren is als volgt te specificeren:

	<u>31-12-2017</u>	<u>31-12-2016</u>
Huurachterstand huurdebiteuren	650	621
Huurachterstand vertrokken huurders (waaronder schade/mutatiekosten)	43	30
Afwaardering wegens oninbaarheid	-255	-232
Huurbetalingen onderweg	<u>0</u>	<u>0</u>
Stand 31 december	<u>438</u>	<u>419</u>

Per 31 december 2017 zijn vorderingen op 182 (2016: 213) huidige huurders met een totaalbedrag van € 269 (2016: € 311) uit handen gegeven aan een incassobureau. Met 128 (2016: 133) huidige huurders zijn betalingsregelingen getroffen. De vordering op deze huidige huurders bedraagt € 74 (2016: € 89).

<u>Ouderdomsanalyse huurachterstand:</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
< 1 maand	97	108
< 2 maanden	83	72
< 3 maanden	56	51
< 6 maanden	88	98
<1 jaar	133	108
>1 jaar	193	184
	<u>650</u>	<u>621</u>

#### 14. Vorderingen op groepsmaatschappijen (kort)

	<u>31-12-2017</u>	<u>31-12-2016</u>
RC WoonInvest Projecten Holding B.V.	0	0
RC Energie Exploitatie Maatschappij Leidschenveen B.V.	0	1
	<u>0</u>	<u>1</u>

#### 17. Overlopende activa

Deze post is als volgt samengesteld :	<u>31-12-2017</u>	<u>31-12-2016</u>
Af te rekenen Duivenvoorde	0	190
Transitorische rente	8	30
Door te berekenen onderhoud e.d.	256	322
Door te berekenen VvE	117	226
Schadeclaims verzekering	1	12
Vooruitbetaalde verzekeringspremies	8	22
Vooruitbetaalde kosten automatisering	27	80
Te ontvangen rente WZH	0	130
Diversen	314	340
Stand 31 december	<u>731</u>	<u>1.352</u>

Alle posten opgenomen onder de overlopende activa kunnen als kortlopend worden beschouwd.

#### 18. Liquide middelen

Deze post is als volgt samengesteld :	<u>31-12-2017</u>	<u>31-12-2016</u>
Direct opvraagbaar:		
Kas	0	1
Banken	85.084	72.149
Totaal	<u>85.084</u>	<u>72.150</u>

In het saldo liquide middelen is een bedrag van € 43.370 vevat dat (gedeeltelijk) niet ter vrije beschikking staat van WoonInvest, zolang de negatieve marktwaarde van de derivaten bij deze banken groter is dan het grensbedrag. De liquide middelen vallen vrij bij daling van de negatieve marktwaarde onder het grensbedrag. De overige liquide middelen staan ter vrije beschikking. Het hoge saldo liquide middelen wordt aangehouden om in geval van rentedalingen te kunnen voldoen aan de margin verplichtingen ter zake van derivaten. De maximale marginverplichtingen belopen € 59.950. Naast de vrije liquide middelen beschikt Wooninvest over kredietfaciliteiten die toereikend zijn om aan de marginverplichtingen te kunnen voldoen.

## EIGEN VERMOGEN

### 19. Eigen vermogen

	31-12-2017	31-12-2016
Het aansprakelijk vermogen bedraagt per balansdatum	<u>650.362</u>	<u>635.789</u>

<i>Overige reserve</i>	2017	2016
Stand per 1 januari	250.863	234.689
Uit resultaatbestemming	13.879	12.794
Realisatie herwaarderingsreserve vanwege verkoop	<u>1.301</u>	<u>3.380</u>
Stand per 31 december	<u>266.043</u>	<u>250.863</u>

<i>Herwaarderingsreserve</i>	vastgoed in exploitatie	vastgoed verkocht onder voorwaarden	Totaal 2017	Totaal 2016
Stand per 1 januari	377.811	7.115	384.926	307.168
Mutatie vanwege verkoop	-1.301	0	-1.301	-1.760
Mutatie vanwege verkoop onder voorwaarden	-199	275	76	40
Ongerealiseerde herwaardering boekjaar	621	0	621	79.478
Overige mutaties	<u>-3</u>	<u>0</u>	<u>-3</u>	<u>0</u>
Stand per 31 december	<u>376.929</u>	<u>7.390</u>	<u>384.319</u>	<u>384.926</u>

