



# Jaarrekening 2015

## Stichting Thús Wonen

### te Dokkum

---

<b><u>Inhoud:</u></b>	<b><u>blz.</u></b>
* kengetallen	2
* geconsolideerde balans per 31 december 2015	4
* geconsolideerde winst-en-verliesrekening over 2015	6
* geconsolideerd kasstroomoverzicht over 2015	7
* geconsolideerd overzicht totaalresultaat	8
* toelichting grondslagen geconsolideerde jaarrekening	9
* toelichting posten geconsolideerde balans	24
* niet in de balans opgenomen regelingen	40
* toelichting posten geconsolideerde winst-en-verliesrekening	43
* enkelvoudige balans per 31 december 2015	52
* enkelvoudige winst- en verliesrekening over 2015	54
* toelichting posten enkelvoudige balans	55
* toelichting posten enkelvoudige winst-en-verliesrekening	69
* overige gegevens	76
* ondertekening van de jaarrekening	77

---

T.b.v. EY  
Versie datum: 23-5-2016

## KENGETALLEN

<u>Aantal verhuureenheden (VHE)</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Woningen en woongebouwen per 1-1	6.394	6.484
<u>In het boekjaar:</u>		
Bij: - Gereed gekomen	7	0
Af: - Verkocht	28	34
Af: - Gesloopt / onbewoonbaar	40	52
Af: - Overige mutaties i.v.m. herclassificatie	0	4
Totaal mutatie woningen/woongebouwen	<u>-61</u>	<u>-90</u>
Woningen en woongebouwen per 31-12	<u>6.333</u>	<u>6.394</u>
Garages begin boekjaar	448	448
- Garages samengevoegd bij woningen	-3	0
Garages einde boekjaar	<u>445</u>	<u>448</u>
Overige objecten:		
-Verpleegeenheden/verzorgingsplaatsen	90	90
-Ontmoetingsruimte	6	6
-Commerciële ruimte	12	11
-Uitrit	1	1
-Hospice	5	5
-Logeerkamer	2	2
-Strategische aankopen	1	2
-Kantoorpanden	3	4
-Zelfstandige appartementen	12	12
-Onzelfstandige appartementen	6	6
-Vakantiewoningen	2	2
-Overige aankopen	6	6
	<u>146</u>	<u>147</u>
<b>Totaal</b>	<b><u>6.924</u></b>	<b><u>6.989</u></b>
In beheer voor derden	5	5
Aantal woningen bezwaard met hypotheek	0	12
In aanbouw	72	0

### Financiële gegevens per VHE

Boekwaarde per VHE	17.983	16.181
Eigen vermogen per VHE	8.717	6.141
Totale opbrengsten per VHE	6.077	5.947
Totale bedrijfslasten per VHE	3.025	4.193
Financiële baten en lasten per VHE	-517	-535

### Personeelsbezetting einde boekjaar

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Vastgoed	13,1	10,9
Dienstverlening	18,2	16,1
Directie	1,0	1,0
Interne Bedrijfsvoering	11,2	12,8
Overig	1,1	1,1
Sub-totaal	<u>44,6</u>	<u>41,9</u>
Tsjnst BV	<u>21,2</u>	<u>20,0</u>
<b>Totaal</b>	<b><u>65,8</u></b>	<b><u>61,9</u></b>
Ingeleend personeel	<u>0,0</u>	<u>0,6</u>

### Verhuur en incasso

Woningzoekenden	4.696	8.594
Toewijzigingen / verhuringen (inclusief garages e.d.)	630	628
Leegstaande woningen	154	185
Huurdebiteuren achterstand in % jaarhuur	1,30%	1,55%
Huurderving i.v.m. leegstand %	1,33%	1,22%
Huurderving i.v.m. herstructurering %	0,65%	0,93%

### Continuïteit

Liquiditeit		
- Current ratio	3,45	1,81
Solvabiliteit	37,0%	31,5%
Rentabiliteit eigen vermogen	28,9%	26,1%
Rentabiliteit totale vermogen	14,1%	9,1%
Gemiddelde rente opgenomen leningen	3,84%	4,26%

## GECONSOLIDEERDE BALANS PER

<u>ACTIVA</u>	<u>31-12-2015</u>	<u>31-12-2014</u>
<b><u>1.Vaste activa</u></b>		
<b><u>1.1.Materiële vaste activa</u></b>		
1.1.1.Onroerende goederen in exploitatie	111.958	100.769
1.1.2.Onroerende goederen in ontwikkeling	12.674	3.311
1.1.3.Onroerende en roerende goederen t.d.v. de exploitatie	4.244	4.256
	<hr/>	<hr/>
Totaal materiële vaste activa	<u>128.876</u>	<u>108.336</u>
<b><u>1.2.Vastgoedbeleggingen</u></b>		
1.2.1.Commercieel vastgoed in exploitatie	<u>1.931</u>	<u>2.691</u>
<b><u>1.3.Financiële vaste activa</u></b>		
1.3.1. Belastinglatenties	3.341	3.453
1.3.2. Overige financiële vaste activa	<u>563</u>	<u>654</u>
Totaal financiële vaste activa	<u>3.904</u>	<u>4.107</u>
<b><u>2.Vlottende activa</u></b>		
2.1.Vorraden	889	1.404
2.2.Vorderingen:		
2.2.1.Huurdebiteuren	220	265
2.2.2.Gemeenten	17	22
2.2.3.Belastingen/Premies soc.verzekeringen	3.472	3.258
2.2.4.Overige vorderingen	47	97
2.2.5.Overlopende activa	<u>435</u>	<u>226</u>
Totaal vorderingen	4.191	3.868
2.3.Liquide middelen	<u>9.463</u>	<u>4.272</u>
Totaal vlottende activa	<u>14.543</u>	<u>9.544</u>
<b><u>Totaal-Generaal</u></b>	<u>149.254</u>	<u>124.678</u>

**31 DECEMBER 2015 (na resultaatverwerking) (x € 1.000)**

<b><u>PASSIVA</u></b>	<b><u>31-12-2015</u></b>	<b><u>31-12-2014</u></b>
<b><u>3.Eigen vermogen</u></b>		
3.1. Algemene bedrijfsreserve	<u>55.207</u>	<u>39.268</u>
Totaal eigen vermogen	<u><u>55.207</u></u>	<u><u>39.268</u></u>
<b><u>4.Voorzieningen</u></b>		
4.1. Voorziening onrendabele top	0	0
4.2. Voorziening jubileum-uitkering	88	80
4.3. Voorziening loopbaanbudget	197	190
4.4. Voorziening reorganisatie	<u>268</u>	<u>670</u>
Totaal voorzieningen	<u><u>553</u></u>	<u><u>940</u></u>
<b><u>5.Langlopende schulden</u></b>		
5.1. Leningen overheid	2.031	2.806
5.2. Leningen kredietinstellingen	87.146	76.258
5.3. Financial lease	<u>101</u>	<u>126</u>
Totaal langlopende schulden	<u><u>89.278</u></u>	<u><u>79.190</u></u>
<b><u>6.Kortlopende schulden</u></b>		
6.1.Schulden aan leveranciers	819	1.187
6.2.Belastingen/ Premies soc. Verzekeringen	1.020	653
6.3.Gemeenten	0	30
6.4.Schulden aan kredietinstellingen	0	1.352
6.5 Overige schulden	31	14
6.6 Overlopende passiva	<u>2.346</u>	<u>2.044</u>
Totaal kortlopende schulden	<u><u>4.216</u></u>	<u><u>5.280</u></u>
<b><u>Totaal-Generaal</u></b>	<u><u><b>149.254</b></u></u>	<u><u><b>124.678</b></u></u>

## Geconsolideerde Winst- en Verliesrekening over het jaar 2015 (x € 1.000)

Omschrijving	Boekjaar 2015	Boekjaar 2014
<b><u>Bedrijfsopbrengsten</u></b>		
1. Huren	34.934	33.992
2. Opbrengsten servicecontracten	571	563
3. Overheidsbijdragen	8	8
4. Netto verkoopresultaat Vastgoedportefeuille	2.604	2.960
5. Geactiveerde productie projecten	162	38
6. Overige bedrijfsopbrengsten	<u>204</u>	<u>462</u>
Totaal bedrijfsopbrengsten	<u><u>38.483</u></u>	<u><u>38.023</u></u>
<b><u>Bedrijfslasten</u></b>		
7. Afschrijvingen op materiële vaste activa	2.379	2.853
8. Overige waardeveranderingen (im)materiële vaste activa	-7.388	-3.149
9. Bijzondere waardeverandering vlottende activa	-80	0
10. Lonen en Salarissen	3.311	3.788
11. Sociale lasten	1.042	909
12. Kosten onderhoud	12.005	13.325
13. Leefbaarheid	26	556
14. Lasten servicecontracten	500	564
15. Overige bedrijfslasten	<u>7.362</u>	<u>7.963</u>
Totaal bedrijfslasten	19.157	26.809
16. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedbeleggingen	0	30
<b><u>Bedrijfsresultaat</u></b>	<u><u>19.326</u></u>	<u><u>11.184</u></u>
17. Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van vlottende effecten	0	0
18. Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	142	110
19. Rentelasten en soortgelijke kosten	<u>-3.417</u>	<u>-3.533</u>
Financiële baten en lasten	-3.275	-3.423
<b><u>Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen</u></b>	<u><u>16.051</u></u>	<u><u>7.761</u></u>
20. Belastingen	-112	2.495
<b><u>JAARRESULTAAT</u></b>	<u><u>15.939</u></u>	<u><u>10.256</u></u>

## Geconsolideerd kasstroomoverzicht over 2015 (Indirecte methode) (x € 1.000)

<b>Kasstroom uit operationele activiteiten:</b>	<b><u>2015</u></b>	<b><u>2014</u></b>
Bedrijfsresultaat (incl.waardeverandering/ORT)	19.326	11.184
Aanpassingen voor:		
- Afschrijvingen	2.379	2.853
- Waardeveranderingen materiële vaste activa	-7.388	-3.149
- Waardeveranderingen overige financiële vaste activa	0	0
- Niet gerealiseerde waardevermindering vastgoedportefeuille	0	30
- Bijzonder waardeveranderingen vlottende activa	-80	0
- Resultaat verkoop vastgoedportefeuille	-2.604	-2.960
- Geactiveerde uren projecten	-162	-38
- Mutatie voorzieningen	-387	-1.004
- Veranderingen in werkkapitaal		
* Mutatie voorraden en onderhanden projecten	-16	-112
* Mutatie operationale vorderingen	-113	1.081
* Mutatie operationele schulden	309	-169
<b>Kasstroom uit bedrijfsoperaties</b>	<b><u>11.264</u></b>	<b><u>7.716</u></b>
- Ontvangen rente	59	98
- Betaalde rente	-3.438	-3.667
- Betaalde vennootschapsbelasting	-214	-1.466
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>	<b><u>7.671</u></b>	<b><u>2.681</u></b>
- Investerings in materiële vaste activa	-14.934	-4.918
- Desinvesteringen in materiële vaste activa	3.627	3.929
- Mutatie financiële vaste activa	91	87
<b>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>	<b><u>-11.216</u></b>	<b><u>-902</u></b>
- Opname van langlopende schulden	13.000	6.000
- Aflossingen van langlopende schulden	-2.912	-11.773
- Mutatie bankkrediet	-1.352	1.352
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	<b><u>8.736</u></b>	<b><u>-5.773</u></b>
<b>Mutatie geldmiddelen</b>	<b><u>5.191</u></b>	<b><u>-3.994</u></b>
<b>Mutatie geldmiddelen volgens balans</b>		
Liquide middelen ultimo 2014	4.272	6.914
Liquide middelen ultimo 2015		
Rekening-courant saldi activa balans	9.463	4.272
Rekening-courant saldi passiva balans	<u>0</u>	<u>-1.352</u>
	9.463	2.920
<b>Mutatie geldmiddelen</b>	<b><u>5.191</u></b>	<b><u>-3.994</u></b>

## Geconsolideerd overzicht van het totaalresultaat 2015 (x € 1.000)

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Geconsolideerd netto resultaat	15.939	10.256
Baten en lasten rechtstreeks in het eigen vermogen verwerkt:	0	0
<b>Totaal resultaat</b>	<b><u>15.939</u></b>	<b><u>10.256</u></b>



## Toelichting op de geconsolideerde jaarrekening

### Algemeen

Deze jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2015 tot en met 31 december 2015. Alle bedragen luiden in duizenden euro's, tenzij anders vermeld. De jaarrekening is opgemaakt op 25 maart 2016.

### Activiteiten

De activiteiten van Stichting Thús Wonen, statutair gevestigd aan de Holwerderweg 17 te Dokkum, bestaan uit:

- Het bieden van huisvesting;
- Zorgdragen voor prettig leefklimaat in woonwijken;
- Bijzondere aandacht met betrekking tot wonen voor kwetsbare groepen;
- Realisatie en beheer van vastgoed.

### Groepsverhoudingen

Stichting Thús Wonen te Dokkum staat aan het hoofd van een groep rechtspersonen. Een overzicht van de gegevens vereist op grond van de artikelen 2:379 en 2:414 BW is hierna opgenomen:

*Geconsolideerde maatschappijen:*

Naam	Statutaire zetel	Aandeel geplaatste kapitaal	Activiteiten	Datum liquidatie
Tsjnst B.V	Dokkum	100%	Onderhoud	n.v.t.

In 2016 zal worden onderzocht of een integratie van Tsjnst BV bij Thús Wonen mogelijk is. Mocht dit z'n complete doorgang vinden dan zal de BV worden geliquideerd.

### Grondslagen voor de consolidatie

In de geconsolideerde jaarrekening van Stichting Thús Wonen zijn de financiële gegevens verwerkt van de tot de groep behorende maatschappijen en andere rechtspersonen waarin een beslissende zeggenschap kan worden uitgeoefend of waarover de centrale leiding wordt gevoerd. De geconsolideerde jaarrekening is opgesteld met toepassing van de grondslagen voor de waardering en de resultaatbepaling van Stichting Thús Wonen.

De financiële gegevens van de groepsmaatschappijen en de andere in de consolidatie betrokken rechtspersonen en vennootschappen zijn volledig in de geconsolideerde jaarrekening opgenomen onder eliminatie van de onderlinge verhoudingen en transacties. Belangen van derden in het vermogen en in het resultaat van groepsmaatschappijen zijn afzonderlijk in de geconsolideerde jaarrekening tot uitdrukking gebracht.

Resultaten van nieuw verworven groepsmaatschappijen en de andere in de consolidatie meegenomen rechtspersonen en vennootschappen worden geconsolideerd vanaf de overnamedatum. Op die datum worden de activa, voorzieningen en schulden gewaardeerd tegen de reële waarden. Betaalde goodwill wordt geactiveerd en afgeschreven over de economische levensduur. Resultaten van afgestoten deelnemingen worden in de consolidatie verwerkt tot het tijdstip waarop de groepsband wordt verbroken.

## **Algemene grondslagen voor opstelling van de geconsolideerde jaarrekening**

De geconsolideerde en enkelvoudige jaarrekening van Stichting Thús Wonen is opgesteld volgens de bepalingen van het Besluit beheer sociale-huursector (Bbsh). In dit besluit wordt voorgeschreven Titel 9 Boek 2 BW toe te passen, behoudens enkele uitzonderingen van specifieke aard. Tevens is deze geconsolideerde jaarrekening opgesteld volgens de door de Raad voor de Jaarverslaggeving uitgegeven Richtlijn 645 Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting.

### **Oordelen en schattingen**

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

### **Salderen**

Een actief en een post van het vreemd vermogen worden gesaldeerd in de jaarrekening opgenomen uitsluitend indien en voor zover:

- een deugdelijk juridisch instrument beschikbaar is om het actief en de post van het vreemd vermogen gesaldeerd en simultaan af te wikkelen.
- 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 financiële 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 paragraaf hieronder.

#### *Derivaten en hedge accounting*

Stichting Thús Wonen scheidt een in een contract besloten derivaat ('embedded derivative') af van het basiscontract indien aan onderstaande voorwaarden is voldaan:

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

Uit de interne analyse van contracten is gebleken dat er geen contracten met besloten derivaten zijn die voldoen aan bovenstaande voorwaarden en afgescheiden dienen te worden van het basiscontract.

### **Bijzondere waardevermindering van financiële activa**

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

Bij financiële activa gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs wordt de omvang van het verlies bepaald als het verschil tussen de boekwaarde van het actief en de best mogelijke schatting van de toekomstige kasstromen, contant gemaakt tegen de effectieve rentevoet van het financiële actief zoals die is bepaald bij de eerste verwerking van het instrument. Een voorheen opgenomen waarderingsverlies wordt teruggenomen, indien de afname van de waardevermindering verband houdt met een objectieve gebeurtenis na afboeking, tot maximaal het bedrag dat benodigd is om het actief te waarderen op de geamortiseerde kostprijs ten tijde van de terugname als geen sprake zou zijn geweest van een bijzondere waardevermindering. Het teruggenomen verlies dient in de winst-en-verliesrekening te worden verwerkt. De boekwaarde van de vorderingen wordt verlaagd met gebruikmaking van een voorziening wegens oninbaarheid.

Bij aandelen gewaardeerd tegen kostprijs wordt de omvang van het verlies bepaald als het verschil tussen de boekwaarde van het financiële actief en de best mogelijke schatting van de toekomstige kasstromen, contant gemaakt tegen de actuele vermogenskostenvoet voor een soortgelijk actief. Een voorheen opgenomen waardeverminderingverlies wordt teruggenomen indien het wegnemen van de indicatie van een bijzondere waardevermindering objectief waarneembaar is.

### **Classificatie eigen vermogen en vreemd vermogen**

Een financieel instrument of de afzonderlijke componenten van het instrument worden in de geconsolideerde jaarrekening als vreemd vermogen of als eigen vermogen geclassificeerd overeenkomstig de economische realiteit van de contractuele overeenkomst waaruit het financieel instrument voortvloeit. Rente, dividenden, baten en lasten met betrekking tot een (deel van een) financieel instrument worden in de jaarrekening opgenomen afhankelijk van de classificatie van het financieel instrument als financiële verplichting respectievelijk als eigen-vermogensinstrument.

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

### Algemeen

De waardering van activa en passiva en de bepaling van het resultaat vinden plaats op basis van historische kosten. Tenzij bij de desbetreffende grondslag voor de specifieke balanspost anders wordt vermeld, worden de activa en passiva gewaardeerd volgens het kostprijsmodel. Baten en lasten worden toegerekend aan het jaar waarop ze betrekking hebben. Winsten worden slechts opgenomen voor zover zij op balansdatum zijn gerealiseerd. Verplichtingen en mogelijke verliezen die hun oorsprong vinden voor het einde van het verslagjaar, worden in acht genomen indien zij voor het opmaken van de jaarrekening bekend zijn geworden.