#### Verschil tussen marktwaarde en volkshuisvestelijke waarde

De volkshuisvestelijke beklemming op het eigen vermogen bedraagt per ultimo 2017 € 259 (was € 254) miljoen. Deze beklemming wordt gevormd voor het handhaven van beschikbare woonvoorraad (€ 67 miljoen) en voor het inzetten op betaalbaarheid (€ 192 miljoen).

Deze volkshuisvestelijke beklemming is bepaald door van twee, bij de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat gehanteerde aannames, af te wijken. De aldus gewijzigde aannames sluiten meer aan bij het beleid van WoonInvest. De wijzigingen luiden als volgt:

1. Er wordt consequent voor doorexpluiten gekozen (en niet voor het hoogste scenario van doorexpluiten of uitpenden) en
2. Bij mutatie wordt conform beleid sociale huur in rekening gebracht i.p.v. markthuur.  
Concreet betekent dit dat € 259 miljoen van het eigen vermogen door WoonInvest niet zal worden gerealiseerd.

#### Statutaire bepaling inzake de resultaatbestemming

In de statuten is geen artikel opgenomen inzake de resultaatverdeling. De stichting stelt zich ten doel uitsluitend werkzaam te zijn op het gebied van de volkshuisvesting zoals omschreven in artikel 45 van de Woningwet.

#### Voorstel resultaatbestemming

Vooruitlopend op de vaststelling van de jaarrekening door de Raad van Commissarissen wordt voorgesteld het positieve resultaat over 2017 van € 14.500 als volgt te verwerken:

- het gerealiseerde resultaat over het boekjaar 2017 ad € 13.879 ten gunste van de overige reserves te brengen.
- het niet gerealiseerde resultaat over het boekjaar 2017 ad € 621 ten gunste van de herwaarderingsreserve te brengen.

**KORTLOPENDE SCHULDEN**

	31-12-2017	31-12-2016
28. Aflossingsverplichting langlopende schulden	8.312	23.794
29. Schulden aan leveranciers	2.643	4.206
30. Schulden aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen	0	916
31. Belastingen en premies sociale verzekeringen	1.143	1.036
32. Overige schulden	126	161
33. Overlopende passiva	7.110	7.537
<b>Totaal</b>	<b>19.334</b>	<b>37.650</b>
<b>28. Aflossingsverplichting langlopende schulden</b>	<b>31-12-2017</b>	<b>31-12-2016</b>
Aflossingsverplichtingen komend boekjaar op langlopende leningen kredietinstellingen.	8.312	23.794
<b>29. Schulden aan leveranciers</b>	<b>31-12-2017</b>	<b>31-12-2016</b>
Crediteuren	2.643	4.206
<b>30. Schulden aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen</b>	<b>31-12-2017</b>	<b>31-12-2016</b>
RC Energie Exploitatie Maatschappij Leidschenveen B.V.	0	-1
<b>31. Belastingen en premies sociale verzekeringen</b>	<b>31-12-2017</b>	<b>31-12-2016</b>
Loonbelasting	254	275
Omzetbelasting	889	761
Stand 31 december	1.143	1.036
<b>32. Overige schulden</b>	<b>31-12-2017</b>	<b>31-12-2016</b>
Reservering vakantiedagen	126	161
<b>33. Overlopende passiva</b>	<b>31-12-2017</b>	<b>31-12-2016</b>
Transitorische rente (passiva)	4.581	5.002
Vooruit ontvangen huur	751	726
Te betalen accountantskosten	84	89
Eneco inzake energiekosten	158	182
Te betalen service kosten	1.036	804
Te betalen onderhoudskosten	0	0
Projectkosten	301	462
Diversen	199	272
Stand 31 december	7.110	7.537

## TOELICHTING OP DE ENKELVOUDIGE WINST-EN VERLIESREKENING

(in duizenden euro's)

### Netto resultaat overige activiteiten

	2017	2016
<b>46. Opbrengst overige activiteiten</b>		
Opbrengsten servicecontracten	290	192
Coördinatievergoeding onderhoud	0	0
Toezicht en directievoering bij projecten door eigen personeel	151	193
Overige vergoedingen	189	316
Totaal	<u>630</u>	<u>701</u>

EEM is met ingang van 2017 komen te vervallen, daarom hebben we hier geen opbrengsten. De overige vergoedingen is lager, omdat we in 2016 een afrekening van de VvE Symfonie hadden ontvangen.

	2017	2016
<b>47. Kosten overige activiteiten</b>		
Uitbesteed service onderhoud	301	189
Toegerekende organisatiekosten overige activiteiten	160	493
	<u>461</u>	<u>682</u>

### Saldo financiële baten en lasten

	2017	2016
<b>50. Waardeveranderingen van financiële vaste activa en effecten</b>		
Waardemutatie niet gehedgede derivaten	422	-1.325
Waardemutatie embedded derivaten	95	-663
Waardemutatie verstrekte lening ug	0	-532
	<u>517</u>	<u>-2.520</u>

	2017	2016
<b>51. Opbrengsten van vorderingen die tot de vaste activa behoren</b>		
Rente verstrekte leningen	17	255

	2017	2016
<b>52. Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten</b>		
Rente spaarrekeningen	8	70
Overige ontvangen rente	0	1
	<u>8</u>	<u>71</u>

	2017	2016
<b>53. Rentelasten en soortgelijke kosten</b>		
Rente leningen en derivaten	19.468	20.240
Correctie rente derivaten	-12	572
Provisie geldleningen	129	114
Rente rekening-courant bank	202	106
Rente waarborgsommen	2	2
Overige financieringslasten	675	318
Totaal rentelasten	<u>20.464</u>	<u>21.352</u>



## 54. Vennootschapsbelasting

Vennootschapsbelasting	2017	2016
Dotatie passieve belastinglatentie waarderingsverschillen boekjaar	248	6.941
Aanwending actieve belastinglatentie waarderingsverschillen boekjaar	22	51
VPB boekjaar	1.294	-4.709
VPB last	1.564	2.283
Het belastbaar resultaat over 2017 is als volgt berekend:		
Resultaat voor belastingen volgens winst- en verliesrekening		15.732
Bij:		
- Fiscaal lagere boekwaarde in 2017 verkochte woningen	117	
- Fiscaal aan projecten toegerekende rente	208	
- Fiscale opbrengst in 2017 verkochte koopgarant-woningen	161	
- Gemengde kosten	15	
		501
Af:		
- Fiscaal geen waardemutatie embedded derivaat	-392	
- Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed	-621	
- Investeringsaftrek	-15	
- Fiscale afschrijvingen vastgoed	-5.202	
- Fiscale activering koopgarantkorting	-91	
- Fiscale aanwending waarderingsverschil voorziening garantieverplichtingen	-9	
- Fiscale aanwending waarderingsverschil langlopende schulden	-91	
- Fiscale dotatie onderhoudsvoorziening	-3.757	
		-10.178
Fiscaal resultaat 2017		6.055
Dotatie herinvesteringreserve		-683
Belastbaar resultaat 2017		5.372
VPB last boekjaar		1.294

Het fiscaal resultaat over 2017 zal worden verrekend met het fiscale saldo nog te verrekenen verliezen.

De acute en latente belastingen in de jaarrekening zijn bepaald met inachtneming 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, het vormen van een herbestedingsreserve, het (fiscaal) vormen van een onderhoudsvoorziening (i.c. met een omvang van circa € 34,5 miljoen) 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 de door de corporatie gevolgde standpunten zal overnemen en accorderen. Om die reden kan de in de jaarrekening bepaalde acute en latente belasting achteraf nog aan veranderingen onderhevig zijn.