### 1. Vaste activa

#### 1.1 Materiële vaste activa

##### 1.1.1 Sociaal vastgoed in exploitatie

###### *Classificatie en kwalificatie*

Sociaal vastgoed omvat woningen in exploitatie met een huurprijs onder de huurtoeslaggrens op het moment van het aangaan huurcontract, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed. De huurtoeslaggrens is een algemeen huurprijsniveau dat jaarlijks per 1 juli door de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties wordt vastgesteld. Ultimo 2015 bedraagt deze grens € 710,68 (2014: € 699,48).

Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerendgoed dat is verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijns-, 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.

Stichting Thús Wonen kwalificeert het sociaal vastgoed als bedrijfsmiddel, aangezien Stichting Thús Wonen een beleid heeft dat gericht is op het realiseren van de volkshuisvestelijke taken. Het volkshuisvestelijk beleid staat hierbij centraal.

###### *Kasstroomgenererende eenheden*

De indeling naar kasstroomgenererende eenheid is met ingang van 2012 gedefinieerd op niveau van complex, tot 2012 was dit op niveau van verhuureenheden. Stichting Thús Wonen kiest voor deze indeling van de kasstroomgenererende eenheden aangezien deze aansluit bij haar interne bedrijfsvoering en hierbij de basis vormt voor haar vastgoedsturing.

###### *Waardering bij eerste verwerking*

Bij eerste verwerking wordt het sociaal vastgoed in exploitatie gewaardeerd tegen de kostprijs. De kostprijs omvat de verkrijgings- of vervaardigingsprijs en de hieraan direct toerekenbare overige kosten om het actief in operationele staat te brengen. Investeringsubsidies worden in mindering gebracht op het geïnvesteerde bedrag.

Verder wordt rente tijdens de bouw op vreemd vermogen geactiveerd. Voor onroerende zaken waarvoor specifieke financiering is aangetrokken, wordt de intrestvoet van deze specifieke financiering gehanteerd. Voor zover geen specifieke leningen zijn aangetrokken, wordt de geactiveerde rente berekend op basis van de gewogen gemiddelde rente over de rentedragende schulden.

De afschrijving vangt aan zodra het sociaal vastgoed beschikbaar is voor exploitatie. De in de toekomst te maken kosten van sloop worden in het jaar dat de exploitatie door sloop in de toekomst wordt beëindigd ten laste van het resultaat in dat jaar verantwoord.

#### *Waardering na eerste verwerking*

Het sociaal vastgoed in exploitatie (gekwaliceerd als bedrijfsmiddel) wordt na eerste verwerking gewaardeerd tegen de kostprijs (verkrijgingsprijs of vervaardigingsprijs) minus eventuele investeringssubsidies, verminderd met cumulatieve afschrijvingen en cumulatieve bijzondere waardeverminderingverliezen.

De afschrijving is lineair gebaseerd op de verwachte gebruiksduur en rekening houdend met de componentenbenadering. Indien de afschrijvingsmethode, gebruiksduur en/of restwaarde van de opstallen in de loop van de tijd wijzigingen ondergaan, worden deze als een schattingswijziging verantwoord.

#### *Uitgaven na eerste verwerking en bijzondere waardeverminderingen*

Uitgaven na eerste verwerking ten behoeve van een kasstroomgenererende eenheid (complex c.q. product-markt combinatie) die voldoen aan de algemene activeringscriteria worden geactiveerd. De beoordeling of en in hoeverre hierbij sprake is van een bijzonder waardeverminderingverlies wordt gebaseerd op het complex c.q. product-markt combinatie waarop de uitgaven na eerste verwerking betrekking hebben. Voor zover de kasstromen voortvloeiend uit het complex c.q. product marktcombinatie en uit de uitgaven na eerste verwerking lager zijn dan de boekwaarde op basis van historische kosten verhoogd met de uitgaven na eerste verwerking, wordt het nadelig verschil ten laste van de winst- en verliesrekening gebracht en verantwoord onder "Overige waardeveranderingen materiële vaste activa".

De waardevermindering van de kostprijs als gevolg van de afwaardering naar lagere bedrijfswaarde na eerste verwerking wordt bepaald op het niveau van de kasstroomgenererende eenheid. De waardevermindering wordt separaat tot uitdrukking gebracht en in het resultaat verantwoord als bijzonder waardeverminderingverlies.

#### *Kosten van groot onderhoud*

Kosten voor periodiek groot onderhoud worden ten laste gebracht van het resultaat op het moment dat deze zich voordoen.

#### *Buitengebruikstelling of afstoting*

Materiële vaste activa die buitengebruik worden gesteld (sloop) op basis van het criterium "intern geformaliseerd", worden lineair tot nihil afgeschreven gedurende de resterende gebruiksduur tot aan het moment van sloop. De sloopkosten worden in het jaar van uitgave ten laste van het resultaat gebracht.

Materiële vaste activa die worden afgestoten (verkoop binnen vijf jaar) op basis van een geformaliseerd verkoopplan, worden gewaardeerd tegen de boekwaarde of lagere opbrengstwaarde (indien van toepassing) onder aftrek van lineaire afschrijvingen gedurende de resterende gebruiksduur tot aan het moment van verkoop.

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

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie betreft complexen in aanbouw ten behoeve van toekomstige verhuurexploitatie. De complexen in aanbouw worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs en toegerekende kosten van het werkapparaat uit hoofde van voorbereiding, toezicht en directievoering onder aftrek van een bijzondere waardevermindering uit hoofde van te dekken stichtingskosten. Voorts wordt rente tijdens de bouw toegerekend. De geactiveerde rente wordt berekend tegen de gemiddelde rentevoet over het totale vreemde vermogen. Voor onroerende zaken waarvoor specifieke financiering is aangetrokken, wordt de interestvoet van deze specifieke financiering gehanteerd.

### *Bijzondere waardeverminderingen*

Indien de bijzondere waardevermindering hoger is dan de waarde van de onroerende zaken in ontwikkeling, wordt de onroerende zaak op nihil gewaardeerd en wordt een voorziening aan de creditzijde van de balans opgenomen.

### *Grondposities*

Ingenomen grondposities worden onder deze post verwerkt tegen verkrijgingsprijs en bijkomende kosten onder aftrek van een bijzondere waardevermindering naar reële waarde. Rentetoerekening vindt eerst plaats nadat ontwikkelactiviteiten zijn gestart.

### **1.1.3 Onroerende zaken ten dienste van de exploitatie**

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd op basis van de verkrijgingsprijs, verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en indien van toepassing met bijzondere waardeverminderingen. De afschrijvingen worden gebaseerd op de geschatte economische levensduur en worden berekend op basis van een vast percentage van de verkrijgingsprijs (lineair). Er wordt afgeschreven vanaf het moment van ingebruikneming. Op grond en terreinen wordt niet afgeschreven.

### *Lease*

De materiële vaste activa waarvan de woningcorporatie en haar groepsmaatschappijen, krachtens een financiële leaseovereenkomst het economische eigendom heeft, worden geactiveerd. De uit de financiële leaseovereenkomst voortvloeiende verplichting wordt als schuld verantwoord.

De in de toekomstige leasetermijnen begrepen interest wordt gedurende de looptijd van de financiële leaseovereenkomst ten laste van het resultaat gebracht.

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

### *Kosten van groot onderhoud*

Kosten voor periodiek groot onderhoud worden ten laste gebracht van het resultaat op het moment dat deze zich voordoen.

### *Buitengebruikstelling of afstoting*

Materiële vaste activa die buitengebruik worden gesteld (sloop) op basis van het criterium "intern geformaliseerd", worden lineair tot nihil afgeschreven gedurende de resterende gebruiksduur tot aan het moment van sloop. De sloopkosten worden in het jaar van uitgave ten laste van het resultaat gebracht.

Materiële vaste activa die worden afgestoten (verkoop binnen vijf jaar) op basis van een geformaliseerd verkoopplan, worden gewaardeerd tegen de boekwaarde of lagere opbrengstwaarde (indien van toepassing) onder aftrek van lineaire afschrijvingen gedurende de resterende gebruiksduur tot aan het moment van verkoop.

## **1.2 Vastgoedbeleggingen**

Een vastgoedbelegging is een onroerend goed (of een deel daarvan) dat wordt aangehouden om huuropbrengsten of een waardestijging, of beide, te realiseren.

### 1.2.1 Commercieel vastgoed in exploitatie

#### *Classificatie*

Het vastgoed in exploitatie wordt op objectniveau geclassificeerd naar sociaal en commercieel vastgoed, rekening houdend met de criteria van de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen. Op grond van deze criteria omvat het commercieel vastgoed de woningen met een huurprijs boven de huurliberalisatiegrens (huurtoeslaggrens), het bedrijfsmatig vastgoed (niet zijnde maatschappelijk vastgoed) en het overige commercieel vastgoed.

#### *Kasstroomgenererende eenheden*

De indeling naar kasstroomgenererende eenheid is gedefinieerd op niveau van verhuureenheden. Stichting Thùs Wonen kiest voor deze indeling van de kasstroomgenererende eenheden aangezien deze aansluit bij haar interne bedrijfsvoering en hierbij de basis vormt voor haar vastgoedsturing.

#### *Waardering bij eerste verwerking*

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

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

De afschrijving vangt aan zodra het commercieel vastgoed beschikbaar is voor exploitatie. De in de toekomst te maken kosten van sloop worden in het jaar dat de exploitatie door sloop in de toekomst wordt beëindigd ten laste van het resultaat in dat jaar verantwoord.

#### *Waardering na eerste verwerking*

Het commercieel vastgoed in exploitatie wordt na eerste verwerking gewaardeerd tegen de kostprijs (verkrijgingsprijs of vervaardigingsprijs) minus eventuele investeringssubsidies, verminderd met cumulatieve afschrijvingen en cumulatieve bijzondere waardevermindervers verliezen.

De afschrijving is lineair gebaseerd op de verwachte gebruiksduur en rekening houdend met de componentenbenadering. Indien de afschrijvingsmethode, gebruiksduur en/of restwaarde van de opstallen in de loop van de tijd wijzigingen ondergaan, worden deze als een schattingswijziging verantwoord.

#### *Uitgaven na eerste verwerking en bijzondere waardevermindering*

Uitgaven na eerste verwerking ten behoeve van een kasstroomgenererende eenheid (complex c.q. product-markt combinatie) die voldoen aan de algemene activeringscriteria worden geactiveerd tegen kostprijs of lagere reële waarde. De beoordeling of en in hoeverre hierbij sprake is van een bijzonder waardevermindervers verliez wordt gebaseerd op het complex c.q. product-markt combinatie waarop de uitgaven na eerste verwerking betrekking hebben. Voor zover de reële waarde van het complex c.q. product marktcombinatie rekening houdend met de uitgaven na eerste verwerking lager is dan de boekwaarde op basis van historische kosten verhoogd met de uitgaven na eerste verwerking, wordt het nadelig verschil ten laste van de winst- en verliesrekening gebracht en verantwoord onder "Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedbeleggingen".

Na eerste verwerking wordt de waardevermindering van de kostprijs als gevolg van de afwaardering naar lagere reële waarde indien van toepassing, bepaald op het niveau van de kasstroomgenererende eenheid. De waardevermindering wordt separaat tot uitdrukking gebracht en in het resultaat verantwoord als bijzonder waardevermindervers verliez.

### *Kosten voor groot onderhoud*

Kosten voor periodiek groot onderhoud worden ten laste gebracht van het resultaat op het moment dat deze zich voordoen.

### *Buitengebruikstelling of afstoting*

Materiële vaste activa die buitengebruik worden gesteld (sloop) op basis van het criterium "intern geformaliseerd", worden lineair tot nihil afgeschreven gedurende de resterende gebruiksduur tot aan het moment van sloop. De sloopkosten worden in het jaar van uitgave ten laste van het resultaat gebracht.

Materiële vaste activa die worden afgestoten (verkoop binnen vijf jaar) op basis van een geformaliseerd verkoopplan, worden gewaardeerd tegen de boekwaarde of lagere opbrengstwaarde (indien van toepassing) onder aftrek van lineaire afschrijvingen gedurende de resterende gebruiksduur tot aan het moment van verkoop.

## **1.3 Financiële vaste activa**

### **1.3.1 Deelnemingen in groepsmaatschappijen**

Deelnemingen in groepsmaatschappijen waarin invloed van betekenis op het zakelijke en financiële beleid wordt uitgeoefend, worden gewaardeerd op de nettovermogenswaarde, doch niet lager dan nihil. Deze nettovermogenswaarde wordt berekend op basis van de grondslagen van Stichting Thús Wonen.

Deelnemingen met een negatieve nettovermogenswaarde worden op nihil gewaardeerd. Wanneer Stichting Thús Wonen geheel of ten dele instaat voor schulden van de desbetreffende deelneming, respectievelijk de feitelijke verplichting heeft de deelneming (voor haar aandeel) tot betaling van haar schulden in staat te stellen, wordt een voorziening gevormd. Bij het bepalen van de omvang van deze voorziening wordt rekening gehouden met reeds op vorderingen op de deelneming in mindering gebrachte voorzieningen voor oninbaarheid.

### **1.3.2 Belastinglatenties**

Onder de financiële vaste activa zijn actieve belastinglatenties opgenomen, indien en voor zover het waarschijnlijk is dat realisatie van de belastingclaim te zijner tijd zal kunnen plaatsvinden. Deze actieve latenties zijn gewaardeerd tegen nominale of contante waarde waarbij discontering plaatsvindt tegen de netto rente en hebben overwegend een langlopend karakter. De netto rente bestaat uit de voor Stichting Thús Wonen geldende rente voor langlopende leningen onder aftrek van belasting op basis van het effectieve belastingtarief (25 %). De actieve belastinglatentie heeft betrekking op tijdelijke verschillen tussen waardering in de jaarrekening en de fiscale waardering en op de aanwezige compensabele verliezen.

De opgenomen latenties hebben betrekking op complexen bestemd voor de verkoop en langlopende schulden. Geen latentie is gevormd ten aanzien van verhuureenheden bestemd voor sloop en herontwikkeling omdat de geactiveerde waarde van grond en opstal bij sloop fiscaal gehandhaafd blijft. Voor het overige bezit is niet aan te duiden wat de bestemming zal zijn en is vanuit het oogpunt van voorzichtigheid de latentie op nihil gewaardeerd.

### **1.3.3 Leningen u/g**

De verstrekte leningen (leningen u/g) zijn gewaardeerd tegen nominale waarde, rekening houdend met mogelijk duurzame waardeverminderingen.



## **2. Vlottende activa**

### **2.1 Voorraden**

Vastgoed bestemd voor verkoop betreft de voorraad woningen (opgeleverd en nog niet verkocht), te koop aangeboden grond en buitengebruik gestelde kantoorpanden. Vastgoed bestemd voor verkoop wordt gewaardeerd tegen vervaardigingsprijs of lagere netto-opbrengstwaarde. Deze lagere netto-opbrengstwaarde wordt bepaald door individuele beoordeling van de voorraden. De vervaardigingsprijs omvat de bouwkosten, de directe loonkosten en de overige kosten die rechtstreeks aan de vervaardiging kunnen worden toegerekend. De netto-opbrengstwaarde is gebaseerd op een verwachte verkoopprijs, onder aftrek van nog te maken kosten voor voltooiing en verkoop.

Vorraden materialen worden gewaardeerd tegen de laatst betaalde inkoopprijs. Hierbij wordt rekening gehouden met een voorziening voor mogelijke incourantheid.

### **2.2 Vorderingen**

De vorderingen en overlopende activa worden gewaardeerd tegen nominale waarde. Noodzakelijk geachte voorzieningen voor het risico van oninbaarheid worden in mindering gebracht. Deze voorzieningen worden bepaald op basis van individuele beoordeling van de vorderingen.

### **2.3 Liquide middelen**

De liquide middelen bestaan uit banktegoeden en deposito's met een looptijd korter dan twaalf maanden. Rekening-courantschulden bij banken zijn opgenomen onder schulden aan kredietinstellingen onder de kortlopende schulden. De liquide middelen worden gewaardeerd op nominale waarde.

## **4. Voorzieningen**

Voorzieningen worden gevormd voor in rechte afdwingbare en feitelijke verplichtingen en verliezen die op balansdatum bestaan waarbij het waarschijnlijk is dat een uitstroom van middelen noodzakelijk is en waarvan de hoogte redelijkerwijs kan worden ingeschat. Voorzieningen worden tegen nominale waarde opgenomen.

### *Verwerking verplichtingen*

In de jaarrekening worden naast juridisch afdwingbare verplichtingen tevens feitelijke verplichtingen verwerkt die kunnen worden gekwalificeerd als intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd. Hiervan is sprake wanneer uitingen namens de woningcorporatie zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige herstructureringen en toekomstige nieuwbouwprojecten.

### **4.1 Voorziening onrendabele toppen**

Verwachte verliezen als gevolg van onrendabele investeringen en herstructureringen (onrendabele toppen) worden als bijzondere waardeverandering in mindering gebracht op de boekwaarde van het complex waartoe de investeringen gaan behoren. Indien en voor zover de verwachte verliezen de boekwaarde van het betreffende complex overtreffen, wordt voor dit meerdere een voorziening gevormd. Onder verwachte verliezen wordt in dit verband verstaan de netto contante waarde van alle investeringsuitgaven minus de aan deze investering toe te rekenen bedrijfswaarde. Deze voorziening wordt gevormd op het moment dat de opdracht voor nieuwbouw is verstrekt aan een aannemer.

### **4.2 Voorziening jubileumuitkering**

Voor de op balansdatum bestaande verplichtingen tot betaling van jubileumuitkeringen aan personeel is een voorziening gevormd ter grootte van het naar verwachting in de toekomst verschuldigde bedrag. Bij de bepaling van de omvang van de voorziening is rekening gehouden met verwachte salarisstijgingen van 2%, een geschatte blijfkans en leeftijd. De voorziening is tegen de contante waarde opgenomen uitgaande van een disconteringsvoet van 5%. Uitbetaalde jubileumuitkeringen

worden ten laste van deze voorziening gebracht.

#### **4.3 Voorziening loopbaanbudget**

Voor de op balansdatum bestaande verplichtingen uit hoofde van de CAO Woondiensten inzake individuele loopbaanbudgetten vanaf 1 januari 2010 is een voorziening gevormd. Bij de berekening van deze voorziening is rekening gehouden met de datum van indiensttreding van de medewerker, het deeltijdpercentage en de minimumbedragen, zoals opgenomen in de CAO. De bestedingen in het kader van het loopbaanontwikkelingsbudget worden ten laste van deze voorziening gebracht. Deze voorziening heeft overwegend een langlopend karakter.