## 55. Resultaat deelnemingen

	2017	2016
Resultaat Woonservice Haaglanden B.V.	0	9
Resultaat WoonInvest Projecten Holding B.V.	332	532
	332	541

**Afschrijvingen materiële vaste activa**

	2017	2016
Afschrijving onroerende en roerende zaken ten dienste van exploitatie	-240	-407

**Lonen en salarissen**

	2017	2016
Lonen en salarissen	3.968	4.060
Sociale lasten	584	636
Pensioenpremies	543	574
Overige salariskosten	-35	28
Ontvangen ziekengeld	0	-40
Toerekening aan leefbaarheid	-472	-408
Totaal	4.588	4.850

**Gemiddeld aantal werknemers**

Bij Wooninvest waren eind 2017 70 werknemers in dienst (2016: 77). Het aantal fulltime equivalenten bedroeg gemiddeld 66,9 (2016: 69,9). Alle werknemers waren in Nederland werkzaam.

**WNT-verantwoording 2017 WoonInvest**

Per 1 januari 2013 is de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) ingegaan. Deze verantwoording is opgesteld op basis van de op WoonInvest van toepassing zijnde regelgeving voor toegelaten

Het bezoldigingsmaximum in 2017 voor WoonInvest is € 170.000[1]. Dit geldt naar rato van de duur en/of omvang van het dienstverband. Voor topfunctionarissen zonder dienstbetrekking geldt met ingang van 1 januari 2016 voor de eerste 12 kalendermaanden een afwijkende normering, zowel voor de duur van de opdracht als voor het uurtarief.

De bezoldiging van de topfunctionarissen die over 2017 in het kader van de WNT verantwoord worden is als volgt:

*1a. Leidinggevende topfunctionarissen, gewezen topfunctionarissen met dienstbetrekking en leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking vanaf de 13e maand van de functievervulling.*

Bedragen x € 1	M.S. Straks
<b>Functiegegevens</b>	<b>Bestuurder</b>
Aanvang en einde functievervulling in 2017	01/01 - 31/12
Omvang dienstverband (in fte)	1,0
Gewezen topfunctionaris?	Nee
(Fictieve) dienstbetrekking?	Ja
<b>Bezoldiging</b>	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	149.123
Beloningen betaalbaar op termijn	20.703
Subtotaal	169.826
<b>Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum</b>	170.000
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	N.V.T.
Totale bezoldiging	169.826
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.V.T.
<b>Gegevens 2016</b>	
Aanvang en einde functievervulling in 2016	01/01 - 31/12
Omvang dienstverband 2016 (in fte)	1,0
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	145.387
Beloningen betaalbaar op termijn	20.306
Totale bezoldiging 2016	165.693

[1] het WNT-maximum voor de woningcorporaties, klasse G

1b. Leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking kalendermaand 1-12

In 2017 zijn er geen leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking.

1c. Toezichthoudende topfunctionarissen

Bedragen x € 1	M. de Bruyn	H.J. van den Bosch	W.J.C.M. van Haa	W. Ackermans	P.M.M. Rutten
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2017	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12
<b>Bezoldiging</b>					
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	19.635	13.090	13.090	13.090	13.090
Beloningen betaalbaar op termijn	0	0	0	0	0
<i>Subtotaal</i>	19.635	13.090	13.090	13.090	13.090
<b>Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum</b>	25.500	17.000	17.000	17.000	17.000
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Totale bezoldiging	19.635	13.090	13.090	13.090	13.090
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toe	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
<b>Gegevens 2016</b>					
Aanvang en einde functievervulling in 2016	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	19.289	12.859	12.859	12.859	12.859
Beloningen betaalbaar op termijn	0	0	0	0	0
Totale bezoldiging 2016	19.289	12.859	12.859	12.859	12.859

1d. Topfunctionarissen en gewezen topfunctionarissen met een bezoldiging van € 1.500 of minder

In 2017 zijn er geen topfunctionarissen en gewezen topfunctionarissen met een bezoldiging van € 1.500 of minder.

2. Uitkeringen wegens beëindiging dienstverband aan topfunctionarissen met of zonder dienstbetrekking

In 2017 zijn er geen uitkeringen aan topfunctionarissen met of zonder dienstbetrekking wegens beëindiging van hun dienstverband uitbetaald.

3. Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

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

## Overige gegevens

### **Statutaire bepaling inzake de resultaatbestemming**

In de statuten is geen artikel opgenomen inzake de resultaatverdeling. De stichting stelt zich ten doel uitsluitend werkzaam te zijn op het gebied van de volkshuisvesting zoals omschreven in artikel 45 van de Woningwet.

# DAEB

ACTIVA	1-1-2018	
	x € 1.000	
<u>VASTE ACTIVA</u>		
<b>Materiële vaste activa</b>		
1. Onroerende en roerende zaken ten dienste van exploitatie	5.012	
Totaal materiële vaste activa		5.012
<b>Vastgoedbeleggingen</b>		
2. DAEB vastgoed in exploitatie	795.578	
3. Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	0	
4. Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	11.690	
5. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	5.566	
Totaal materiële vaste activa		812.834
<b>Financiële vaste activa</b>		
6. Deelnemingen Niet-DAEB	153.129	
7. Latente belastingvorderingen	5.148	
8. Leningen u/g	122.062	
9. Te amortiseren hedges (debet)	2.655	
10. Overige vorderingen	1	
Totaal financiële vaste activa		282.995
<u>VLOTTENDE ACTIVA</u>		
<b>Voorraden</b>		
11. Vastgoed bestemd voor verkoop	0	
12. Overige voorraden	22	
		22
<b>Vorderingen</b>		
13. Huurdebiteuren	349	
14. Vorderingen op groepsmaatschappijen (kort)	0	
15. Belastingen en premies sociale verzekeringen	2	
16. Overige vorderingen	669	
17. Overlopende activa	265	
Totaal vorderingen		1.285
18. Liquide middelen		82.513
TOTAAL		<u>1.184.661</u>

# DAEB

PASSIVA

**1-1-2018**  
x € 1.000

<b>19. Eigen vermogen</b>		650.362
<u>20. Egalisatierekening</u>		0
<b>VOORZIENINGEN</b>		
21. Voorziening onrendabele investeringen	7.740	
22. Latente belastingverplichtingen	5.702	
23. Overige voorzieningen	<u>212</u>	
Totaal voorzieningen		13.654
<b>LANGLOPENDE SCHULDEN</b>		
24. Leningen kredietinstellingen	449.131	
25. Verplichtingen inzake onroerende zaken VOV	11.542	
26. Derivaten Credit	5.314	
27. Overige schulden	<u>36.685</u>	
Totaal langlopende schulden		502.672
<b>KORTLOPENDE SCHULDEN</b>		
28. Aflossingsverplichting langlopende schulden	8.062	
29. Schulden aan leveranciers	2.350	
30. Schulden aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen	0	
31. Belastingen en premies sociale verzekeringen	937	
32. Overige schulden	102	
33. Overlopende passiva	<u>6.522</u>	
Totaal kortlopende schulden		17.973
TOTAAL		<u><u>1.184.661</u></u>

# Niet-DAEB

ACTIVA	1-1-2018	
	x € 1.000	
<b>VASTE ACTIVA</b>		
<b>Materiële vaste activa</b>		
1. Onroerende en roerende zaken ten dienste van exploitatie	0	
Totaal materiële vaste activa		0
<b>Vastgoedbeleggingen</b>		
2. DAEB vastgoed in exploitatie	0	
3. Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	285.415	
4. Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	6.500	
5. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	0	
Totaal materiële vaste activa		291.915
<b>Financiële vaste activa</b>		
6. Deelnemingen	0	
7. Latente belastingvorderingen	0	
8. Leningen u/g	0	
9. Te amortiseren hedges (debet)	0	
10. Overige vorderingen	1	
Totaal financiële vaste activa		1
<b>VLOTTENDE ACTIVA</b>		
<b>Voorraden</b>		
11. Vastgoed bestemd voor verkoop	0	
12. Overige voorraden	7	
		7
<b>Vorderingen</b>		
13. Huurdebiteuren	89	
14. Vorderingen op groepsmaatschappijen (kort)	0	
15. Belastingen en premies sociale verzekeringen	0	
16. Overige vorderingen	248	
17. Overlopende activa	466	
Totaal vorderingen		803
18. Liquide middelen		2.571
TOTAAL		<u>295.297</u>

# Niet-DAEB

PASSIVA	1-1-2018
	x € 1.000
<b>19. Eigen vermogen</b>	153.129
<u>20. Egalisatierekening</u>	0
<b>VOORZIENINGEN</b>	
21. Voorziening onrendabele investeringen	0
22. Latente belastingverplichtingen	1.487
23. Overige voorzieningen	50
Totaal voorzieningen	1.537
<b>LANGLOPENDE SCHULDEN</b>	
24. Leningen kredietinstellingen	11.250
25. Verplichtingen inzake onroerende zaken VOV	6.483
26. Interne lening van DAEB-Tak	121.333
27. Overige schulden	205
Totaal langlopende schulden	139.271
<b>KORTLOPENDE SCHULDEN</b>	
28. Aflossingsverplichting langlopende schulden	250
29. Schulden aan leveranciers	293
30. Schulden aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen	0
31. Belastingen en premies sociale verzekeringen	206
32. Overige schulden	24
33. Overlopende passiva	587
Totaal kortlopende schulden	1.360
<b>TOTAAL</b>	<b>295.297</b>



## Bijlage: Dit zijn onze kengetallen

KENGETALLEN over het jaar	2017	2016	2015	2015	2014	2013
	(marktwaaarde)	(marktwaaarde)	(marktwaaarde)	(bedrijfswaarde)	(bedrijfswaarde)	(bedrijfswaarde)
<b>Aantal verhuureenheden ultimo boekjaar</b>						
1 Woningen						
a. in exploitatie	8.573	8.587	8.631	8.631	8.662	8.592
b. woonwagens/standplaatsen	24	24	24	24	26	29
c. in aanbouw	0	0	0	0	0	103
2 Garages/Parkeerplaatsen	1.217	1.218	1.225	1.225	1.003	814
3 Bergingen e.d.	231	240	238	238	243	243
<b>Totaal</b>	<b>10.045</b>	<b>10.069</b>	<b>10.118</b>	<b>10.118</b>	<b>9.934</b>	<b>9.781</b>
<b>Personeelsbezetting (voltijds, ultimo boekjaar)</b>						
a Financieel administratief	12,7	11,3	10,2	10,2	10,3	11,0
b Vastgoed	16,0	16,9	18,9	18,9	18,9	18,9
c Huismeesters	14,0	15,8	16,8	16,8	16,8	16,8
d Verhuur- en bewonerszaken	8,4	9,0	8,5	8,5	9,5	10,5
e Directie en algemene zaken	6,5	10,1	8,9	8,9	7,5	8,8
f Klantenservice	6,5	6,5	6,8	6,8	6,8	7,2
<b>Totaal</b>	<b>64,1</b>	<b>69,6</b>	<b>70,1</b>	<b>70,1</b>	<b>69,8</b>	<b>73,2</b>
<b>Verhuur en incasso</b>						
1 Woningmutaties	457	536	578	578	566	600
2* a. woningen (kale huur < € 414,02)	987	1.018	1.040	1.040	1.025	1.066
b. woningen (kale huur > € 414,02)	7.586	7.569	7.591	7.591	7.637	7.526
3 Huurachterstand in % van de jaarhuur	1,03%	0,97%	0,95%	0,95%	0,88%	0,92%
4 Huurderving in % van de jaarhuur	1,01%	1,30%	1,38%	1,38%	1,23%	1,29%
<b>Prijs-kwaliteitverhouding</b>						
1 Gemiddeld aantal punten VWS	153	153	154	154	140	139
2 Gemiddelde netto huurprijs (per maand)	596	600	590	590	572	546
<b>Financiële continuïteit</b>						
1 Liquiditeit (current ratio)	4,5	2,0	1,2	1,2	0,7	0,7
2 Solvabiliteit	53,9%	53,1%	49,6%	30,0%	28,9%	27,2%
3 Rentabiliteit eigen vermogen	2,2%	14,5%	4,1%	1,9%	-0,3%	5,3%
4 Rentabiliteit totaal vermogen	2,9%	9,5%	2,3%	3,3%	2,6%	4,3%
<b>Onderhoud</b>						
1 Normaal onderhoud per woning	346	350	315	310	307	316
2 Plan- en projectmatig onderhoud per woning	1.127	1.009	886	717	917	1.119
<b>Balans en winst- en verliesrekening</b>						
1 Eigen vermogen per woning	75.862	74.041	62.780	25.719	23.331	23.521
2 Overige voorzieningen per woning	1.772	2.004	1.573	502	523	580
3 Totaal opbrengsten per woning	7.775	7.850	7.664	7.341	7.135	7.778
4 Waardemutaties per woning	112	9.428	1.009	2.692-	2.335-	3.010-
5 Overige bedrijfslasten per woning	3.171	3.186	2.946	2.762	3.107	2.921
6 Renteresultaat per woning	2.384-	2.449-	2.387-	2.378-	2.327-	2.339-
7 Jaarresultaat per woning	1.691	10.746	2.581	497	79-	1.254