#### **4.4 Voorziening reorganisatie**

Voor de op balansdatum bestaande verplichtingen vanuit de reorganisatie is een voorziening gevormd ter grootte van het naar verwachting in de toekomst verschuldigde bedrag. In deze voorziening is rekening gehouden met kosten voor afkoopsommen, trajectbegeleiding, outplacement, aanvulling ww uitkering, juridische kosten en nog verdere onderzoeken. De voorziening heeft betrekking op het voorgenomen plan van integratie Tsjnst BV bij Thús Wonen.

#### **5. Langlopende schulden**

De opgenomen rentedragende leningen en schulden worden gewaardeerd tegen nominale waarde.

#### **6. Kortlopende schulden**

De kortlopende schulden worden gewaardeerd tegen nominale waarde.

## **Grondslagen voor de bepaling van het geconsolideerde resultaat**

### **1. Huuropbrengsten**

De jaarlijkse huurverhoging is van overheidswege gebonden vastgestelde normen. In het verslagjaar 2015 zijn de huren verhoogd met een percentage van 1%. De opbrengsten uit hoofde van huur worden aangemerkt als zijnde gerealiseerd in het jaar van opeisbaarheid daar bij tussentijdse beëindiging van het huurcontract geen terugbetalingsverplichting geldt. De huren zijn verantwoord onder aftrek van derving wegens leegstand en oninbaarheid.

### **2. 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.

### **3. Overheidsbijdragen**

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

### **4. Resultaat verkoop vastgoedportefeuille**

De post resultaat verkoop vastgoedportefeuille betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de gemaakte direct toerekenbare verkoopkosten. Opbrengsten worden verantwoord op het moment van levering (passeren transportakte).

### **5. Geactiveerde productie ten behoeve van het eigen bedrijf**

Onder deze post worden de kosten van het eigen werkapparaat welke direct toerekenbaar zijn aan investeringen in onroerende zaken in ontwikkeling verantwoord en als zodanig geactiveerd onder onroerende zaken in ontwikkeling.

### **6. Overige bedrijfsopbrengsten**

Hieronder worden onder andere de opbrengsten van overige dienstverlening en incidentele opbrengsten verantwoord.

### **7. Afschrijvingen materiële vaste activa en vastgoedportefeuille**

De afschrijvingen (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille worden gebaseerd op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Afschrijvingen vinden plaats volgens de lineaire methode op basis van de geschatte economische levensduur. Afschrijving van het actief vindt plaats tot de restwaarde is bereikt. Aangezien wordt uitgegaan van sloop aan het einde van de economische levensduur, is geen rekening gehouden met een restwaarde voor de opstallen.

### **8. Overige waardeveranderingen van materiële vaste activa en vastgoedportefeuille**

De overige waardeveranderingen zijn de bedragen waarmee de boekwaarde van de onroerende goederen in exploitatie de bedrijfswaarde (sociaal vastgoed) duurzaam overschrijdt. Daarnaast worden overige waardeveranderingen gevormd door de waardevermindering die is ontstaan door gedurende het verslagjaar nieuw aangegane juridische en feitelijke verplichtingen met betrekking tot investeringen in nieuwbouw en herstructurering.

RJ 121.607 schrijft voor dat veranderingen in de bedrijfswaarde, uitsluitend als gevolg van tijdsverloop, niet in de jaarrekening verantwoord mogen worden. Alleen door het wijzigen van de parameters dient het hierdoor ontstane waarderingsverschil in het resultaat te worden verantwoord.

In de praktijk is er geen sprake van uitsluitend (een terugname van) een waardevermindering door tijdsverloop maar van een combinatie hiervan met (een terugname van) waardeverminderingen wegens parameterwijzigingen. Daar het praktisch niet mogelijk is om het tijdseffect als onderdeel van

(een terugname van) de waardevermindering te elimineren, is dit element in de jaarlijkse verandering van de bedrijfswaarde niet separaat geëlimineerd.

#### **9. Bijzondere waardevermindering van vlottende activa**

Hieronder worden afwaarderingsverliezen op voorraden (vastgoed bestemd voor verkoop en onderhoudsmaterialen) en huurderiving debiteuren opgenomen.

#### **10. Lonen, salarissen en sociale lasten**

Lonen, salarissen en sociale lasten worden op grond van de arbeidsvoorwaarden verwerkt in de winst-en-verliesrekening voor zover ze verschuldigd zijn aan werknemers. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden door de werknemers.

#### **11. 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 de groep geen verplichting tot het voldoen van aanvullende bijdragen, anders dan het voldoen van hogere toekomstige premies.

De pensioenpremie 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.

#### **12. Onderhoudslasten**

Onder onderhoudslasten worden alle direct aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van onderhoud verantwoord. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden. Reeds aangegane verplichtingen waarvan de werkzaamheden nog niet zijn uitgevoerd op balansdatum worden verwerkt onder de niet in de balans opgenomen verplichtingen. Het klachten- en mutatieonderhoud wordt onderscheiden in kosten van derden en eigen dienst, alsmede de kosten van het materiaalverbruik. In de winst-en-verliesrekening zijn de kosten van de eigen dienst opgenomen bij de kostensoort salarissen en sociale lasten.

De kosten van onderhoud onderscheiden zich van activeerbare kosten door het feit dat er geen sprake is van een uitbreiding van de toekomstige prestatie-eenheden met betrekking tot het actief. Deze kosten hebben uitsluitend als doel het vastgoed in bruikbare staat te houden en de ingetreden achteruitgang weer op te heffen. De bestemming dan wel de aard en omvang van het betreffende vastgoed wordt door onderhoud niet gewijzigd.

#### **13. Leefbaarheid**

Leefbaarheid omvat gemaakte kosten voor sociale en fysieke activiteiten die de leefbaarheid in buurten en wijken bevorderen. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden.

#### **14. Lasten servicecontracten**

De gemaakte servicekosten voor huurders worden verantwoord onder de lasten servicecontracten in het verslagjaar waarop de servicekosten betrekking hebben.

#### **15. Overige bedrijfslasten**

De overige bedrijfslasten worden toegerekend aan het verslagjaar waarop zij betrekking hebben.

#### **16. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille**

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille betreffen winsten of mogelijke verliezen, die ontstaan door een wijziging in de waarde van de vastgoedbeleggingen in het verslagjaar.

## **17. Financiële baten en lasten**

Rentebaten en rentelasten worden tijdsevenredig verwerkt, rekening houdend met de effectieve rentevoet van de betreffende activa en passiva. Bij de verwerking van de rentelasten wordt rekening gehouden met de verantwoorde transactiekosten op de ontvangen leningen.

Rentelasten worden geactiveerd voor kwalificerende activa gedurende de periode van vervaardiging van een actief, indien het een aanmerkelijke tijd vergt om het actief gebruiksklaar of verkoopklaar te maken. De te activeren rente wordt berekend op basis van de verschuldigde rente over specifiek voor de vervaardiging opgenomen leningen en van de gewogen rentevoet van leningen die niet specifiek aan de vervaardiging van het actief zijn toe te rekenen, in verhouding tot de uitgaven en periode van vervaardiging.

## **18. Belastingen**

De belasting 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.

Sinds 1 januari 2008 vallen de woningcorporaties integraal onder de vigerende belastingwetgeving. Eind 2008 is er overeenstemming bereikt tussen Aedes en de belastingdienst betreffende de Vaststellingsovereenkomst 2 (VSO 2). De VSO 1 is eenzijdig in 2008 door de belastingdienst opgezegd. Stichting Thús Wonen heeft de VSO 2 getekend.

Stichting Thús Wonen heeft op basis van de uitgangspunten van de VSO 2 en recente jurisprudentie de fiscale positie ultimo 2015 en het fiscale resultaat 2015 bepaald. Omdat momenteel nog verschil van inzicht bestaat over de interpretatie van onderdelen van de VSO 2 tussen de belastingdienst en de grotere advieskantoren, kan de werkelijk te betalen of te verrekenen belasting afwijken van de in de jaarrekening opgenomen schatting.

## **19. Resultaat deelnemingen**

Als resultaat van deelnemingen waarin invloed van betekenis wordt uitgeoefend op het zakelijke en financiële beleid, wordt opgenomen het aan de woningcorporatie toekomende aandeel in het resultaat van deze deelnemingen. Dit resultaat wordt bepaald op basis van de bij Stichting Thús Wonen geldende grondslagen voor waardering en resultaatbepaling.

Bij deelnemingen waarin geen invloed van betekenis op het zakelijke en financiële beleid wordt uitgeoefend, wordt het dividend als resultaat aangemerkt. Verwerking hiervan vindt plaats onder de financiële baten en lasten.

## **Grondslagen voor het opstellen van het geconsolideerd kasstroomoverzicht**

Het kasstroomoverzicht wordt opgesteld volgens de indirecte methode. De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit de liquide middelen. Winstbelastingen en interest worden opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten.

Transacties waarbij geen ruil van geldmiddelen plaatsvindt, waaronder financiële leasing, worden niet in het kasstroomoverzicht opgenomen. De betaling van de leasetermijnen uit hoofde van het financiële leasecontract wordt voor het gedeelte dat betrekking heeft op de aflossing als een uitgave uit financieringsactiviteiten aangemerkt en voor het gedeelte dat betrekking heeft op de interest als een uitgave uit operationele activiteiten.

## **Toelichting op de enkelvoudige jaarrekening**

### **Algemene grondslagen voor de opstelling van de enkelvoudige jaarrekening**

De enkelvoudige jaarrekening van Stichting Thús Wonen is opgesteld volgens de bepalingen van het Besluit beheer sociale-huursector (Bbsh). In dit besluit wordt voorgeschreven Titel 9 Boek 2 BW toe te passen, behoudens enkele uitzonderingen van specifieke aard. Tevens is de geconsolideerde jaarrekening opgesteld volgens de door de Raad voor de Jaarverslaggeving uitgegeven Richtlijn 645 Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting. Deze richtlijn is in 2011 herzien. Stichting Thús Wonen past deze herziene Richtlijn vanaf het verslagjaar 2012 toe.

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

### **Grondslagen van waardering en bepaling van het resultaat**

De grondslagen van waardering en van resultaatbepaling voor de vennootschappelijke jaarrekening en de geconsolideerde jaarrekening zijn gelijk. Voor de toelichting verwijzen we naar de grondslagen voor de bepaling van het geconsolideerde resultaat.

## Toelichting op de onderscheiden posten van de geconsolideerde balans (x € 1.000)

### ACTIVA

#### 1. Vaste Activa

##### 1.1. Materiële vaste activa

	<u>31-12-2015</u>	<u>31-12-2014</u>
1.1.1. Sociaal vastgoed in exploitatie	111.958	100.769
1.1.2. Sociaal vastgoed in ontwikkeling	12.674	3.311
1.1.3. Onroerende en roerende goederen t.d.v. de exploitatie	<u>4.244</u>	<u>4.256</u>
Totaal	<u><u>128.876</u></u>	<u><u>108.336</u></u>

##### 1.1.1. Sociaal vastgoed in exploitatie

#### **Verloopoverzicht**

Het verloop van deze post is als volgt:

<u>Stand per 1 januari</u>	<u>2015</u>
Verkrijgingsprijzen	234.770
Cumulatieve afschrijvingen	-92.408
Cumulatieve waardeveranderingen	<u>-41.593</u>
Boekwaarde 1 januari	<u><u>100.769</u></u>
<u>Mutaties in het boekjaar:</u>	
- Investerings	2.620
- Desinvesterings (verkoop, sloop)	-451
- Afschrijvingen	-2.054
- Overboeking van sociaal vastgoed in ontwikkeling	951
- Herclassificatie van Ndaeb bezit	681
- Overige waardeveranderingen (afboeking ORT)	-247
- Overige waardeveranderingen (afwaardering naar lagere bedrijfswaarde)	<u>9.689</u>
Totaal mutaties	<u><u>11.189</u></u>
<u>Stand per 31 december</u>	
Verkrijgingsprijzen	238.571
Cumulatieve afschrijvingen	-94.462
Cumulatieve waardeveranderingen	<u>-32.151</u>
Boekwaarde	<u><u>111.958</u></u>



### **Afschrijvingstermijnen en gevolgde systematiek**

De afschrijvingen op sociaal vastgoed in exploitatie zijn, onder toepassing van de componentenbenadering, bepaald volgens de lineaire methode op basis van de volgende verwachte gebruiksduur:

- Grond: géén afschrijving
- Casco: 50 jaar

### **(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 verhuureenheden. De bedrijfswaarde is gebaseerd op doorexplotatie van het sociaal vastgoed totdat het vastgoed door sloop teniet gaat. Hierbij wordt een restwaarde voor de grond ingerekend afgeleid van de huidige bestemming van het sociaal vastgoed. De afwaardering naar lagere bedrijfswaarde vindt plaats op complexniveau.

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.

### Inrekenen (voorgenomen) kabinetsmaatregelen

Thús Wonen wordt, net als alle andere woningcorporaties, geconfronteerd met diverse (voorgenomen) kabinetsmaatregelen voor de gereguleerde huursector. Deze maatregelen betreffen onder meer:

- 1.) de Wet verhuurderheffing: Deze wet geldt voor alle verhuurders met meer dan 10 huurwoningen in de de gereguleerde sector. De heffing is in de waardering betrokken tot einde levensduur conform de richtlijnen van het WSW.
- 2.) een verruiming van het huurbeleid: In 2013 is de verruiming van het huurbeleid voor 2013 door de Eerste Kamer goedgekeurd. De basis voor de huurprijs blijft het WoningWaarderingSysteem met een toegestane huurverhoging boven inflatie. In de waardering per ultimo boekjaar is deze verruiming voor de jaren 2016 en later niet ingerekend.
- 3.) een door het Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV) opgelegde heffing voor saneringssteun. De saneringssteun valt volgens de definities van de RJ niet te kenmerken als een VHE-gerelateerde heffing en mag om die reden niet in de waardering worden betrokken.

## Paramaters en uitgangspunten per VHE

Bij de bedrijfswaardeberekening zijn de onderstaande uitgangspunten gehanteerd:

- \* Huurverhoging 2016: 1,0% (voorgaand jaar 1,5%)
- \* Jaarlijkse huurverhogingen: 1,0% 2017-2020, vanaf 2021 2%
- \* Huurharmonisatie naar streefhuur (66% van maximaal redelijk) bij mutatie, uitgaande van een mutatiegraad van 9%, is gedurende 5 jaar in de waardering betrokken.
- \* Jaarlijkse huurderving: 2,0% (voorgaand jaar 2,0%)
- \* Herstructureringsleegstand tot aan moment  
voorgenomen SVB-ingreep (indien nodig): 100,0%
- \* Verkopen: de verkopen (25 per jaar) worden voor een periode van vijf jaar in de waardering betrokken tegen een gemiddelde verkoopopbrengst van € 95.000 per woning.
- \* Genormeerde onderhoudskosten per vhe:
  - Klachten-/Mutatie onderhoud berekend bedrag per vhe
  - Contracten onderhoud berekend bedrag per vhe
  - Planmatig onderhoud (inclusief SVB maatregelen) berekend bedrag per vhe
- \* Genormeerde overige exploitatielasten:
  - Belastingen werkelijke gemeentelijke belastingen per vhe
  - Verzekeringen werkelijke verzekeringspremie per vhe
  - Overige bedrijfskosten € 770 per vhe (voorgaand jaar € 702)
- \* Jaarlijkse stijging van de onderhouds- en  
overige exploitatielasten: 1,0% 2016 - 2020  
2,5% vanaf 2021
- \* Restwaarde per woonegelegenheid:
  - Rode kern € 8.871 (voorgaand jaar € 8.871)
  - Blauwe kern € 12.210 (voorgaand jaar € 12.210)
  - Groene kern € 5.888 (voorgaand jaar € 5.888)
- \* De gehanteerde levensduur en minimale levensduren bedragen maximaal 50 jaar, respectievelijk minimaal 15 jaar.  
De genoemde levensduren zijn ook gehanteerd voor het maatschappelijk vastgoed, omdat het hier over het algemeen woongebouwen betreft die ook als reguliere woning te gebruiken zijn.
- \* Disconteringsvoet (medio-nummerando): 5,00% (voorgaand jaar 5,25%)
- \* Investerings nieuwbouw en investeringen inzake herstructurering/renovatie op basis van feitelijke verplichtingen in casu voorgenomen en goedgekeurde extern gecommuniceerd beleid (conform voorgaand jaar).
- \* Verhuurdersheffing:  
Het belastbare bedrag van de verhuurderheffing is de som van de WOZ-waarde van de huurwoningen waarvan Thuis Wonen op 1 januari van het kalenderjaar het genot krachtens eigendom, bezit of beperkt recht heeft, verminderd met 10 maal de gemiddelde WOZ-waarde van de huurwoningen. De heffing 2016 is vastgesteld op 0,491% van dit belastbare bedrag. Voor 2017 en verder is de heffing formeel vastgesteld op 0,536% (géén verdere stijging). Voor de inschatting van de hoogte van de heffing worden de WOZ-waarden jaarlijks geïndexeerd.

## Bedrijfswaarde

De totale bedrijfswaarde van de onroerende goederen in exploitatie bedraagt ultimo 2015 circa € 221 miljoen tegenover € 173 miljoen ultimo 2014.

De voornaamste reden van de stijging van de bedrijfswaarde 2015 zijn lagere ingerekende onderhoudslasten.

## WOZ-waarde

De totale WOZ-waarde bedraagt ultimo 2015 circa € 665 miljoen (ultimo 2014: € 693 miljoen).

## Verzekerde waarde

De onroerende goederen in exploitatie zijn verzekerd tegen het risico van brand-, storm- en vliegtuigschade op basis van de herbouwwaarde. Door de verzekeraar is een garantie afgegeven tegen onderverzekering.

### 1.1.2. Sociaal vastgoed in ontwikkeling

De post 'Sociaal vastgoed in ontwikkeling' bestaat uit:

	<u>31-12-2015</u>	<u>31-12-2014</u>
- Grondbank	2.383	2.829
- Onderhanden projecten Planmatig onderhoud	2.009	15
- Projecten herstructurering/renovatie: Hoedemakerspolder, Dokkum	0	208
Diverse plaatsen, 77 woningen	794	0
Dokkum, 106 woningen	667	0
Kollumerzwaag, 58 woningen	396	0
Dokkum, 71 woningen	178	0
Dokkum, 109 woningen	980	0
Eysmastrjitte, Oudwoude	0	6
- Projecten nieuwbouw: Fonteinslanden, Dokkum	1.431	6
Halbertsmaflat, Kollum	1.060	246
Hoedemakerspolder, Dokkum	2.720	2
Diversen	56	-1
Totaal	<u>12.674</u>	<u>3.311</u>

Het verloop van deze post is als volgt:

	<u>2015</u>
<u>Stand per 1 januari</u>	3.311
<u>Mutaties in het boekjaar:</u>	
- Investerings renovatie	4.916
- Investerings nieuwbouw	7.435
- Geactiveerde bouwrente	87
- Desinvesteringen	-72
- Overboeking van voorziening ORT	-2.054
- Overboeking van activa in exploitatie (boekwaarde grond)	2
- Overboeking naar activa in exploitatie	-951
Totaal mutaties	9.363
<u>Stand per 31 december</u>	<u>12.674</u>

### 1.1.3. Onroerende en roerende goederen ten dienste van de exploitatie

De onroerende goederen ten dienste van de exploitatie bestaan uit:

	<u>31-12-2015</u>	<u>31-12-2014</u>
Bedrijfspannen	3.769	3.891
Kantoorinventaris	124	115
Machines en gereedschappen	24	3
Automatisering	83	104
Vervoermiddelen	244	143
	<u>4.244</u>	<u>4.256</u>

Het verloop van deze post gedurende het boekjaar is als volgt:

<u>Stand per 1 januari</u>	<u>2015</u>
Verkrijgingsprijzen c.q. vervaardigingsprijzen	7.741
Cumulatieve afschrijvingen	<u>-3.485</u>
Boekwaarde	<u>4.256</u>
<u>Mutaties in het boekjaar:</u>	
- Investerings	271
- Desinvesterings	-5
- Afschrijvingen	<u>-278</u>
Totaal mutaties	<u>-12</u>
<u>Stand per 31 december</u>	
Verkrijgingsprijzen c.q. vervaardigingsprijzen	7.953
Cumulatieve afschrijvingen	<u>-3.709</u>
Boekwaarde	<u>4.244</u>

De afschrijvingen zijn bepaald op basis van de volgende levensduren:

- Kantoorgebouw en werkplaats: 30 jaar
- Inventarissen: 5 - 10 jaar
- Vervoermiddelen: 10 jaar
- Automatiseringsapparatuur: 5 jaar

Het bedrijfspand te Dokkum is bezwaard met hypotheek.

## 1.2. Vastgoedbeleggingen

	<u>31-12-2015</u>	<u>31-12-2014</u>
1.2.1. Commercieel vastgoed in exploitatie	<u>1.931</u>	<u>2.691</u>
Totaal	<u><u>1.931</u></u>	<u><u>2.691</u></u>

### 1.2.1. Commercieel vastgoed in exploitatie

#### Classificatie

Thús Wonen heeft een beperkte portefeuille aan commercieel vastgoed waarin weinig mutaties plaatsvinden. Als commercieel vastgoed is aangemerkt:

- Woningen boven liberalisatiegrens: dit zijn 8 woningen. In het verslagjaar zijn er 3 woningen toegevoegd aan het daeb-bezit omdat deze woningen op huurcontractdatum onder de liberalisatiegrens zaten.
- Garages: alle losstaande garages zijn aangemerkt als commercieel vastgoed.
- Commerciële ruimten: dit betreffen de winkelruimten en kantoorpanden (verhuurd aan derden).

#### (Minimum) Waarderingsgrondslag commercieel vastgoed

Voor het commercieel vastgoed is de minimumwaarderingsgrondslag lagere marktwaarde.

Omdat Thús Wonen van mening is dat het integraal (laten) taxeren van al het commercieel vastgoed géén toegevoegde waarde heeft, is volgens onderstaande stappen een inventarisatie gemaakt om te bepalen welke verhuureenheden mogelijk een hogere (geamortiseerde) kostprijs hebben dan de marktwaarde.

- Bepalen boekwaarden zonder eerdere impairments: deze gegevens zijn ontleend aan de activaregistratie;
- Vergelijken boekwaarden (zonder impairment) met:  
Bedrijfswaarde: in het algemeen ligt de bedrijfswaarde lager dan de marktwaarde en door hiermee te vergelijken worden die verhuureenheden waar een (mogelijke) afwaardering naar lagere marktwaarde inzichtelijk gemaakt. De bedrijfswaarde van het commercieel vastgoed bedraagt circa 3,3 miljoen (2014: 3,0 miljoen). Voor de parameters van de bedrijfswaardeberekening verwijzen we u naar 1.1.1 Sociaal vastgoed in exploitatie.  
70% van de WOZ-waarde: die verhuureenheden waarvan de (geamortiseerde) kostprijs hoger ligt dan de bedrijfswaarde, zijn vergeleken met 70% van de WOZ-waarde. Op de WOZ-waarde is een afslag van 30% genomen, aangezien de peildatum van de WOZ-waarde in het verleden ligt en de waarden in het algemeen zijn gedaald gegeven de huidige vastgoedmarkt.
- De verhuureenheden waarbij de marktwaarde lager is dan de (geamortiseerde) kostprijs zijn afgewaardeerd tot aan de marktwaarde. Deze marktwaarde is bepaald aan de hand van een taxatie door een makelaar.
- Taxatie gedeelte van het commercieel bezit.

De totale marktwaarde van het commercieel vastgoed bedraagt eind 2015 circa 4,6 miljoen euro.

Het verloop van deze post is als volgt:

<u>Stand per 1 januari</u>	<u>2015</u>
Verkrijgingsprijzen	3.791
Cumulatieve waardeveranderingen	-252
Cumulatieve afschrijvingen	<u>-848</u>
Boekwaarde 1 januari	<u><u>2.691</u></u>

<u>Mutaties in het boekjaar:</u>	<u>2015</u>
- Investerings	0
- Overboeking naar sociaal vastgoed in exploitatie	-681
- Desinvesteringen (verkoop,sloop) *	-31
- Afschrijvingen	-47
- Afwaarderingen	<u>0</u>
Totaal mutaties	<u><u>-759</u></u>

Stand per 31 december

Verkrijgingsprijzen	3.010
Cumulatieve waardeveranderingen	-252
Cumulatieve afschrijvingen	<u>-827</u>
Boekwaarde	<u><u>1.931</u></u>

\* De post 'Desinvesteringen' heeft betrekking op de verkoop van het pand Kavelwei 28 (Broeksterwald).

Woningen

De afschrijvingen op commercieel vastgoed in exploitatie zijn, onder toepassing van de componentenbenadering, bepaald volgens de lineaire methode op basis van de volgende verwachte gebruiksduur:

- Grond: géén afschrijving
- Casco: 50 jaar

Commerciële ruimten

- Grond: géén afschrijving
- Casco: 50 jaar

**1.3. Financiële vaste activa**

	<u>31-12-2015</u>	<u>31-12-2014</u>
1.3.1. Belastinglatentie	3.341	3.453
1.3.2. Overige financiële vaste activa	<u>563</u>	<u>654</u>
Totaal	<u><u>3.904</u></u>	<u><u>4.107</u></u>

**1.3.1. Belastinglatenties**

De actieve belastinglatentie is gevormd voor tijdelijke verschillen in de fiscale waardering van leningen o/g (fiscaal disagio), de ingecalculeerde verkoop van woningen binnen een horizon van 5 jaar en het restant compensabel verlies vanuit de aangifte over het jaar 2013.

Woningen in exploitatie met verkoop < 5 jaar

Bij de verkoop van woningen binnen 5 jaar wordt voor het waarderingsverschil een actieve latentie tegen de nominale waarde in de jaarrekening opgenomen. Deze latentie is voor het eerst in 2012 opgenomen. Bij de berekening is uitgegaan van een aantal van 25 te verkopen woningen per jaar over de periode 2016 t/m 2020.

Leningen o/g-u/g

In de jaarrekening is voor de leningportefeuille een latente belastingvordering tegen het verschil van de nominale waarde van de lening en de contante waarde inclusief transitorische rente per 1-1-2008. De latentie loopt af tegen de resterende looptijd van de leningen.

### Compensabel verlies

Over de fiscale jaren 2013 en 2014 heeft er een afwaardering plaatsgevonden naar lagere WOZ-waarden. Hierdoor is er in het boekjaar 2014 een actieve latentie ontstaan voor het restant van het compensabele verlies. Eerst bij de aangifte zal blijken of en in hoeverre de fiscus de door Thuis Wonen 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, en daarmee ook de hoogte van het compensabel verlies. De verwachting is dat het compensabele verlies binnen de termijn van 9 jaar kan worden verrekend met fiscale winsten.

Het verloop is als volgt:

	<u>31-12-2015</u>	<u>31-12-2014</u>
<u>Leningen o/g-u/g</u>		
Stand per 1 januari	242	264
Vrijval/toevoeging per 31 december	<u>-16</u>	<u>-22</u>
	226	242
<u>Woningen in exploitatie met verkoop &lt; 5 jaar</u>		
Stand per 1 januari	2.800	2.700
Vrijval/toevoeging per 31 december	<u>-300</u>	<u>100</u>
	2.500	2.800
<u>Compensabel verlies</u>		
Stand per 1 januari	411	1.376
Vrijval/toevoeging per 31 december	<u>204</u>	<u>-965</u>
	615	411
Belastinglatentie per 31 december	<u>3.341</u>	<u>3.453</u>

### 1.3.2. Overige financiële activa

Deze post heeft betrekking op een lening u/g aan de Nederlandse Waterschapsbank. De rentevergoeding hiervoor bedraagt 6,85%. De resterende looptijd van deze lening is 5 jaar. De marktwaarde van deze lening u.g. bedraagt eind van het verslagjaar circa € 681.000.

Het verloop is als volgt:

	<u>31-12-2015</u>	<u>31-12-2014</u>
- Stand per 1 januari	654	741
- Aflossing	<u>-91</u>	<u>-87</u>
- Stand per 31 december	<u>563</u>	<u>654</u>

## 2. Vlottende activa

	<u>31-12-2015</u>	<u>31-12-2014</u>
2.1. Voorraden	889	1.404
2.2. Vorderingen	4.191	3.868
2.3. Liquide middelen	<u>9.463</u>	<u>4.272</u>
Totaal	<u><u>14.543</u></u>	<u><u>9.544</u></u>

### 2.1. Voorraden

	<u>31-12-2015</u>	<u>31-12-2014</u>
1) Voorraden (magazijn)	174	158
2) Voorraad gereed product (incl. te verkopen kavels)	<u>715</u>	<u>1.246</u>
Voorraden per 31 december	<u><u>889</u></u>	<u><u>1.404</u></u>

#### 2.1.1. Voorraden (magazijn)

	<u>31-12-2015</u>	<u>31-12-2014</u>
- Waarde voorraad per 1 januari	158	141
- Bij: Inkopen	270	270
- Af: Verbruik	<u>-254</u>	<u>-253</u>
- Waarde voorraad per 31 december	<u><u>174</u></u>	<u><u>158</u></u>

#### 2.1.2. Voorraad gereed product (incl. te verkopen kavels)

	<u>31-12-2015</u>	<u>31-12-2014</u>
- Waarde voorraad per 1 januari	1.246	1.397
- Af: Verkoop woning Anjelierstraat 17 (Dokkum)	-95	95
- Af: Verkoop kantoorpand Ds. Feitsmawei 1a (Broeksterwald)	-275	-246
- Af: Verkoop diverse grondlocaties (inclusief afwaardering)	<u>-161</u>	<u>0</u>
- Waarde voorraad per 31 december	<u><u>715</u></u>	<u><u>1.246</u></u>

Deze voorraad bestaat uit:

- Grond met verkoopbestemming	685
- Werkplaats Kollum (Timmerwerf 2)	<u>30</u>
Totaal	<u><u>715</u></u>



## 2.2. Vorderingen

	<u>31-12-2015</u>	<u>31-12-2014</u>
2.2.1. Huurdebiteuren	220	265
2.2.2. Gemeenten	17	22
2.2.3 Belastingen en premies soc. verz.	3.472	3.258
2.2.4. Overige vorderingen	47	97
2.2.5. Overlopende activa	435	226
Totaal	<u>4.191</u>	<u>3.868</u>

### 2.2.1. Huurdebiteuren

	<u>31-12-2015</u>	<u>31-12-2014</u>
- Zittende huurders	166	225
- Vertrokken huurders	297	314
Sub-totaal	463	539
Af: Voorziening dubieuze debiteuren	-243	-274
Totaal	<u>220</u>	<u>265</u>

Het verloop van de voorziening dubieuze debiteuren is als volgt:

	<u>31-12-2015</u>	<u>31-12-2014</u>
Stand per 1 januari	274	274
- Onttrekking	-101	-75
- Dotatie	70	75
Stand per 31 december	<u>243</u>	<u>274</u>

Eind 2015 bedraagt de huurvordering op de zittende huurders 1,30% van de huuropbrengsten (2014: 1,55%).

### 2.2.2. Gemeenten

	<u>31-12-2015</u>	<u>31-12-2014</u>
- Gemeente Dongeradeel	0	3
- Gemeente Dantumadeel	0	2
- Gemeente Kollumerland	0	0
- Overige Gemeenten	17	17
Totaal	<u>17</u>	<u>22</u>

### 2.2.3. Belastingen en premies soc. Verz.

	<u>31-12-2015</u>	<u>31-12-2014</u>
- Omzetbelasting	0	0
- Vennootschapsbelasting *)	<u>3.472</u>	<u>3.258</u>
Totaal	<u><u>3.472</u></u>	<u><u>3.258</u></u>

\*) De vordering vennootschapsbelasting is als volgt opgebouwd:

Betaalde voorlopige aanslag Vennootschapsbelasting 2015	870
Betaalde voorlopige aanslag Vennootschapsbelasting 2014	1.099
Betaalde voorlopige aanslag Vennootschapsbelasting 2012	<u>1.503</u>
	<u><u>3.472</u></u>

### 2.2.4. Overige vorderingen

	<u>31-12-2015</u>	<u>31-12-2014</u>
- Stichting Laurentius	0	5
- Overige vorderingen	<u>47</u>	<u>92</u>
Totaal	<u><u>47</u></u>	<u><u>97</u></u>

### 2.2.5. Overlopende activa

	<u>31-12-2015</u>	<u>31-12-2014</u>
- Rente rekening-courant, deposito's en beleggingen	24	27
- Overige overlopende activa *)	<u>411</u>	<u>199</u>
Totaal	<u><u>435</u></u>	<u><u>226</u></u>

\*) Deze post bestaat voor een groot deel uit een verkoopopbrengst (ad. € 85.000) die op 4 januari 2016 is ontvangen (overdracht was 30 december 2015). Tevens zitten in deze post circa € 245.000 aan vooruitbetaalde verzekeringspremie en circa € 65.000 aan vooruitbetaalde licentiekosten.

### 2.3. Liquide middelen

	<u>31-12-2015</u>	<u>31-12-2014</u>
- Kas (inclusief kruisposten liquide middelen)	6	0
- Rabobank	18	253
- ING	6.399	4.002
- BNG	<u>3.040</u>	<u>17</u>
Totaal	<u><u>9.463</u></u>	<u><u>4.272</u></u>

Er bestaan geen belangrijke beperkingen inzake de beschikbaarheid van geldmiddelen.

Deze liquide middelen staan geheel ter vrije beschikking van Thús Wonen.

De liquide middelen zijn gewaardeerd op de nominale waarde.

## PASSIVA

### 3. Eigen vermogen

	<u>31-12-2015</u>	<u>31-12-2014</u>
1. Algemene bedrijfsreserve	<u>55.207</u>	<u>39.268</u>
Totaal	<u><u>55.207</u></u>	<u><u>39.268</u></u>

#### 3.1. Algemene bedrijfsreserve

Saldo per 1 januari	39.268	29.012
Resultaat boekjaar	<u>15.939</u>	<u>10.256</u>
Saldo per 31 december	<u><u>55.207</u></u>	<u><u>39.268</u></u>

### 4. Voorzieningen

	<u>31-12-2015</u>	<u>31-12-2014</u>
4.1. Voorziening onrendabele top	0	0
4.2. Voorziening jubileum-uitkering	88	80
4.3. Voorziening loopbaanbudget	197	190
4.4. Voorziening reorganisatie	<u>268</u>	<u>670</u>
Totaal	<u><u>553</u></u>	<u><u>940</u></u>

#### 4.1. Voorziening onrendabele top

	<u>31-12-2015</u>	<u>31-12-2014</u>
Stand per 1 januari	0	0
Bij: vorming voorziening (bij verstreken opdracht)	2.301	0
Af: overboeking onrendabele top naar activa	<u>-2.301</u>	<u>0</u>
Stand per 31 december	<u><u>0</u></u>	<u><u>0</u></u>

De looptijd van deze voorziening hangt samen met de duur van de nieuwbouwprojecten.

#### 4.2. Jubileum-uitkering

	<u>31-12-2015</u>	<u>31-12-2014</u>
Stand per 1 januari	80	97
Af: Uitkeringen i.v.m. jubilea	-10	-21
Bij: Dotatie verslagjaar	<u>18</u>	<u>4</u>
Stand per 31 december	<u><u>88</u></u>	<u><u>80</u></u>

Deze voorziening heeft overwegend een langlopend karakter.

#### **4.3. Voorziening loopbaanbudget**

	<u>31-12-2015</u>	<u>31-12-2014</u>
Stand per 1 januari	190	223
Af: Opname budget	-18	-27
Bij: Dotatie verslagjaar	25	-6
Stand per 31 december	<u>197</u>	<u>190</u>

Deze voorziening heeft overwegend een langlopend karakter.

#### **4.4. Voorziening reorganisatie**

	<u>31-12-2015</u>	<u>31-12-2014</u>
Stand per 1 januari	670	1.624
Af: Opname budget	-614	-808
Af: Vrijval verslagjaar	-44	-259
Bij: Dotatie verslagjaar	256	113
Stand per 31 december	<u>268</u>	<u>670</u>

Deze voorziening heeft overwegend een kortlopend karakter.  
De dotatie/vrijval is verantwoord onder de post 'Overige personeelskosten'.

#### **5. Langlopende schulden**

	<u>31-12-2015</u>	<u>31-12-2014</u>
5.1. Leningen overheid	2.031	2.806
5.2. Leningen kredietinstellingen	<u>87.146</u>	<u>76.258</u>
Sub-totaal	89.177	79.064
5.3. Financial Lease	<u>101</u>	<u>126</u>
Totaal	<u>89.278</u>	<u>79.190</u>

#### **5.1. Het verloop van de overheidsleningen is als volgt:**

	<u>31-12-2015</u>	<u>31-12-2014</u>
Schuldrestant per 1 januari	2.806	15.626
Mutaties in het boekjaar:		
- Overheveling naar leningen kredietinstellingen	0	-6.893
- Aflossing	<u>-775</u>	<u>-5.927</u>
Saldo per 31 december	<u>2.031</u>	<u>2.806</u>

## **5.2. Het verloop van de leningen van kredietinstellingen is als volgt:**

	<u>31-12-2015</u>	<u>31-12-2014</u>
Schuldrestant per 1 januari	76.258	66.773
Mutaties in het boekjaar:		
- Nieuwe lening	13.000	6.000
- Overheveling van leningen overheid	0	6.893
- Aflossing	<u>-2.112</u>	<u>-3.408</u>
Saldo per 31 december	<u>87.146</u>	<u>76.258</u>

### **Rentevoet en resterende looptijden:**

De door geldgevers verstrekte leningen worden lineair danwel annuïtair afgelost. De gemiddelde rentevoet van de door geldgevers verstrekte leningen bedraagt 3,84%. Op basis van de normrente van het WSW ad. 5% bedraagt de duration 8,19 jaar. Het aflossingsbestanddeel zal in het komende boekjaar circa € 2,1 miljoen bedragen.

	<u>31-12-2015</u>
Resterende looptijd leningen overheids- en kredietinstellingen:	
- Restant looptijd tot 5 jaar	13.657
- Restant looptijd 5 jaar en langer	<u>75.520</u>
Totaal	<u>89.177</u>

De marktwaarde van de leningenportefeuille bedraagt eind van het verslagjaar circa € 114.000.000,=. Deze waarde is bepaald op basis van de CW van de kasstromen, op basis van de kenmerken van de leningen en een inschatting van de marktrente op balansdatum.

### **Zekerheden:**

Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) danwel de gemeenten Dantumadeel, Dongeradeel en Kollumerland staan borg voor de betaling van rente en aflossing van de leningen. Bij de gemeente Kollumerland is er ook rechtstreeks geleend op naam van de gemeente.

## **5.3. Het verloop van de post Financial Lease is als volgt:**

	<u>31-12-2015</u>	<u>31-12-2014</u>
Schuldrestant per 1 januari	126	148
Mutaties in het boekjaar:		
- Nieuwe lening	0	0
- Aflossing	<u>-25</u>	<u>-22</u>
Saldo per 31 december	<u>101</u>	<u>126</u>

T.b.v. de warmte-installatie van de Skûle is in 2003 een leasecontract afgesloten met een looptijd van 15 jaar. Het contract loopt eind 2018 af (jaarlijks termijnbedrag circa € 33.000,=).

## **6. Kortlopende schulden**

	<u>31-12-2015</u>	<u>31-12-2014</u>
6.1. Schulden aan leveranciers	819	1.187
6.2. Belastingen en premies sociale verzekeringen	1.020	653
6.3. Gemeenten	0	30
6.4. Schulden aan kredietinstellingen	0	1.352
6.5. Overige schulden	31	14
6.6. Overlopende passiva	<u>2.346</u>	<u>2.044</u>
Totaal	<u><u>4.216</u></u>	<u><u>5.280</u></u>

### **6.1. Schulden aan leveranciers**

	<u>31-12-2015</u>	<u>31-12-2014</u>
- Schulden aan leveranciers	<u>819</u>	<u>1.187</u>
Totaal	<u><u>819</u></u>	<u><u>1.187</u></u>

### **6.2. Belastingen en premies sociale verzekeringen**

	<u>31-12-2015</u>	<u>31-12-2014</u>
- Omzetbelasting	1.019	646
- Loonbelasting	1	7
- Vennootschapsbelasting	<u>0</u>	<u>0</u>
Totaal	<u><u>1.020</u></u>	<u><u>653</u></u>

### **6.3. Gemeenten**

	<u>31-12-2015</u>	<u>31-12-2014</u>
- Gemeente Kollumerland	<u>0</u>	<u>30</u>
Totaal	<u><u>0</u></u>	<u><u>30</u></u>

### **6.4. Schulden aan kredietinstellingen**

	<u>31-12-2015</u>	<u>31-12-2014</u>
- ING	<u>0</u>	<u>1.352</u>
Totaal	<u><u>0</u></u>	<u><u>1.352</u></u>

### **6.5. Overige schulden**

	<u>31-12-2015</u>	<u>31-12-2014</u>
- Diverse overige schulden	<u>31</u>	<u>14</u>
Totaal	<u><u>31</u></u>	<u><u>14</u></u>

### **6.6. Overlopende passiva**

	<u>31-12-2015</u>	<u>31-12-2014</u>
- Vooruit- ontvangen huren	311	288
- Nog niet vervallen rente leningen o.g.	1.153	1.174
- Leveringen en diensten, woningaanpassingen	29	33
- Schuld vakantiedagen	113	109
- Overige	<u>740</u>	<u>440</u>
Totaal	<u><u>2.346</u></u>	<u><u>2.044</u></u>

# Niet in de balans opgenomen regelingen

## ***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 percentage van 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. Per 31 december 2015 heeft Thús Wonen een aangegane obligoverplichting van circa € 3,3 miljoen (2014: € 3,1 miljoen).

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.

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

### ***Aansprakelijkheid bij een fiscale eenheid***

Thús Wonen vormt met haar dochtermaatschappij Tsjnst B.V. een fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting en de omzetbelasting. Op grond van de standaardvoorwaarden zijn Thús Wonen en de met haar gevoegde dochteronderneming ieder hoofdelijk aansprakelijk voor de ter zake door de combinatie verschuldigde belasting.

### ***Investeringsverplichtingen***

#### Contractenonderhoud

Thús Wonen heeft eind 2015, voor een bedrag van € 501.000, contracten verlengd voor o.a. CV onderhoud en lift onderhoud.

#### Servicecontracten

Thús Wonen heeft eind 2015, voor een bedrag van € 292.000, servicecontracten verlengd voor o.a. schoonmaakkosten en groenbeheer.

#### Overige en onderhoudsverplichtingen

Aan het eind van 2015 resteert er voor een bedrag van circa € 6.882.000 aan verplichtingen voor verstrekte opdrachten tot het uitvoeren van onderhoud en overige werkzaamheden. Deze werkzaamheden zullen in 2016 worden uitgevoerd.



## **Meerjarige financiële verplichtingen**

### **Operationele lease**

Thús Wonen heeft als lessee operationele leasecontracten voor 7 auto's afgesloten. De toekomstige minimale leasebetalingen kennen een looptijd van 2 tot 15 maanden. De gemiddelde looptijd van de leasecontracten is circa 8 maanden. De totale verplichting over deze looptijd voor de aanwezige leasecontracten is circa € 48.000.

De leaseovereenkomsten hebben een looptijd van 4 jaar waarbij de leasebetaling een vast bedrag per jaar is over de gehele leaseperiode. Na afloop van de overeenkomsten heeft Thús Wonen de optie de auto's te kopen tegen de op dat moment geldende marktwaarde. Drie van bovengenoemde auto's zijn door Thús Wonen aangekocht per 1 maart 2016. De resterende vier leasecontracten worden beëindigd bij einde contractdatum. Hierbij zal ook géén verlenging plaatsvinden.

### **Financial lease**

Thús Wonen heeft als lessee een financial leasecontract afgesloten voor een warmte-installatie van de Skûle (verzorgingshuis te Metslawier). De toekomstige minimale leasebetalingen kennen een looptijd van 3 jaar. De totale verplichting over deze looptijd is € 115.000 groot.

## **Financiële instrumenten**

De Eerste Kamer stemde dinsdag 17 maart 2015 unaniem in met de herzieningswet Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting. Dit wetsvoorstel beoogt het functioneren van woningcorporaties als ondernemingen met een maatschappelijke taak te verbeteren. Daartoe worden de Woningwet en een aantal andere wetten gewijzigd. Naast het effect op de relatie met de externe stakeholders zal de herzieningswet ook van invloed zijn op het te voeren beleid door de corporatie. Vanuit de herzieningswet worden de restricties gelegd op activiteiten en het te volgen huurbeleid. De mogelijke effecten doen zich voor bij het kunnen uitontwikkelen van bestaande projectenportefeuille, de samenstelling en financiering van het niet DAEB bezit, de wijze waarop woningtoewijzing dient plaats te vinden en de huurprijs die gevraagd kan worden. Dit kan zijn weerslag hebben op kasstromen en daarvan afgeleid de waardering van het vastgoed. Omdat op onderdelen Algemene Maatregelen van Bestuur nog moeten worden ingevuld en de uitwerking door de corporatie van bovenstaande nog dient plaats te vinden is het op dit moment niet mogelijk om de financiële effecten te kwantificeren.

### **Doelstellingen risicobeheer**

In het treasurystatuut van Thús Wonen staan de kaders benoemd omtrent het beheersen van risico's. De financiële instrumenten voldoen aan de kaders genoemd in hoofdstuk 5 rentemanagement van het treasurystatuut. In het vigerende statuut is het gebruik van de afscherpende rente-instrumenten toegestaan ter beheersing van het renterisico op zekere kasstromen. Het aangaan van rente-instrumenten mag alleen worden overeengekomen met kredietwaardige partijen met een rating van minimaal 'very strong'. Tevens voldoen de financiële instrumenten aan de richtlijnen van het WSW.

### **Renterisico**

Thús Wonen loopt renterisico over de rentedragende vorderingen (met name onder financiële vaste activa) en rentedragende langlopende en kortlopende schulden. Voor vorderingen en schulden met variabele renteafspraken loopt de woningcorporatie risico ten aanzien van toekomstige kasstromen. Met betrekking tot vastrentende vorderingen en schulden loopt Thús Wonen risico's over de marktwaarde.

Met betrekking tot vorderingen zijn geen financiële derivaten met betrekking tot de renterisico's afgesloten.

### ***Kredietrisico***

Het gaat hierbij om het risico dat financiële instellingen niet aan hun contractuele verplichtingen kunnen voldoen. Door het spreiden van transacties over verschillende financiële instellingen wordt getracht dit risico te beperken. Verder dienen de financiële instellingen te voldoen aan enkele kredietwaardigheidseisen (rating). Dit is opgenomen in het Treasury Statuut.

### ***Liquiditeitsrisico***

Het gaat hierbij om het risico dat over onvoldoende middelen wordt beschikt om aan de directe verplichtingen te kunnen voldoen. Dit geldt voor alle verplichtingen van Thús Wonen en haar tegenpartijen, ongeacht of dit nu crediteuren of financiële instellingen zijn. Thús Wonen heeft op verschillende manieren gewaarborgd dat zij altijd aan haar verplichtingen kan voldoen. Naast het aantrekken van langlopende en roll-over leningen, zijn kasgeld- en rekening-courant faciliteiten beschikbaar. De omvang van de rekening-courant faciliteit bedraagt € 6 miljoen. Als zekerheid voor de bank voor deze faciliteit staat het kantoor aan de Holwerderweg 17 als onderpand (t.b.v. € 0,5 miljoen). Daarnaast bedraagt de ruimte op de roll-over lening € 1,0 miljoen. Begin 2016 is de rekening-courant faciliteit verlaagd naar € 2 miljoen om de kosten te beperken. Om toch de nodige flexibiliteit te hebben qua financiering is er per 1 februari 2016 een tweede roll-over lening aangetrokken.

### ***Valutarisico***

Thús Wonen is alleen werkzaam in Nederland en loopt geen valutarisico.

### ***Marktrisico***

Thús Wonen heeft geen effecten en loopt daarom geen marktrisico's ten aanzien van de waardering van effecten. Over de marktontwikkeling, met betrekking tot de verhuur van woningen, loopt Thús Wonen wel een marktrisico.

**Toelichting op de onderscheiden posten van de geconsolideerde winst- en verliesrekening (x € 1.000)**

**BEDRIJFSOPBRENGSTEN**

**1. Huren**

	<u>Boekjaar 2015</u>	<u>Boekjaar 2014</u>
- Woningen en Woongebouwen DAEB	35.307	34.342
- Woningen en Woongebouwen niet-DAEB	78	149
- Onroerende zaken niet zijnde woningen niet-DAEB	253	247
- Af: huurderiving wegens leegstand	-605	-671
- Af: huurderiving wegens oninbaarheid	-99	-75
Totaal	<u>34.934</u>	<u>33.992</u>

De huren zijn verhoogd op basis van het beleidsplan binnen de door het Ministerie vastgestelde normen (zie ook volkshuisvestingsverslag en kerngegevens). In het verslagjaar zijn de huren verhoogd met circa 1%.

**2. Opbrengsten servicecontracten**

	<u>Boekjaar 2015</u>	<u>Boekjaar 2014</u>
- Vergoedingen servicekosten	582	585
- Af: derving	-11	-22
Totaal	<u>571</u>	<u>563</u>

**3. Overheidsbijdragen**

	<u>Boekjaar 2015</u>	<u>Boekjaar 2014</u>
- Bijdrage ineens inzake WMO	8	8
- Subsidie BWS	0	0
Totaal	<u>8</u>	<u>8</u>

#### **4. Netto verkoopresultaat Vastgoedportefeuille**

	<u>Boekjaar 2015</u>	<u>Boekjaar 2014</u>
- Opbrengst verkoop woningen (DAEB)	2.969	3.171
- Opbrengst verkoop overige (niet-DAEB)	814	924
- Af: Boekwaarde verkopen	-1.023	-969
- Af: Verkoopkosten e.d.	-156	-166
Totaal	<u>2.604</u>	<u>2.960</u>

In het verslagjaar zijn er 30 woningen, 1 kantoorpand en 9 stukken grond verkocht.  
(in 2014 waren dit: 37 woningen en 1 kantoorpand)

#### **5. Geactiveerde productie voor eigen bedrijf**

	<u>Boekjaar 2015</u>	<u>Boekjaar 2014</u>
- Geactiveerde productie projecten huurwoningen	<u>162</u>	<u>38</u>
Totaal	<u>162</u>	<u>38</u>

Onder deze post worden de kosten van het eigen werkapparaat welke direct toerekenbaar zijn aan investeringen in onroerende zaken in ontwikkeling verantwoord en als zodanig geactiveerd onder onroerende zaken in ontwikkeling.

#### **6. Overige bedrijfsopbrengsten**

	<u>Boekjaar 2015</u>	<u>Boekjaar 2014</u>
- Administratiekosten	13	14
- Landhuren	2	3
- Detachering personeel	100	128
- Pro rata vergoeding omzetbelasting	3	87
- Overige vergoedingen	86	230
Totaal	<u>204</u>	<u>462</u>

### **BEDRIJFSLASTEN**

#### **7. Afschrijvingen op materiële vaste activa**

	<u>Boekjaar 2015</u>	<u>Boekjaar 2014</u>
- Onroerende goederen in exploitatie	2.101	2.539
- Onroerende en roerende goederen t.d.v. de exploitatie	<u>278</u>	<u>314</u>
Totaal	<u>2.379</u>	<u>2.853</u>

## 8. Overige waardeveranderingen (im)materiële vaste activa

	<u>Boekjaar 2015</u>	<u>Boekjaar 2014</u>
- Waardeverandering sociaal vastgoed in ontwikkeling (onrendabele toppen nieuwbouw en herstructurering *)	2.301	0
- Waardeverandering sociaal vastgoed in exploitatie	<u>-9.689</u>	<u>-3.149</u>
	<u><u>-7.388</u></u>	<u><u>-3.149</u></u>

\*) Specificatie van de afboeking van onrendabele investeringen:

	<u>Boekjaar 2015</u>	<u>Boekjaar 2014</u>
- Project Fonteinlanden Dokkum, 7 woningen	454	0
- Project Hoedemakerspolder Dokkum, 35 woningen	701	0
- Project Halbertsmastraat Kollum, 17 woningen	899	0
- Project Eyssemawei De Westereen, 7 woningen	<u>247</u>	<u>0</u>
Totaal	<u><u>2.301</u></u>	<u><u>0</u></u>

## 9. Bijzondere waardevermindering vlottende activa

	<u>Boekjaar 2015</u>	<u>Boekjaar 2014</u>
- Afwaardering voorraad vastgoed bestemd voor verkoop naar lagere opbrengstwaarde	18	0
- Dotatie / vrijval voorziening huurdebiteuren wegens oninbaarheid	<u>-98</u>	<u>0</u>
	<u><u>-80</u></u>	<u><u>0</u></u>

## 10. Lonen en salarissen

	<u>Boekjaar 2015</u>	<u>Boekjaar 2014</u>
- Salarissen	3.098	3.109
- Bruto vergoedingen Directeur-bestuurder	<u>143</u>	<u>137</u>
Sub-totaal	3.241	3.246
Bij: - Ingehuurd personeel	70	582
Af: - Ontvangen ziekengelden	<u>0</u>	<u>-40</u>
Totaal	<u><u>3.311</u></u>	<u><u>3.788</u></u>

## Bezoldiging van (ex-)bestuurders,(ex-)commissarissen en WNT

### Bestuurders

De bezoldiging van de huidige en gewezen bestuurders bestaat uit periodiek betaalde beloningen (zoals salarissen, doorbetaling bij ziekte en vakantie, sociale premies, presentiegelden, kostenvergoedingen en ter beschikking stelling van een auto), beloningen betaalbaar op termijn (zoals pensioenlasten, sabbatical leave, jubileumuitkeringen, VUT- en prepensioenuitkeringen), uitkeringen bij beëindiging van het dienstverband en bonusbetalingen.

De bezoldiging van de huidige bestuurder die in het boekjaar ten laste van de woningcorporatie en haar dochter- en groepsmaatschappijen is gekomen bedraagt € 161.000 (2014: € 145.000) en is als volgt te specificeren (in euro's):

	Bestuurder A.C. Dekker		Bestuurder J. v/d Veen		Totaal	
	2015	2014	2015	2014	2015	2014
Periodiek betaalde beloning	€ 83.148	€ -	€ 23.975	€ 137.212	€ 107.123	€ 137.212
Beloning betaalbaar op termijn	€ 17.895	€ -	€ -	€ 7.933	€ 17.895	€ 7.933
Belaste vaste en variabele vergoedingen	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Uitkering bij beëindiging dienstverband	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Bonusbetaling	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Crisisheffing	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
<b>Totaal</b>	<b>€ 101.043</b>	<b>€ -</b>	<b>€ 23.975</b>	<b>€ 145.145</b>	<b>€ 125.018</b>	<b>€ 145.145</b>

	Ex-Bestuurder J. v/d Veen	
	2015	2014
Periodiek betaalde beloning	€ -	€ -
Beloning betaalbaar op termijn	€ -	€ -
Belaste vaste en variabele vergoedingen	€ -	€ -
Uitkering bij beëindiging dienstverband	€ 35.963	€ -
Bonusbetaling	€ -	€ -
Crisisheffing	€ -	€ -
<b>Totaal</b>	<b>€ 35.963</b>	<b>€ -</b>

### Commissarissen

De bezoldiging van huidige en gewezen commissarissen die in het boekjaar ten laste van de woningcorporatie en haar dochter- en groepsmaatschappijen zijn gekomen bedragen € 77.000 (2014: € 44.000) en is naar individuele commissaris als volgt gespecificeerd (in euro's):

		Bezoldiging		Onkostenvergoeding		Totaal	
		2015	2014	2015	2014	2015	2014
Voorzitter	L.J. Lijklema	€ 17.186	€ 12.368	€ 666	€ -	€ 17.852	€ 12.368
Vice voorzitter	K. Stol	€ 11.458	€ -	€ 807	€ -	€ 12.265	€ -
Lid	R.J. Boersma	€ 11.458	€ 7.417	€ 112	€ -	€ 11.570	€ 7.417
Lid	D. Bouma	€ 11.458	€ 7.861	€ -	€ -	€ 11.458	€ 7.861
Lid	M.P. Sulter-Zeinstra	€ 11.458	€ -	€ -	€ -	€ 11.458	€ -
Lid	T. Raap	€ -	€ 7.861	€ -	€ -	€ -	€ 7.861
Lid	W. Knobbe	€ 11.458	€ 8.316	€ 690	€ -	€ 12.148	€ 8.316
<b>Totaal</b>		<b>€ 74.476</b>	<b>€ 43.823</b>	<b>€ 2.275</b>	<b>€ -</b>	<b>€ 76.751</b>	<b>€ 43.823</b>

De beloning van de commissarissen is lager dan de huidige WNT-grens van 15% cq. 10% van de voor Thuis Wonen geldende sectormorm (ad. € 148.800).

### Wet Normering Topinkomens (WNT)

Vanaf boekjaar 2013 is de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) van kracht (Besluit van 15 november 2012). Toegelaten instellingen vallen bij algemene maatregel van bestuur onder de strekking van de WNT. Voor topfunctionarissen van toegelaten instellingen geldt daarnaast een aanvullende regeling zoals opgenomen in de regeling bezoldigingsmaxima topfunctionarissen toegelaten instellingen volkshuisvesting. Op grond van de WNT en deze regeling dienen de individuele inkomensgegevens van topfunctionarissen te worden gerapporteerd. De opgave is als volgt (in euro's):

2015	Functie	Dienst- verband boekjaar	Belastbaar loon	Onkosten vergoeding	Beëindigings- vergoeding	Voorzieningen betaalbaar op termijn	Totaal
A.C. Dekker	Directeur-Bestuurder	10 mnd	€ 83.148	€ 800	€ -	€ 17.895	€ 101.843
J. v/d Veen	Directeur-Bestuurder	2 mnd	€ 23.975	€ -	€ -	€ -	€ 23.975
J. v/d Veen	Ex-Directeur-Bestuurder	5 mnd	€ -	€ -	€ 35.963	€ -	€ 35.963
<b>Totaal</b>			<b>€ 107.123</b>	<b>€ 800</b>	<b>€ 35.963</b>	<b>€ 17.895</b>	<b>€ 161.781</b>

2014	Functie	Dienst- verband boekjaar	Belastbaar loon	Onkosten vergoeding	Beëindigings- vergoeding	Voorzieningen betaalbaar op termijn	Totaal
J. v/d Veen	Directeur-Bestuurder	12 mnd	€ 137.212	€ -	€ -	€ 7.933	€ 145.145
<b>Totaal</b>			<b>€ 137.212</b>	<b>€ -</b>	<b>€ -</b>	<b>€ 7.933</b>	<b>€ 145.145</b>

### Ontslaguitkering niet-topfunctionarissen

In 2015 is er aan 1 niet-topfunctionaris een beëindigingsuitkering uitbetaald waardoor deze niet-topfunctionaris de norm van € 178.000 heeft overschreden. In het kader van de reorganisatie in 2014 is het dienstverband beëindigd van deze niet-topfunctionaris met lang dienstverband. De hoogte van de beëindigingsuitkering is opgesteld conform het sociaal plan rekening houdend met het dienstverband.

Het betreft de volgende functie die per 31-12-2015 uit dienst is getreden:

Staffunctionaris Vastgoed	Bedrag x 1.000 218
---------------------------	-----------------------

Het aantal werkzame werknemers berekend op fulltimebasis (FTE) en uitgesplitst naar activiteiten, bedroeg per eind van het verslagjaar 61,9 fte (2014: 61,9).

	<u>Boekjaar 2015</u>	<u>Boekjaar 2014</u>
- Vastgoed	13,1	10,9
- Dienstverlening	18,2	16,1
- Bestuur	1,0	1,0
- Interne Bedrijfsvoering	11,2	12,8
- Overig	1,1	1,1
- Tsjnst BV	21,2	20,0
Totaal	<u>65,8</u>	<u>61,9</u>
- Ingeleend personeel	<u>0,0</u>	<u>0,6</u>

## 11. Sociale lasten

	<u>Boekjaar 2015</u>	<u>Boekjaar 2014</u>
- Sociale lasten	491	349
- Pensioenpremie	551	560
Totaal	<u>1.042</u>	<u>909</u>

De gehanteerde pensioenregeling van Thús Wonen (en haar groepsmaatschappijen) is ondergebracht bij het bedrijfstakpensioenfonds Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW). De belangrijkste kenmerken van deze pensioenregeling zijn:

- Er is sprake van een ouderdoms- en nabestaandenpensioen.
- Er is sprake van een middelloonregeling.
- De pensioenleeftijd is 67 jaar.
- De regeling kent zowel een levenslang als een tijdelijk partner- en wezenpensioen, waarbij het partner- en wezenpensioen, is verzekerd op risicobasis.
- Voor het ouderdomspensioen, partnerpensioen en wezenpensioen stelt het bestuur van het pensioenfonds jaarlijks een premie vast met een maximum van 31% van de ouderdomspensioengrondslag.
- Als de middelen van het pensioenfonds het toelaten, zal het bestuur van het pensioenfonds de ingegane pensioenen en de premievrije aanspraken van gewezen deelnemers aanpassen overeenkomstig de consumenten prijsindex voor alle huishoudens. De toeslagverlening is voorwaardelijk. Er is geen recht op toeslagverlening en het is voor de langere termijn niet zeker of en in hoeverre toeslagverlening zal plaatsvinden. Het bestuur van het pensioenfonds beslist evenwel jaarlijks in hoeverre pensioenuitkeringen en pensioenaanspraken worden aangepast.

De belangrijkste kenmerken van de uitvoeringsovereenkomst zijn:

- Deelneming in het bedrijfstakpensioenfonds is verplicht gesteld voor de werknemers en bestuurders van de woningcorporatie en haar groepsmaatschappijen.
- Thús Wonen (en haar groepsmaatschappijen) is uitsluitend verplicht tot betaling van de vastgestelde premies. In geen geval bestaat een verplichting tot bijstorting.
- Er is geen sprake van recht op teruggave/premiekorting.

De dekkingsgraad van SPW bedraagt ultimo 2015: 109% (2014: 114%). Hiermee voldoet het pensioenfonds aan de minimale vereiste van 105% die voorgeschreven is door De Nederlandse Bank (DNB).

## 12. Kosten onderhoud

	<u>Boekjaar 2015</u>	<u>Boekjaar 2014</u>
12.1 Reparatieonderhoud (*)	1.323	859
12.2 Mutatieonderhoud	428	460
12.3 Contractenonderhoud	583	477
12.4 Planmatig onderhoud (incl.Kwaliteits-&Comfortverbetering)	9.629	11.451
12.5 Wet- en Regelgeving	0	7
12.6 Diverse onderhoudswerkzaamheden (incl. asbest)	42	71
Totaal	<u>12.005</u>	<u>13.325</u>

\* In deze post zijn tevens de kosten opgenomen voor asbestinventarisatie (individuele gevallen) voor circa € 250.000.

### 12.4 Planmatig onderhoud (incl.Kwaliteits-&Comfortverbetering)

Totale kosten 2015	17.165
Af: Investerings activa in exploitatie (cf. 1.1.1)	-2.620
Af: Investerings activa in ontwikkeling (cf. 1.1.2)	-4.916
Totaal Planmatig onderhoud 2015	<b>9.629</b>

## 13. Leefbaarheid

	<u>Boekjaar 2015</u>	<u>Boekjaar 2014</u>
- Leefbaarheidsuitgaven (niet cyclisch)	2	384
- Leefbaarheidsuitgaven (cyclisch)	24	172
Totaal	<u>26</u>	<u>556</u>

## 14. Lasten servicecontracten

	<u>Boekjaar 2015</u>	<u>Boekjaar 2014</u>
- Fonds goederen en diensten	500	564
Totaal	<u>500</u>	<u>564</u>

## 15. Overige bedrijfslasten

	<u>Boekjaar 2015</u>	<u>Boekjaar 2014</u>
15.1 Overige personeelskosten	582	187
15.2 Huisvestingskosten	125	100
15.3 Kosten Raad van Commissarissen	26	29
15.4 Kosten automatisering	555	588
15.5 Kosten vervoermiddelen	173	170
15.6 Exploitatiekosten	5.235	6.276
15.7 Overige algemene kosten	666	613
Totaal	<u>7.362</u>	<u>7.963</u>

### 15.1 Overige personeelskosten

Deze post is hoger dan het voorgaande jaar doordat er € 212.000 is toegevoegd aan de Reorganisatievoorziening. In het vorige verslagjaar was deze post lager door een éénmalige vrijval uit de reorganisatievoorziening (€ 167.000).



### 15.6 Exploitatiekosten

Deze post is aanzienlijk lager dan het voorgaande jaar doordat in 2015 géén Saneringssteun in rekening is gebracht bij de woningcorporaties. In 2015 is er circa € 2,9 miljoen afgedragen aan Verhuurderheffing.

De ten laste van het boekjaar gebrachte kosten van EY voor de externe accountant, de accountantsorganisatie en het gehele netwerk waartoe deze accountantsorganisatie behoort, zijn als volgt voor de groep:

	2015		
	Ernst & Young Accountants LLP	Overig Ernst & Young	Totaal
- Onderzoek van de jaarrekening	62	0	62
- Andere niet-controlediensten	0	29	29
Totaal	62	29	91

  

	2014		
	Ernst & Young Accountants LLP	Overig Ernst & Young	Totaal
- Onderzoek van de jaarrekening	45	0	45
- Andere niet-controlediensten	0	0	0
Totaal	45	0	45

### 16. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedbeleggingen

	Boekjaar 2015	Boekjaar 2014
- Waardeverandering commercieel vastgoed in exploitatie	0	30
Totaal	0	30

### 17. Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van vlottende effecten

	Boekjaar 2015	Boekjaar 2014
- Waardeveranderingen leningen u/g	0	0
Totaal	0	0

### 18. Rentebaten

	Boekjaar 2015	Boekjaar 2014
- Rente rekening- courant/deposito's	11	30
- Rente leningen u.g.	41	47
- Rente projecten	87	0
- Overige	3	33
Totaal	142	110

### 19. Rentelasten

	Boekjaar 2015	Boekjaar 2014
- Rente leningen o.g.	3.354	3.482
- Rente rekening-courant	22	24
- Rente financial lease	11	9
- Overige	30	18
Totaal	3.417	3.533

## 20. Belastingen

### Schattingen

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 en de inschatting van het op basis van een fiscale winstplanning naar verwachting te verrekenen deel van beschikbare fiscale verliezen. Eerst zal bij de aangifte blijken of en in hoeverre de fiscus de door de groep 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.

### Belastingdruk winst- en verliesrekening

De belastinglast/-bate over het resultaat in de geconsolideerde winst- en verliesrekening bestaat uit de volgende componenten.

	<u>Boekjaar 2015</u>	<u>Boekjaar 2014</u>
- Acute vennootschapsbelasting boekjaar (last)	0	0
- Correctie vennootschapsbelasting voorgaande jaren	0	2.006
- Mutatie latente vennootschapsbelasting	<u>-112</u>	<u>489</u>
	<u><u>-112</u></u>	<u><u>2.495</u></u>

### Acute belastingen boekjaar

De over het boekjaar verschuldigde en verrekenbare belasting is de naar verwachting te betalen belasting over de belastbare winst over het boekjaar, rekening houdend met de fiscale faciliteiten en de fiscale waarderingsregels volgens de vaststellingsovereenkomst (VSO), berekend aan de hand van belastingtarieven die zijn vastgesteld op verslagdatum.

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

	<u>Boekjaar 2015</u>
Commercieel resultaat voor belastingen volgens de geconsolideerde jaarrekening	16.051
Correcties voor:	
- Boekwinst op verkoop bestaand bezit (woningen)	-2.616
- Waardeveranderingen materiele vaste activa	-7.370
- Afschrijvingen	1.359
- Heffing saneringssteun	0
- Vrijval agio/disagio lening o/g	-61
- Overige verschillen:	<u>189</u>
	<u>-8.499</u>
	7.552
Fiscale correcties:	
- Correctie Oort	15
- Correctie MIA/EIA subsidie	-21
- Correctie Herinvesteringsreserve (HIR)	<u>-206</u>
	<u>-212</u>
<b>Fiscaal resultaat</b>	<b>7.340</b>
Verliesverrekening	-7.340
<b>Belastbaar bedrag</b>	<b>0</b>

Te betalen vennootschapsbelasting:

Belastbaar bedrag tot	200	20%	-
Belastbaar bedrag groter dan € 200	<u>200-</u>	25%	-
	-	<b>Belastinglast</b>	<b>-</b>

**Fiscale positie**

- Aangifte VPB 2012	6.052.000	winst
- Aangifte VPB 2013	14.723.000-	verlies
- Aangifte VPB 2014	1.128.000-	verlies
- VPB 2015	7.340.000	winst
<b>Restant compensabel verlies</b>	<b>2.459.000-</b>	

**Correctie vennootschapsbelasting voorgaande jaren**

	<u>Boekjaar 2015</u>	<u>Boekjaar 2014</u>
- Correctie jaar 2012	0	1.503
- Correctie jaar 2013	0	503
	<u>0</u>	<u>2.006</u>

**Mutatie latente belastingen**

De mutatie latente belastingen is als volgt te specificeren:

	<u>Boekjaar 2015</u>	<u>Boekjaar 2014</u>
- Leningen o/g-u/g	-16	-22
- Compensabel verlies	204	411
- Woningen in exploitatie met verkoop < 5 jaar	-300	100
	<u>-112</u>	<u>489</u>

## ENKELVOUDIGE BALANS PER

<u>ACTIVA</u>	<u>31-12-2015</u>	<u>31-12-2014</u>
<b><u>1.Vaste activa</u></b>		
<b><u>1.1.Materiële vaste activa</u></b>		
1.1.1.Sociaal vastgoed in exploitatie	111.958	100.769
1.1.2.Sociaal vastgoed in ontwikkeling	12.674	3.311
1.1.3.Onroerende en roerende goederen t.d.v. de exploitatie	3.943	4.077
	<hr/>	<hr/>
Totaal materiële vaste activa	<u>128.575</u>	<u>108.157</u>
<b><u>1.2.Vastgoedbeleggingen</u></b>		
1.2.1.Commercieel vastgoed in exploitatie	<u>1.931</u>	<u>2.691</u>
<b><u>1.3.Financiële vaste activa</u></b>		
1.3.1.Deelnemingen	1.241	1.140
1.3.2.Belastinglatentie	3.341	3.453
1.3.3.Overige financiële vaste activa	<u>563</u>	<u>654</u>
Totaal financiële vaste activa	<u>5.145</u>	<u>5.247</u>
<b><u>2.Vlottende activa</u></b>		
2.1.Voorraden	715	1.246
2.2.Vorderingen:		
2.2.1.Huurdebiteuren	220	265
2.2.2.Gemeenten	17	22
2.2.3.Groepsmaatschappijen	8	95
2.2.4.Belastingen/Premies soc.verzekeringen	3.472	3.258
2.2.5.Overige vorderingen	42	97
2.2.6.Overlopende activa	<u>435</u>	<u>180</u>
Totaal vorderingen	<u>4.194</u>	<u>3.917</u>
2.3.Liquide middelen	<u>8.870</u>	<u>3.801</u>
Totaal vlottende activa	<u>13.779</u>	<u>8.964</u>
<b><u>Totaal-Generaal</u></b>	<u>149.430</u>	<u>125.059</u>

## 31 DECEMBER 2015 (na resultaatverwerking) (x € 1.000)

<b><u>PASSIVA</u></b>	<b><u>31-12-2015</u></b>	<b><u>31-12-2014</u></b>
<b><u>3.Eigen vermogen</u></b>		
3.1. Algemene bedrijfsreserve	<u>55.207</u>	<u>39.268</u>
Totaal eigen vermogen	<u><u>55.207</u></u>	<u><u>39.268</u></u>
<b><u>4.Voorzieningen</u></b>		
4.1. Voorziening onrendabele top	0	0
4.2. Voorziening jubileum-uitkering	64	58
4.3. Voorziening loopbaanbudget	129	122
4.4. Voorziening reorganisatie	<u>268</u>	<u>670</u>
Totaal voorzieningen	<u><u>461</u></u>	<u><u>850</u></u>
<b><u>5.Langlopende schulden</u></b>		
5.1. Leningen overheid	2.031	2.806
5.2. Leningen kredietinstellingen	87.146	76.258
5.3. Financial lease	<u>101</u>	<u>126</u>
Totaal langlopende schulden	<u><u>89.278</u></u>	<u><u>79.190</u></u>
<b><u>6.Kortlopende schulden</u></b>		
6.1. Schulden aan leveranciers	751	917
6.2. Belastingen/ Premies soc. Verzekeringen	916	597
6.3. Gemeenten	0	30
6.4. Groepsmaatschappijen	496	846
6.5. Schulden aan kredietinstellingen	0	1.352
6.6. Overige schulden	9	5
6.7. Overlopende passiva	<u>2.312</u>	<u>2.004</u>
Totaal kortlopende schulden	<u><u>4.484</u></u>	<u><u>5.751</u></u>
<b><u>Totaal-Generaal</u></b>	<u><u><b>149.430</b></u></u>	<u><u><b>125.059</b></u></u>

## Enkelvoudige Winst- en Verliesrekening over het jaar 2015 (x € 1.000,=)

Omschrijving	Boekjaar 2015	Begroting 2015	Boekjaar 2014
<b><u>Bedrijfsopbrengsten</u></b>			
1. Huren	35.023	34.822	34.080
2. Opbrengsten servicecontracten	571	578	563
3. Overheidsbijdragen	8	7	8
4. Netto verkoopresultaat Vastgoedportefeuille	2.604	2.496	2.960
5. Geactiveerde productie projecten	162	106	38
6. Overige bedrijfsopbrengsten	<u>266</u>	<u>276</u>	<u>534</u>
Totaal bedrijfsopbrengsten	38.634	38.285	38.183
<b><u>Bedrijfslasten</u></b>			
7. Afschrijvingen op materiële vaste activa	2.314	2.620	2.804
8. Overige waardeveranderingen (im)materiële vaste activa	-7.388	784	-3.149
9. Bijzondere waardevermindering vlottende activa	-80	0	0
10. Lonen en Salarissen	2.405	2.557	2.674
11. Sociale lasten	763	864	734
12. Kosten onderhoud	13.838	16.252	15.374
13. Leefbaarheid	26	102	621
14. Lasten servicecontracten	544	578	564
15. Overige bedrijfslasten	<u>6.987</u>	<u>7.956</u>	<u>7.573</u>
Totaal bedrijfslasten	19.409	31.713	27.195
16. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedbeleggingen	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>30</u>
<b><u>Bedrijfsresultaat</u></b>	<b><u>19.225</u></b>	<b><u>6.572</u></b>	<b><u>10.958</u></b>
17. Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van vlottende effecten	0	0	0
18. Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	142	173	110
19. Rentelasten en soortgelijke kosten	<u>-3.417</u>	<u>-3.691</u>	<u>-3.533</u>
Saldo Financiële baten en lasten	-3.275	-3.518	-3.423
<b><u>Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen</u></b>	<b><u>15.950</u></b>	<b><u>3.054</u></b>	<b><u>7.535</u></b>
20. Belastingen	-112	-936	2.495
21. Resultaat deelnemingen	<u>101</u>	<u>-29</u>	<u>226</u>
<b><u>JAARRESULTAAT</u></b>	<b><u>15.939</u></b>	<b><u>2.089</u></b>	<b><u>10.256</u></b>

## Toelichting op de enkelvoudige balans (x € 1.000,=)

### ACTIVA

#### 1. Vaste Activa

##### 1.1. Materiële vaste activa

	<u>31-12-2015</u>	<u>31-12-2014</u>
1.1.1. Sociaal vastgoed in exploitatie	111.958	100.769
1.1.2. Sociaal vastgoed in ontwikkeling	12.674	3.311
1.1.3. Onroerende en roerende goederen t.d.v. de exploitatie	<u>3.943</u>	<u>4.077</u>
Totaal	<u><u>128.575</u></u>	<u><u>108.157</u></u>

##### 1.1.1. Sociaal vastgoed in exploitatie

Het verloop van deze post is als volgt:

<u>Stand per 1 januari</u>	<u>2015</u>
Verkrijgingsprijzen	234.770
Cumulatieve afschrijvingen	-92.408
Cumulatieve waardeveranderingen	<u>-41.593</u>
Boekwaarde 1 januari	<u><u>100.769</u></u>

##### Mutaties in het boekjaar:

- Investeringsprijzen	2.620
- Overboeking van Vastgoed in ontwikkeling	951
- Desinvesteringen (verkoop, sloop)	-451
- Afschrijvingen	-2.054
- Herclassificatie van Ndaeb bezit	681
- Overige waardeveranderingen (afboeking ORT)	-247
- Overige waardeveranderingen (herwaardering n.a.v. bedrijfswaarde)	<u>9.689</u>
Totaal mutaties	<u><u>11.189</u></u>

##### Stand per 31 december

	<u>2015</u>
Verkrijgingsprijzen	238.571
Cumulatieve afschrijvingen	-94.462
Cumulatieve waardeveranderingen	<u>-32.151</u>
Boekwaarde	<u><u>111.958</u></u>

De afschrijvingen op sociaal vastgoed in exploitatie zijn, onder toepassing van de componentenbenadering, bepaald volgens de lineaire methode op basis van de volgende verwachte gebruiksduur:

- Grond: géén afschrijving
- Casco: 50 jaar

De totale bedrijfswaarde van de onroerende goederen in exploitatie bedraagt ultimo 2015 circa € 221 miljoen tegenover € 173 miljoen ultimo 2014.

Voor de uitgangspunten van de bedrijfswaardeberekening wordt verwezen naar de toelichting op de geconsolideerde balans.

De totale WOZ-waarde bedraagt ultimo 2015 circa € 665 miljoen (ultimo 2014: € 693 miljoen).

De onroerende goederen in exploitatie zijn verzekerd tegen het risico van brand-, storm- en vliegtuigschade op basis van de herbouwwaarde. Door de verzekeraar is een garantie afgegeven tegen onderverzekering.

### 1.1.2. Sociaal vastgoed in ontwikkeling

De post 'Sociaal vastgoed in ontwikkeling' bestaat uit:

	<u>31-12-2015</u>	<u>31-12-2014</u>
- Grondbank	2.383	2.829
- Onderhanden projecten Planmatig onderhoud	2.009	15
- Projecten herstructurering/renovatie:		
Hoedemakerspolder, Dokkum	0	208
Diverse plaatsen, 77 woningen	794	0
Dokkum, 106 woningen	667	0
Kollumerzwaag, 58 woningen	396	0
Dokkum, 71 woningen	178	0
Dokkum, 109 woningen	980	0
Eysmastrjitte, Oudwoude	0	6
- Projecten nieuwbouw:		
Fonteinslanden, Dokkum	1.431	6
Halbertsmaflat, Kollum	1.060	246
Hoedemakerspolder, Dokkum	2.720	2
Diversen	56	-1
	<u>12.674</u>	<u>3.311</u>
Totaal	<u>12.674</u>	<u>3.311</u>

Het verloop van deze post is als volgt:

	<u>2015</u>
<u>Stand per 1 januari</u>	3.311
<u>Mutaties in het boekjaar:</u>	
- Investerings renovatie	4.916
- Investerings nieuwbouw	7.435
- Geactiveerde bouwrente	87
- Overboeking van voorziening ORT	-2.054
- Overboeking van activa in exploitatie (boekwaarde grond)	2
- Desinvesteringen	-72
- Overboeking naar activa in exploitatie	-951
	<u>9.363</u>
Totaal mutaties	9.363
<u>Stand per 31 december</u>	<u>12.674</u>



### 1.1.3. Onroerende en roerende goederen ten dienste van de exploitatie

De onroerende goederen ten dienste van de exploitatie bestaan uit:

	<u>31-12-2015</u>	<u>31-12-2014</u>
Bedrijfspannen	3.769	3.891
Kantoorinventaris	116	112
Machines en gereedschappen	0	0
Automatisering	58	74
Vervoermiddelen	0	0
	<u>3.943</u>	<u>4.077</u>

Het verloop van deze post gedurende het boekjaar is als volgt:

#### Stand per 1 januari

2015

Verkrijgingsprijzen c.q. vervaardigingsprijzen	7.343
Cumulatieve afschrijvingen	<u>-3.266</u>
Boekwaarde	<u>4.077</u>

#### Mutaties in het boekjaar:

- Investerings	79
- Desinvestering	0
- Afschrijvingen	<u>-213</u>
Totaal mutaties	<u>-134</u>

#### Stand per 31 december

Verkrijgingsprijzen c.q. vervaardigingsprijzen	7.422
Cumulatieve afschrijvingen	<u>-3.479</u>
Boekwaarde	<u>3.943</u>

De afschrijvingen zijn bepaald op basis van de volgende levensduren:

- Kantoorgebouw en werkplaats:	30 jaar
- Inventarissen:	5 - 10 jaar
- Vervoermiddelen:	7 jaar
- Automatiseringsapparatuur:	5 jaar

## 1.2. Vastgoedbeleggingen

	<u>31-12-2015</u>	<u>31-12-2014</u>
1.2.1. Commercieel vastgoed in exploitatie	<u>1.931</u>	<u>2.691</u>
Totaal	<u><u>1.931</u></u>	<u><u>2.691</u></u>

### 1.2.1. Commercieel vastgoed in exploitatie

Het verloop van deze post is als volgt:

<u>Stand per 1 januari</u>	<u>2015</u>
Verrijingsprijzen	3.791
Cumulatieve waardeveranderingen	-252
Cumulatieve afschrijvingen	<u>-848</u>
Boekwaarde 1 januari	<u><u>2.691</u></u>
<u>Mutaties in het boekjaar:</u>	
- Investerings	0
- Overboeking naar sociaal vastgoed in exploitatie	-681
- Desinvesteringen (verkoop, sloop)	-31
- Afschrijvingen	-47
- Afwaarderingen	<u>0</u>
Totaal mutaties	<u><u>-759</u></u>
<u>Stand per 31 december</u>	
Verrijingsprijzen	3.010
Cumulatieve waardeveranderingen	-252
Cumulatieve afschrijvingen	<u>-827</u>
Boekwaarde	<u><u>1.931</u></u>

### Woningen

De afschrijvingen op commercieel vastgoed in exploitatie zijn, onder toepassing van de componentenbenadering, bepaald volgens de lineaire methode op basis van de volgende verwachte gebruiksduur:

- Grond: géén afschrijving
- Casco: 50 jaar

### Commerciële ruimten

- Grond: géén afschrijving
- Casco: 50 jaar

### **1.3. Financiële vaste activa**

	<u>31-12-2015</u>	<u>31-12-2014</u>
1.3.1. Deelnemingen	1.241	1.140
1.3.2. Belastinglatentie	3.341	3.453
1.3.3. Overige financiële vaste activa	<u>563</u>	<u>654</u>
Totaal	<u><u>5.145</u></u>	<u><u>5.247</u></u>

#### **1.3.1. Deelnemingen**

		<u>31-12-2015</u>	<u>31-12-2014</u>
- Deelneming Tsjnst bv	100%	<u>1.241</u>	<u>1.140</u>
		<u><u>1.241</u></u>	<u><u>1.140</u></u>

#### **1.3.2. Belastinglatenties**

De actieve belastinglatentie is gevormd voor tijdelijke verschillen in de fiscale waardering van leningen o/g (fiscaal disagio), de ingecalculeerde verkoop van woningen binnen een horizon van 5 jaar en een compensabel verlies vanuit afwaardering naar lagere WOZ-waarden.

Het verloop is als volgt:

	<u>31-12-2015</u>	<u>31-12-2014</u>
<u>Leningen o/g-u/g</u>		
Stand per 1 januari	242	264
Vrijval/toevoeging per 31 december	<u>-16</u>	<u>-22</u>
	226	242
<u>Woningen in exploitatie met verkoop &lt; 5 jaar</u>		
Stand per 1 januari	2.800	2.700
Vrijval/toevoeging per 31 december	<u>-300</u>	<u>100</u>
	2.500	2.800
<u>Compensabel verlies</u>		
Stand per 1 januari	411	1.376
Vrijval/toevoeging per 31 december	<u>204</u>	<u>-965</u>
	615	411
Belastinglatentie per 31 december	<u><u>3.341</u></u>	<u><u>3.453</u></u>

### 1.3.3. Overige financiële activa

	<u>31-12-2015</u>	<u>31-12-2014</u>
- Overige vorderingen *)	<u>563</u>	<u>654</u>
Overige financiële activa per 31 december	<u><u>563</u></u>	<u><u>654</u></u>

\*) Deze post is als volgt te specificeren:

	<u>31-12-2015</u>	<u>31-12-2014</u>
- Stand per 1 januari	654	741
- Aflossing	<u>-91</u>	<u>-87</u>
- Stand per 31 december	<u><u>563</u></u>	<u><u>654</u></u>

Deze post heeft betrekking op een lening u/g aan de Nederlandse Waterschapsbank. De rentevergoeding hiervoor bedraagt 6,85%. De resterende looptijd van deze lening is 5 jaar.

## 2. Vlottende activa

	<u>31-12-2015</u>	<u>31-12-2014</u>
2.1. Voorraden	715	1.246
2.2. Vorderingen	4.194	3.917
2.3. Liquide middelen	<u>8.870</u>	<u>3.801</u>
Totaal	<u><u>13.779</u></u>	<u><u>8.964</u></u>

### 2.1. Voorraden

	<u>31-12-2015</u>	<u>31-12-2014</u>
1) Voorraad gereed product (incl. te verkopen kavels)	<u>715</u>	<u>1.246</u>
Voorraden per 31 december	<u><u>715</u></u>	<u><u>1.246</u></u>

### 2.1.1. Voorraad gereed product (incl. te verkopen kavels)

	<u>31-12-2015</u>	<u>31-12-2014</u>
- Waarde voorraad per 1 januari	1.246	1.397
- Af: Verkoop woning Anjelierstraat 17 (Dokkum)	-95	95
- Af: Verkoop kantoorpand Ds. Feitsmawei 1a (Broeksterwald)	-275	0
- Af: Verkoop diverse grondlocaties (inclusief afwaardering)	<u>-161</u>	<u>-246</u>
- Waarde voorraad per 31 december	<u>715</u>	<u>1.246</u>

### 2.2. Vorderingen

	<u>31-12-2015</u>	<u>31-12-2014</u>
2.2.1. Huurdebiteuren	220	265
2.2.2. Gemeenten	17	22
2.2.3. Groepsmaatschappijen	8	95
2.2.4. Belastingen en premies soc. verz.	3.472	3.258
2.2.5. Overige vorderingen	42	97
2.2.6. Overlopende activa	<u>435</u>	<u>180</u>
Totaal	<u>4.194</u>	<u>3.917</u>

#### 2.2.1. Huurdebiteuren

	<u>31-12-2015</u>	<u>31-12-2014</u>
- Zittende huurders	166	225
- Vertrokken huurders	<u>297</u>	<u>314</u>
Sub-totaal	463	539
Af: Voorziening dubieuze debiteuren	<u>-243</u>	<u>-274</u>
Totaal	<u>220</u>	<u>265</u>

Het verloop van de voorziening dubieuze debiteuren is als volgt:

	<u>31-12-2015</u>	<u>31-12-2014</u>
Stand per 1 januari	274	274
- Onttrekking	-101	-75
- Dotatie	<u>70</u>	<u>75</u>
Stand per 31 december	<u>243</u>	<u>274</u>

Eind 2015 bedraagt de huurvordering 1,30% van de huuropbrengsten (2014: 1,55%).

### **2.2.2. Gemeenten**

	<u>31-12-2015</u>	<u>31-12-2014</u>
- Gemeente Dongeradeel	0	3
- Gemeente Dantumadeel	0	2
- Gemeente Kollumerland	0	0
- Overige Gemeenten	<u>17</u>	<u>17</u>
Totaal	<u><u>17</u></u>	<u><u>22</u></u>

### **2.2.3. Groepsmaatschappijen**

	<u>31-12-2015</u>	<u>31-12-2014</u>
- Tsjnst bv	<u>8</u>	<u>95</u>
Totaal	<u><u>8</u></u>	<u><u>95</u></u>

### **2.2.4. Belastingen en premies soc. Verz.**

	<u>31-12-2015</u>	<u>31-12-2014</u>
- Omzetbelasting	0	0
- Vennootschapsbelasting *)	<u>3.472</u>	<u>3.258</u>
Totaal	<u><u>3.472</u></u>	<u><u>3.258</u></u>

\*) Voor een specificatie wordt verwezen naar de toelichting op de geconsolideerde jaarrekening.

### **2.2.5. Overige vorderingen**

	<u>31-12-2015</u>	<u>31-12-2014</u>
- Stichting Laurentius	0	5
- Overige vorderingen	<u>42</u>	<u>92</u>
Totaal	<u><u>42</u></u>	<u><u>97</u></u>

### **2.2.6. Overlopende activa**

	<u>31-12-2015</u>	<u>31-12-2014</u>
- Rente rekening-courant, deposito's en beleggingen	24	27
- Overige overlopende activa *	<u>411</u>	<u>153</u>
Totaal	<u>435</u>	<u>180</u>

\*) Deze post bestaat voor een groot deel uit een verkoopopbrengst (ad. € 85.000) die op 4 januari 2016 is ontvangen (overdracht was 30 december 2015). Tevens zitten in deze post circa € 245.000 aan vooruitbetaalde verzekeringspremie en circa € 65.000 aan vooruitbetaalde licentiekosten.

### **2.3. Liquide middelen**

	<u>31-12-2015</u>	<u>31-12-2014</u>
- Kas (inclusief kruisposten liquide middelen)	6	0
- Rabobank	18	253
- ING	5.806	3.531
- BNG	<u>3.040</u>	<u>17</u>
Totaal	<u>8.870</u>	<u>3.801</u>

Er bestaan geen belangrijke beperkingen inzake de beschikbaarheid van geldmiddelen. Deze liquide middelen staan geheel ter vrije beschikking van Thús Wonen.

## PASSIVA

### 3. Eigen vermogen

	<u>31-12-2015</u>	<u>31-12-2014</u>
1. Algemene bedrijfsreserve	<u>55.207</u>	<u>39.268</u>
Totaal	<u><u>55.207</u></u>	<u><u>39.268</u></u>

#### 3.1. Algemene bedrijfsreserve

Saldo per 1 januari	39.268	29.012
Resultaat boekjaar	<u>15.939</u>	<u>10.256</u>
Saldo per 31 december	<u><u>55.207</u></u>	<u><u>39.268</u></u>

Er is geen verschil tussen het enkelvoudige en het geconsolideerde eigen vermogen.

### 4. Voorzieningen

	<u>31-12-2015</u>	<u>31-12-2014</u>
4.1. Voorziening onrendabele top	0	0
4.2. Voorziening jubileum-uitkering	64	58
4.3. Voorziening loopbaanbudget	129	122
4.4. Voorziening reorganisatie	<u>268</u>	<u>670</u>
Totaal	<u><u>461</u></u>	<u><u>850</u></u>

#### 4.1. Voorziening onrendabele top

	<u>31-12-2015</u>	<u>31-12-2014</u>
Stand per 1 januari	0	0
Bij: vorming voorziening (bij verstrekken opdracht)	2.301	0
Af: overboeking onrendabele top naar activa	<u>-2.301</u>	<u>0</u>
Stand per 31 december	<u><u>0</u></u>	<u><u>0</u></u>

De looptijd van deze voorziening hangt samen met de duur van de nieuwbouwprojecten.

#### 4.2. Jubileum-uitkering

	<u>31-12-2015</u>	<u>31-12-2014</u>
Stand per 1 januari	58	72
Af: Uitkeringen i.v.m. jubilea	-8	-11
Bij: Dotatie verslagjaar	<u>14</u>	<u>-3</u>
Stand per 31 december	<u><u>64</u></u>	<u><u>58</u></u>



#### **4.3. Voorziening loopbaanbudget**

	<u>31-12-2015</u>	<u>31-12-2014</u>
Stand per 1 januari	122	142
Af: Opname budget	-13	-17
Bij: Dotatie verslagjaar	20	-3
Stand per 31 december	<u>129</u>	<u>122</u>

#### **4.4. Voorziening reorganisatie**

	<u>31-12-2015</u>	<u>31-12-2014</u>
Stand per 1 januari	670	1.624
Af: Opname budget	-614	-808
Af: Vrijval verslagjaar	-44	-259
Bij: Dotatie verslagjaar	256	113
Stand per 31 december	<u>268</u>	<u>670</u>

#### **5. Langlopende schulden**

	<u>31-12-2015</u>	<u>31-12-2014</u>
5.1. Leningen overheid	2.031	2.806
5.2. Leningen kredietinstellingen	<u>87.146</u>	<u>76.258</u>
Sub-totaal	89.177	79.064
5.3. Financial Lease	<u>101</u>	<u>126</u>
Totaal	<u>89.278</u>	<u>79.190</u>

#### **5.1. Het verloop van de overheidsleningen is als volgt:**

	<u>31-12-2015</u>	<u>31-12-2014</u>
Schuldrestant per 1 januari	2.806	15.626
Mutaties in het boekjaar:		
- Overheveling naar leningen kredietinstellingen	0	-6.893
- Aflossing	<u>-775</u>	<u>-5.927</u>
Saldo per 31 december	<u>2.031</u>	<u>2.806</u>

#### **5.2. Het verloop van de leningen van kredietinstellingen is als volgt:**

	<u>31-12-2015</u>	<u>31-12-2014</u>
Schuldrestant per 1 januari	76.258	66.773
Mutaties in het boekjaar:		
- Nieuwe lening	13.000	6.000
- Overheveling van leningen overheid	0	6.893
- Aflossing	<u>-2.112</u>	<u>-3.408</u>
Saldo per 31 december	<u>87.146</u>	<u>76.258</u>

### **Rentevoet en resterende looptijden:**

De door geldgevers verstrekte leningen worden lineair danwel annuïtair afgelost. De gemiddelde rentevoet van de door geldgevers verstrekte leningen bedraagt 3,84%. Op basis van de normrente van het WSW ad. 5% bedraagt de duration 8,19 jaar. Het aflossingsbestanddeel zal in het komende boekjaar circa € 2,1 miljoen bedragen.

Resterende looptijd leningen overheids- en kredietinstellingen:	<u>31-12-2015</u>
- Restant looptijd tot 5 jaar	13.657
- Restant looptijd 5 jaar en langer	75.520
Totaal	<u>89.177</u>

### **Zekerheden:**

Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) danwel de gemeenten Dantumadeel, Dongeradeel en Kollumerland staan borg voor de betaling van rente en aflossing van de leningen. Bij de gemeente Kollumerland is er ook rechtstreeks geleend op naam van de gemeente.

### **5.3. Het verloop van de post Financial Lease is als volgt:**

	<u>31-12-2015</u>	<u>31-12-2014</u>
Schuldrestant per 1 januari	126	148
Mutaties in het boekjaar:		
- Nieuwe lening	0	0
- Aflossing	<u>-25</u>	<u>-22</u>
Saldo per 31 december	<u>101</u>	<u>126</u>

T.b.v. de warmte-installatie van de Skûle is in 2003 een leasecontract afgesloten met een looptijd van 15 jaar. Het contract loopt eind 2018 af (jaarlijks termijnbedrag circa € 33.000,-).

### **6. Kortlopende schulden**

	<u>31-12-2015</u>	<u>31-12-2014</u>
6.1. Schulden aan leveranciers	751	917
6.2. Belastingen en premies sociale verzekeringen	916	597
6.3. Gemeenten	0	30
6.4. Groepsmaatschappijen	496	846
6.5. Schulden aan kredietinstellingen	0	1.352
6.6. Overige schulden	9	5
6.7. Overlopende passiva	<u>2.312</u>	<u>2.004</u>
Totaal	<u>4.484</u>	<u>5.751</u>

### **6.1. Schulden aan leveranciers**

	<u>31-12-2015</u>	<u>31-12-2014</u>
- Schulden aan leveranciers	<u>751</u>	<u>917</u>
Totaal	<u><u>751</u></u>	<u><u>917</u></u>

### **6.2. Belastingen en premies sociale verzekeringen**

	<u>31-12-2015</u>	<u>31-12-2014</u>
- Omzetbelasting	916	591
- Loonbelasting	0	6
- Vennootschapsbelasting	<u>0</u>	<u>0</u>
Totaal	<u><u>916</u></u>	<u><u>597</u></u>

### **6.3. Gemeenten**

	<u>31-12-2015</u>	<u>31-12-2014</u>
- Gemeente Kollumerland	<u>0</u>	<u>30</u>
Totaal	<u><u>0</u></u>	<u><u>30</u></u>

### **6.4. Groepsmaatschappijen**

	<u>31-12-2015</u>	<u>31-12-2014</u>
- Tsjnst BV	<u>496</u>	<u>846</u>
Totaal	<u><u>496</u></u>	<u><u>846</u></u>

### **6.5. Schulden aan kredietinstellingen**

	<u>31-12-2015</u>	<u>31-12-2014</u>
- ING	<u>0</u>	<u>1.352</u>
Totaal	<u><u>0</u></u>	<u><u>1.352</u></u>

### **6.6. Overige schulden**

	<u>31-12-2015</u>	<u>31-12-2014</u>
- Diverse overige schulden	<u>9</u>	<u>5</u>
Totaal	<u><u>9</u></u>	<u><u>5</u></u>

### **6.7. Overlopende passiva**

	<u>31-12-2015</u>	<u>31-12-2014</u>
- Vooruit- ontvangen huren	311	288
- Nog niet vervallen rente leningen o.g.	1.153	1.174
- Leveringen&diensten, woningaanpassingen	29	33
- Schuld vakantiedagen	79	69
- Overige	<u>740</u>	<u>440</u>
Totaal	<u><u>2.312</u></u>	<u><u>2.004</u></u>

## Toelichting op de enkelvoudige winst- en verliesrekening (x € 1.000,=)

### BEDRIJFSOPBRENGSTEN

#### 1. Huren

	<u>Boekjaar 2015</u>	<u>Begroting 2015</u>	<u>Boekjaar 2014</u>
- Woningen en Woongebouwen DAEB	35.396	35.215	34.342
- Woningen en Woongebouwen niet-DAEB	78	105	149
- Onroerende zaken niet zijnde woningen niet-DAEB	253	294	335
- Af: huurderiving wegens leegstand	-605	-682	-671
- Af: huurderiving wegens oninbaarheid	-99	-110	-75
Totaal	<u>35.023</u>	<u>34.822</u>	<u>34.080</u>

De huren zijn verhoogd op basis van het beleidsplan binnen de door het Ministerie vastgestelde normen (zie ook volkshuisvestingsverslag en kerngegevens). In het verslagjaar zijn de huren verhoogd met circa 1%.

#### 2. Opbrengsten servicecontracten

	<u>Boekjaar 2015</u>	<u>Begroting 2015</u>	<u>Boekjaar 2014</u>
- Vergoedingen servicekosten	582	589	585
- Af: derving	-11	-11	-22
Totaal	<u>571</u>	<u>578</u>	<u>563</u>

#### 3. Overheidsbijdragen

	<u>Boekjaar 2015</u>	<u>Begroting 2015</u>	<u>Boekjaar 2014</u>
- Bijdragen inzake WMO	8	7	8
Totaal	<u>8</u>	<u>7</u>	<u>8</u>

#### **4. Netto verkoopresultaat Vastgoedportefeuille**

	<u>Boekjaar 2015</u>	<u>Begroting 2015</u>	<u>Boekjaar 2014</u>
- Opbrengst verkoop woningen (DAEB)	2.969	2.700	3.171
- Opbrengst verkoop overige (niet-DAEB)	814	1.065	924
- Af: Boekwaarde verkopen	-1.023	-1.082	-969
- Af: Verkoopkosten e.d.	<u>-156</u>	<u>-187</u>	<u>-166</u>
Totaal	<u>2.604</u>	<u>2.496</u>	<u>2.960</u>

In het verslagjaar zijn er 30 woningen, 1 kantoorpand en 9 stukken grond verkocht.  
(in 2014 waren dit: 37 woningen en 1 kantoorpand)

#### **5. Geactiveerde productie voor eigen bedrijf**

	<u>Boekjaar 2015</u>	<u>Begroting 2015</u>	<u>Boekjaar 2014</u>
- Geactiveerde productie projecten huurwoningen	<u>162</u>	<u>106</u>	<u>38</u>
Totaal	<u>162</u>	<u>106</u>	<u>38</u>

Onder deze post worden de kosten van het eigen werkapparaat welke direct toerekenbaar zijn aan investeringen in onroerende zaken in ontwikkeling verantwoord en als zodanig geactiveerd onder onroerende zaken in ontwikkeling.

#### **6. Overige bedrijfsopbrengsten**

	<u>Boekjaar 2015</u>	<u>Begroting 2015</u>	<u>Boekjaar 2014</u>
- Administratiekosten	13	14	14
- Landhuren	2	3	3
- Detachering personeel	162	200	200
- Pro rata vergoeding omzetbelasting	3	9	87
- Overige vergoedingen	<u>86</u>	<u>50</u>	<u>230</u>
Totaal	<u>266</u>	<u>276</u>	<u>534</u>

### **BEDRIJFSLASTEN**

#### **7. Afschrijvingen op materiële vaste activa**

	<u>Boekjaar 2015</u>	<u>Begroting 2015</u>	<u>Boekjaar 2014</u>
- Onroerende goederen in exploitatie	2.101	2.400	2.539
- Onroerende en roerende goederen t.d.v. de exploitatie	<u>213</u>	<u>220</u>	<u>265</u>
Totaal	<u>2.314</u>	<u>2.620</u>	<u>2.804</u>

## 8. Overige waardeveranderingen (im)materiële vaste activa

	<u>Boekjaar 2015</u>	<u>Begroting 2015</u>	<u>Boekjaar 2014</u>
- Waardeverandering sociaal vastgoed in ontwikkeling (onrendabele toppen nieuwbouw en herstructurering) *)	2.301	784	0
- Waardeverandering sociaal vastgoed in exploitatie	-9.689	0	-3.149
- Overige waardeveranderingen (afboeking NoGo projecten)	0	0	0
	<u>-7.388</u>	<u>784</u>	<u>-3.149</u>

\*) Specificatie van de afboeking van onrendabele investeringen:

	<u>Boekjaar 2015</u>	<u>Begroting 2015</u>	<u>Boekjaar 2014</u>
- Project Fonteinlanden Dokkum, 20 woningen	454	0	0
- Project Hoedemakerspolder Dokkum, 35 woningen	701	784	0
- Project Halbertsmastraat Kollum, 17 woningen	899	0	0
- Project Eyssemawei De Westereen, 7 woningen	247	0	0
Totaal	<u>2.301</u>	<u>784</u>	<u>0</u>

## 9. Bijzondere waardevermindering vlottende activa

	<u>Boekjaar 2015</u>	<u>Begroting 2015</u>	<u>Boekjaar 2014</u>
- Afwaardering voorraad vastgoed bestemd voor verkoop naar lagere opbrengstwaarde	18	0	0
- Dotatie / vrijval voorziening huurdebiteuren wegens oninbaarheid	-98	0	0
	<u>-80</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

## 10. Lonen en salarissen

	<u>Boekjaar 2015</u>	<u>Begroting 2015</u>	<u>Boekjaar 2014</u>
- Salarissen	2.243	2.342	2.055
- Bruto vergoedingen Directeur-bestuurder	<u>143</u>	<u>168</u>	<u>137</u>
Sub-totaal	2.386	2.510	2.192
Bij - Ingehuurd personeel	19	72	522
Af: - Ontvangen ziekengelden	<u>0</u>	<u>-25</u>	<u>-40</u>
Totaal	<u><u>2.405</u></u>	<u><u>2.557</u></u>	<u><u>2.674</u></u>

Het aantal werkzame werknemers berekend op fulltimebasis (FTE) en uitgesplitst naar activiteiten, bedroeg per eind van het verslagjaar 44,6 fte (2014:41,9).

	<u>Boekjaar 2015</u>	<u>Boekjaar 2014</u>
- Vastgoed	13,1	10,9
- Dienstverlening	18,2	16,1
- Bestuur	1,0	1,0
- Interne Bedrijfsvoering	11,2	12,8
- Overig	<u>1,1</u>	<u>1,1</u>
Totaal	<u><u>44,6</u></u>	<u><u>41,9</u></u>
- Ingeleend personeel	<u><u>0,0</u></u>	<u><u>0,6</u></u>

## 11. Sociale lasten

	<u>Boekjaar 2015</u>	<u>Begroting 2015</u>	<u>Boekjaar 2014</u>
- Sociale lasten	354	391	337
- Pensioenpremie	<u>409</u>	<u>473</u>	<u>397</u>
Totaal	<u><u>763</u></u>	<u><u>864</u></u>	<u><u>734</u></u>

## 12. Kosten onderhoud

	<u>Boekjaar 2015</u>	<u>Begroting 2015</u>	<u>Boekjaar 2014</u>
12.1 Reparatieonderhoud (*)	1.934	1.929	1.500
12.2 Mutatieonderhoud	957	990	1.091
12.3 Kosten intake Tsjnst	329	329	390
12.4 Kosten Cleanteam Zuid (Tsjnst)	35	35	86
12.5 Contractenonderhoud	583	639	477
12.6 Planmatig onderhoud (incl.Kwaliteits-&Comfortverbetering)	9.954	12.315	11.755
12.7 Diverse onderhoudswerkzaamheden	<u>46</u>	<u>15</u>	<u>75</u>
Totaal	<u><u>13.838</u></u>	<u><u>16.252</u></u>	<u><u>15.374</u></u>

\* In deze post zijn tevens de kosten opgenomen voor asbestinventarisatie (individuele gevallen) voor circa € 250.000.



### 13. Leefbaarheid

	<u>Boekjaar 2015</u>	<u>Begroting 2015</u>	<u>Boekjaar 2014</u>
- Leefbaarheidsuitgaven (niet cyclisch)	2	30	384
- Leefbaarheidsuitgaven (cyclisch)	24	72	237
Totaal	<u>26</u>	<u>102</u>	<u>621</u>

### 14. Lasten servicecontracten

	<u>Boekjaar 2015</u>	<u>Begroting 2015</u>	<u>Boekjaar 2014</u>
- Fonds goederen en diensten	544	578	564
Totaal	<u>544</u>	<u>578</u>	<u>564</u>

### 15. Overige bedrijfslasten

	<u>Boekjaar 2015</u>	<u>Begroting 2015</u>	<u>Boekjaar 2014</u>
15.1 Overige personeelskosten	504	290	109
15.2 Huisvestingskosten	106	100	69
15.3 Kosten Raad van Commissarissen	26	25	29
15.4 Kosten automatisering	477	605	503
15.5 Kosten vervoermiddelen	69	75	62
15.6 Exploitatiekosten	5.235	6.306	6.276
15.7 Overige algemene kosten	570	555	525
Totaal	<u>6.987</u>	<u>7.956</u>	<u>7.573</u>

#### 15.7 Overige algemene kosten

In de post 15.7 overige algemene kosten zijn de volgende bedragen aan accountants kosten opgenomen inzake de jaarrekening.

	<u>2015</u>		
	<u>Ernst &amp; Young Accountants LLP</u>	<u>Overig Ernst &amp; Young</u>	<u>Totaal</u>
- Onderzoek van de jaarrekening	56	0	56
- Andere niet-controlediensten	0	29	29
Totaal	<u>56</u>	<u>29</u>	<u>85</u>
	<u>2014</u>		
	<u>Ernst &amp; Young Accountants LLP</u>	<u>Overig Ernst &amp; Young</u>	<u>Totaal</u>
- Onderzoek van de jaarrekening	40	0	40
- Andere niet-controlediensten	0	0	0
Totaal	<u>40</u>	<u>0</u>	<u>40</u>

#### **16. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedbeleggingen**

	<u>Boekjaar 2015</u>	<u>Begroting 2015</u>	<u>Boekjaar 2014</u>
- Waardeverandering commercieel vastgoed in exploitatie	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>30</u>
Totaal	<u><u>0</u></u>	<u><u>0</u></u>	<u><u>30</u></u>

#### **17. Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van vlottende effecten**

	<u>Boekjaar 2015</u>	<u>Begroting 2015</u>	<u>Boekjaar 2014</u>
- Waardeveranderingen leningen u/g	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Totaal	<u><u>0</u></u>	<u><u>0</u></u>	<u><u>0</u></u>

#### **18. Rentebaten**

	<u>Boekjaar 2015</u>	<u>Begroting 2015</u>	<u>Boekjaar 2014</u>
- Rente rekening- courant/deposito's	11	0	30
- Rente leningen u.g.	41	41	47
- Rente projecten	87	122	0
- Overige	<u>3</u>	<u>10</u>	<u>33</u>
Totaal	<u><u>142</u></u>	<u><u>173</u></u>	<u><u>110</u></u>

#### **19. Rentelasten**

	<u>Boekjaar 2015</u>	<u>Begroting 2015</u>	<u>Boekjaar 2014</u>
- Rente leningen o.g.	3.354	3.632	3.482
- Rente rekening-courant	22	34	24
- Rente financial lease	11	8	9
- Overige	<u>30</u>	<u>17</u>	<u>18</u>
	<u><u>3.417</u></u>	<u><u>3.691</u></u>	<u><u>3.533</u></u>

## 20. Belastingen

	<u>Boekjaar 2015</u>	<u>Begroting 2015</u>	<u>Boekjaar 2014</u>
- Vennootschapsbelasting boekjaar	0	-936	0
- Correctie vennootschapsbelasting voorgaande jaren	0	0	2.006
- Mutatie latente vennootschapsbelasting	<u>-112</u>	<u>0</u>	<u>489</u>
	<u><u>-112</u></u>	<u><u>-936</u></u>	<u><u>2.495</u></u>

## 21. Resultaat deelnemingen

	<u>Boekjaar 2015</u>	<u>Begroting 2015</u>	<u>Boekjaar 2014</u>
- Resultaat deelnemingen Tsjnst BV (100% deelneming)	<u>101</u>	<u>-29</u>	<u>226</u>
Totaal	<u><u>101</u></u>	<u><u>-29</u></u>	<u><u>226</u></u>

## **Overige gegevens**

### **Bestemming van het resultaat 2015**

Het positieve resultaat van € 15,9 miljoen wordt met goedkeuring door de Raad van Commissarissen toegevoegd aan de overige reserves.

### **Statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat**

In de statuten van Stichting Thús Wonen zijn geen bepalingen opgenomen aangaande de resultaatbestemming.

### **Gebeurtenissen na balansdatum**

- Er hebben geen belangrijke mutaties in het eigen vermogen na het einde van het boekjaar plaatsgevonden.
- Er zijn geen fusies en overnames gerealiseerd na balansdatum.
- Er hebben zich geen belangrijke gebeurtenissen na balansdatum voorgedaan.

## Ondertekening van de jaarrekening

Dokkum, 23 juni 2016

### Directie:

.....  
A.C. Dekker  
Directeur-bestuurder

### Raad van Commissarissen:

.....  
L.J. Lyklema  
Voorzitter

.....  
R.J. Boersma  
Lid

.....  
W. Knobbe  
Lid

.....  
D. Bouma  
Lid

.....  
M. Sulter-Zeinstra  
Lid

.....  
K. Stol  
Lid