## **Controleverklaring van de onafhankelijke accountant**

Aan: het bestuur en de raad van commissarissen van Stichting WoonInvest

---

### **Verklaring over de jaarrekening 2017**

---

#### **Ons oordeel**

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening van Stichting WoonInvest een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van de toegelaten instelling en de groep op 31 december 2017 en van het resultaat over 2017 in overeenstemming met artikel 35 lid 1 en 2 van de Woningwet, artikel 30 en 31 van het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting, artikel 14 en 15 van de regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting, Richtlijn 645 'Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting' van de Nederlandse Raad voor de Jaarverslaggeving (RJ 645) en de bepalingen bij en krachtens de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT).

#### **Wat we hebben gecontroleerd**

Wij hebben de in dit jaarverslag opgenomen jaarrekening 2017 van Stichting WoonInvest te Voorburg ('de toegelaten instelling') gecontroleerd. De jaarrekening omvat de geconsolideerde jaarrekening van Stichting WoonInvest en haar dochtermaatschappijen (samen: 'de groep') en de enkelvoudige jaarrekening.

De jaarrekening bestaat uit:

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

Het stelsel voor financiële verslaggeving dat is gebruikt voor het opmaken van de jaarrekening is artikel 35 lid 1 en 2 van de Woningwet, artikel 30 en 31 van het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting, artikel 14 en 15 van de regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting, de bepalingen van en krachtens de WNT en RJ 645.

---

#### **De basis voor ons oordeel**

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden, rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting en de Regeling Controleprotocol WNT 2017 vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de paragraaf 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

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

---

*PricewaterhouseCoopers Accountants N.V., Flight Forum 840, 5657 DV Eindhoven, Postbus 6365,  
5600 HJ Eindhoven  
T: 088 792 00 40, F: 088 792 94 13, [www.pwc.nl](http://www.pwc.nl)*

'PwC' is het merk waaronder PricewaterhouseCoopers Accountants N.V. (KvK 34180285), PricewaterhouseCoopers Belastingadviseurs N.V. (KvK 34180284), PricewaterhouseCoopers Advisory N.V. (KvK 34180287), PricewaterhouseCoopers Compliance Services B.V. (KvK 51414406), PricewaterhouseCoopers Pensions, Actuarial & Insurance Services B.V. (KvK 54226368), PricewaterhouseCoopers B.V. (KvK 34180289) en andere vennootschappen handelen en diensten verlenen. Op deze diensten zijn algemene voorwaarden van toepassing, waarin onder meer aansprakelijkheidsvoorwaarden zijn opgenomen. Op leveringen aan deze vennootschappen zijn algemene inkoopvoorwaarden van toepassing. Op [www.pwc.nl](http://www.pwc.nl) treft u meer informatie over deze vennootschappen, waaronder deze algemene (inkoop)voorwaarden die ook zijn gedeponeerd bij de Kamer van Koophandel te Amsterdam.

### *Onafhankelijkheid*

Wij zijn onafhankelijk van Stichting WoonInvest zoals vereist in de Wet toezicht accountantsorganisaties (Wta), de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assuranceopdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

---

### *Benadrukking van de waarderingsgrondslag in de jaarrekening*

Wij vestigen de aandacht op paragraaf 'DAEB-vastgoed in exploitatie en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie' op pagina 85 tot en met 89 van de jaarrekening 2017. Stichting WoonInvest waardeert een deel van haar onroerende zaken in exploitatie op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet in overeenstemming met bijlage 2 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting. Na eerste verwerking waardeert Stichting WoonInvest deze onroerende zaken tegen actuele waarde onder toepassing van de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen.

Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

---

### *Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie*

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

- het 'Voorwoord';
- het 'Verslag van de bestuurder';
- het 'Verslag van de Raad van Commissarissen';
- 'Verbindingen, governance, risicomanagement en compliance';
- 'WoonInvest zorgt voor betaalbaar wonen';
- 'WoonInvest staat voor een duurzame kwaliteit';
- 'WoonInvest werkt voor en met haar klanten';
- 'Bouwen aan de organisatie';
- 'Financieel verslag';
- de 'Overige gegevens'.

Op grond van onderstaande werkzaamheden zijn wij van mening dat de andere informatie:

- met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat;
- alle informatie bevat die op grond van artikel 35 en 36 van de Woningwet en RJ 645 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 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 verslag en [eventuele andere gegevens die door het stelsel zijn voorgeschreven] in overeenstemming met artikel 35 en 36 van de Woningwet en RJ 645.

---

## ***Verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening en de accountantscontrole***

---

### ***Verantwoordelijkheden van het bestuur en de raad van commissarissen voor de jaarrekening***

Het bestuur is verantwoordelijk voor:

- het opmaken en het getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met artikel 35 lid 1 en 2 van de Woningwet, artikel 30 en 31 van het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting, artikel 14 en 15 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting, RJ 645 en de bepalingen van en krachtens de WNT; en 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 genoemde verslaggevingsstelsel 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 bedrijfsactiviteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is. Het bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gereede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar bedrijfsactiviteiten kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

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

Ons controleoordeel beoogt een redelijke mate van zekerheid te geven dat de jaarrekening geen afwijkingen van materieel belang bevat. Een redelijke mate van zekerheid is een hoge mate maar geen absolute mate van zekerheid waardoor het mogelijk is dat wij tijdens onze controle niet alle afwijkingen 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.

Een meer gedetailleerde beschrijving van onze verantwoordelijkheden is opgenomen in de bijlage bij onze controleverklaring.

Eindhoven, 14 juni 2018  
PricewaterhouseCoopers Accountants N.V.

Origineel getekend door A.J.M. Vercammen RA

---

## ***Bijlage bij onze controleverklaring over de jaarrekening 2017 van Stichting WoonInvest***

---

In aanvulling op wat is vermeld in onze controleverklaring hebben wij in deze bijlage onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening nader uiteengezet en toegelicht wat een controle inhoudt.

### ***De verantwoordelijkheden van de accountant voor de controle van de jaarrekening***

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, de Regeling Controleprotocol WNT 2017, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze doelstelling is om een redelijke mate van zekerheid te verkrijgen dat de jaarrekening vrij van materiële afwijkingen als gevolg van fouten of fraude is. 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 op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gereede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar bedrijfsactiviteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een organisatie haar continuïteit niet langer kan handhaven.
- Het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen en het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen

Gegeven onze eindverantwoordelijkheid voor het oordeel zijn wij verantwoordelijk voor de aansturing van, het toezicht op en de uitvoering van de groepscontrole. In dit kader hebben wij de aard en omvang van de uit te voeren werkzaamheden voor de groepsonderdelen bepaald om te waarborgen dat we voldoende controlewerkzaamheden verrichten om in staat te zijn een oordeel te geven over de jaarrekening als geheel.



Bepalend hierbij zijn de geografische structuur van de groep, de omvang en/of het risicoprofiel van de groepsonderdelen of de activiteiten, de bedrijfsprocessen en interne beheersingsmaatregelen en de bedrijfstak waarin de toegelaten instelling opereert. Op grond hiervan hebben wij de groepsonderdelen geselecteerd waarbij een controle of beoordeling van de financiële informatie of specifieke posten noodzakelijk was.

Wij communiceren met de raad van commissarissen onder andere over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante bevindingen die uit onze controle naar voren zijn gekomen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing.