

Jaarrekening 2018

van
Stichting Thús Wonen

Inhoudsopgave

Balans per 31 december 2018	3
Winst- en verliesrekening over 2018	5
Kasstroomoverzicht 2018	7
Grondslagen van waardering in de jaarrekening	10
Grondslagen van resultaatbepaling in de jaarrekening	20
Toelichting op de balans	25
Toelichting op de winst- en verliesrekening	50
Toelichting op het kasstroomoverzicht	61
Gebeurtenissen na balansdatum bij de jaarrekening	62
Enkelvoudige balans DAEB tak per 31 december 2018	68
Enkelvoudige winst-en-verliesrekening DAEB tak over 2018	71
Enkelvoudig kasstroomoverzicht DAEB tak 2018	73
Enkelvoudige balans niet-DAEB tak per 31 december 2018	75
Enkelvoudige winst-en-verliesrekening niet-DAEB tak over 2018	78
Enkelvoudig kasstroomoverzicht niet-DAEB tak 2018	80

Balans per 31 december 2018

(voor resultaatbestemming)

A c t i v a

(in duizenden euro's)

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
A. VASTE ACTIVA		
I Vastgoedbeleggingen		
1. DAEB vastgoed in exploitatie	560.048	482.770
2. Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	2.754	2.100
3. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	<u>7.357</u>	<u>2.168</u>
	570.159	487.038
II Materiële vaste activa		
4. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	4.141	4.369
III Financiële vaste activa		
5. Latente belastingvorderingen	605	725
6. Leningen u/g	<u>248</u>	<u>360</u>
	853	1.085
B. VLOTTENDE ACTIVA		
I Voorraden		
7. Vastgoed bestemd voor de verkoop	1.042	1.173
8. Overige voorraden	<u>161</u>	<u>189</u>
	1.203	1.362
II Vorderingen		
9. Huurdebiteuren	203	212
10. Overheid	0	6
11. Belastingen en premies sociale verzekeringen	722	1.532
12. Overige vorderingen	0	5
13. Overlopende activa	<u>37</u>	<u>82</u>
	962	1.838
III Liquide middelen	5.939	6.040
Totaal activa	<u><u>583.257</u></u>	<u><u>501.732</u></u>

P a s s i v a

(in duizenden euro's)

	2018	2017
<u>C. Eigen Vermogen</u>		
14. Herwaarderingsreserve	297.036	235.057
15. Overige reserves	104.353	216.151
16. Resultaat boekjaar	71.699	-49.816
	<u>473.088</u>	<u>401.390</u>
<u>D. VOORZIENINGEN</u>		
17. Voorzieningen onrendabele investeringen en herstructureringen	1.064	0
18. Voorziening jubileumuitkeringen	109	103
19. Voorziening loopbaanbudget	158	191
20. Overige voorzieningen	66	169
	<u>1.397</u>	<u>463</u>
<u>E. LANGLOPENDE SCHULDEN</u>		
21. Schulden/leningen overheid	1.446	1.544
22. Schulden/leningen kredietinstellingen	101.873	91.826
23. Overige schulden	0	75
	<u>103.319</u>	<u>93.445</u>
<u>F. KORTLOPENDE SCHULDEN</u>		
24. Schulden aan overheid	47	76
25. Schulden aan leveranciers	703	2.446
26. Belastingen en premies sociale verzekeringen	2.532	1.874
27. Schulden ter zake van pensioenen	59	0
28. Overige schulden	0	5
29. Overlopende passiva	2.112	2.033
	<u>5.453</u>	<u>6.434</u>
Totaal passiva	<u><u>583.257</u></u>	<u><u>501.732</u></u>

Winst- en verliesrekening over 2018

(in duizenden euro's)	2018	2017
30. Huuropbrengsten	35.805	35.803
31. Opbrengsten servicecontracten	595	562
32. Lasten servicecontracten	-595	-562
33. Overheidsbijdragen	3	4
34. Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-1.203	-2.040
35. Lasten onderhoudsactiviteiten	-18.488	-19.936
36. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-6.340	-5.702
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	9.777	8.130
37. Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	110	336
38. Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	-92	-490
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	18	-155
39. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	1.579	1.667
40. Toegerekende organisatiekosten	-46	-17
41. Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-1.080	-1.375
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	453	275
42. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-7.110	-4.331
43. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	76.121	-50.818
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	69.011	-55.149
44. Opbrengst overige activiteiten	98	402
45. Kosten overige activiteiten	-100	-103
Netto resultaat overige activiteiten	-2	299
Overige organisatiekosten	-2.365	0
Leefbaarheid	-459	-253
46. Rentelasten en soortgelijke kosten	-3.306	-3.303
47. Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	63	90
Saldo financiële baten en lasten	-3.243	-3.213
Resultaat voor belastingen	73.190	-50.066

48. Belastingen	-1.491	250
Resultaat na belastingen	<u>71.699</u>	<u>-49.816</u>
Netto resultaat na belastingen	<u>71.699</u>	<u>-49.816</u>

Kasstroomoverzicht 2018

(in duizenden euro's)

	2018	2017
1. (A) Operationele activiteiten		
Ontvangsten		
1.1 Huren	35.741	35.584
1.1.1 Zelfstandige huurwoningen DAEB	34.949	34.671
1.1.2 Zelfstandige huurwoningen niet-DAEB	108	87
1.1.5 Intramuraal DAEB	538	675
1.1.7 Maatschappelijk onroerend goed	19	15
1.1.8 Bedrijfsmatig onroerend goed	28	40
1.1.10 Parkeervoorzieningen niet-DAEB	99	96
1.2 Vergoedingen	594	562
1.3 Overheidsontvangsten	4	4
1.4 Overige bedrijfsontvangsten	97	52
1.5 Renteontvangsten	1	43
Saldo ingaande kasstromen	36.436	36.245
Uitgaven		
1.7 Personeelsuitgaven	5.373	5.096
1.8 Onderhoudsuitgaven	15.725	14.648
1.9 Overige bedrijfsuitgaven	5.132	4.448
1.10 Renteuitgaven	3.326	3.342
1.11 a Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	428	30
1.11 b Verhuurdersheffing	3.308	3.499
1.12 Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	28	15
1.13 Vennootschapsbelasting	561	-147
Saldo uitgaande kasstromen	33.881	30.931
Kasstroom uit operationele activiteiten	2.555	5.314

2. (B) (Des)investeringsactiviteiten**MVA ingaande kasstroom**

2.1 A Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden DAEB	1.405	951	
2.1 B Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden niet-DAEB	165	340	
2.4 A Verkoopontvangsten grond DAEB	41	336	
2.4 B Verkoopontvangsten grond niet-DAEB	110	86	
	<hr/>	<hr/>	
Tussentelling ingaande kasstroom MVA		1.721	1.713

MVA uitgaande kasstroom

2.6 A Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden DAEB	8.993	5.708	
2.7 A Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden DAEB	5.311	7.739	
2.9 A Aankoop, woon- en niet woongelegenheden DAEB	0	78	
2.12 A Sloopuitgaven, woon- en niet woongelegenheden DAEB	23	272	
2.14 A Investerings overig DAEB	73	264	
2.15 A Externe kosten bij verkoop DAEB	35	16	
2.15 B Externe kosten bij verkoop niet-DAEB	4	0	
	<hr/>	<hr/>	
Tussentelling uitgaande kasstroom MVA		14.439	14.077
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA		-12.718	-12.364

FVA

2.17.2 Ontvangsten overig	112	105	
	<hr/>	<hr/>	
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA		113	105
Kasstroom uit (des-)investeringsactiviteiten		-12.605	-12.259

3. (C) Financieringsactiviteiten**Ingaand**

3.1.1 Nieuwe te borgen leningen	18.000	11.000	
---------------------------------	--------	--------	--

Uitgaand

3.2.1 Aflossing geborgde leningen	7.940	2.730	
3.2.2 Aflossing ongeborgde leningen DAEB-investerings	111	0	
	<hr/>	<hr/>	
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		9.949	8.270

4.1 Mutatie liquide middelen	-101	1.325	
------------------------------	------	-------	--

4.2 Wijziging kortgeldmutaties	0	0	
--------------------------------	---	---	--

Mutatie geldmiddelen	<hr/>	<hr/>	
	-101	1.325	

Liquide middelen per 1 januari	6.040	4.715
Liquide middelen per 31 december	5.939	6.040
Mutatie geldmiddelen	<u>-101</u>	<u>1.325</u>

Grondslagen van waardering in de jaarrekening

Algemeen

Stichting Thús Wonen is statutair gevestigd op Holwerderweg 17, 9101PA Dokkum en is ingeschreven bij het Handelsregister Kamer van Koophandel onder nummer: 01031632.

Regelgeving

De toegelaten instelling heeft de jaarrekening opgesteld met inachtneming van artikel 35 van de Woningwet. Het eerste lid van dit artikel schrijft de toepassing van Titel 9 Boek 2 BW voor, behoudens enkele specifieke uitzonderingen. Behalve de Woningwet zijn tevens het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting en de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting van toepassing.

Verder zijn de Beleidsregels toepassing Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) en de door de Raad voor de Jaarverslaggeving uitgegeven richtlijnen toegepast, waaronder Richtlijn 645 Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting in het bijzonder. De jaarrekening is opgemaakt op 21 juni 2019.

Oordelen, schattingen, veronderstellingen en onzekerheden

Bij de toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening vormt het bestuur zich diverse oordelen en schattingen. Onzekerheid omtrent deze schattingen en veronderstellingen kan resulteren in materiële aanpassingen van de jaarrekening in toekomstige jaren.

De belangrijkste oordelen en schattingen hebben betrekking op de vastgoedbeleggingen in exploitatie (zowel DAEB als niet-DAEB), de voorzieningen, de waardeveranderingen en de acute en latente belastingen. De hierbij behorende veronderstellingen zijn vermeld in de toelichting bij de hiervoor genoemde jaarrekeningposten.

Schattingswijziging

Stichting Thús Wonen waardeerde haar onroerende zaken in exploitatie in 2017 op basis van marktwaarde tegen marktwaarde in verhuurde staat, bepaald overeenkomstig de basis-versie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. In 2016 was Thús Wonen nog verplicht om de waardering te verwerken conform de full-versie van het handboek omdat dit verplicht was voor corporaties in krimpgebied. De basis-versie sluit echter beter aan bij het beleid van Thús Wonen. In 2017 resulteerde deze wijziging in een schattingswijziging.

In 2018 waardeert Stichting Thús Wonen haar onroerende zaken in exploitatie toch weer tegen marktwaarde conform de full-versie omdat dit voor corporaties in krimpgebied opnieuw verplicht werd gesteld. De verplichte taxaties, die voor de full-versie gedaan moeten worden, zijn uitgevoerd door Cushman en Wakefield. Gezien het feit dat voor beide de grondslag de marktwaarde is wordt de aanpassing verwerkt als schattingswijziging. De aanpassingen van parameters/vrijheidsgraden in het handboek modelmatig waarderen ook jaarlijks als schattingswijziging worden aangemerkt, maar dat het effect hiervan niet nader is toegelicht.

De waardering van het bezit, inclusief aanpassing vrijheidsgraden, komt in boekjaar 2018 uit op een bedrag van € 562 miljoen, conform de waardebepalingen door de externe taxateur.

Recapitulatie:

Marktwaarde 31-12-2016 (cf. full versie)	€ 527 miljoen
Marktwaarde 31-12-2017 (cf. basis versie)	€ 485 miljoen

Marktwaaarde 31-12-2018 (cf. basis versie) € 570 miljoen

Marktwaaarde 31-12-2018 (cf. full versie) € 562 miljoen

De marktwaaarde (basis versie) zonder vrijheidsgraden laat een stijging zien van 17,5%. Het verschil tussen beide bedragen is het gevolg van aanpassingen in het handboek modelmatig waarderen (zoals indexaties, discontovoet en leegwaarden).

Beleidswaarde

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

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

1. Enkel uitgaan van het doorexploiteerscenario, derhalve geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie. Hierbij wordt tevens uitgegaan van eeuwigdurende looptijd in de eindwaarde. Ten aanzien van de gehanteerde exit yield wordt direct aangesloten bij de gehanteerde methodiek volgens het Handboek modelmatig waarderen. Deze is daarmee niet langer als vrijheidsgraad toegepast.
2. Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie. De streefhuur betreft de huur die volgens het beleid van de corporatie bij mutatie in rekening wordt gebracht, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke beklemmingen en prestatieafspraken met gemeenten. Thús Wonen hanteert in haar beleid een gemiddelde streefhuur van circa 63% van de maximaal redelijk huur.
3. Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van de corporatie en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjaren onderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt. Thús Wonen hanteert een norm voor onderhoudslasten ten bedrage van € 1.973 per vhe.
4. Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerslasten in plaats van van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten van de corporatie en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' in de resultatenrekening. Thús Wonen hanteert een norm voor beheer ten bedrag van € 706 per vhe.

De beleidswaarde van BOG/MOG/ZOG is gelijk aan de marktwaaarde en herbij wordt dus verondersteld dat de markttuitgangspunten overeenkomen met de eigen beleidsuitgangspunten.

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 gelijktijdig af te wikkelen; en
- het stellige voornemen bestaat om het saldo als zodanig of beide posten gelijktijdig af te wikkelen.

Presentatiewijzigingen

In 2018 heeft een herrubricering plaatsgevonden en zijn de verhuurdersheffing en belastingen exploitatie onder de overige directe operationele lasten exploitatie verantwoord. De vergelijkende cijfers voor boekjaar 2017 zijn mede voor het inzicht op dezelfde wijze aangepast.

- bij de vergelijkende cijfers betreft dit een verschuiving van de post lasten verhuur en beheer naar de post directe operationele lasten exploitatie bezit.
- het betreft de kosten van de verhuurdersheffing en belastingen exploitatie in het kader van de inzichtelijkheid van de jaarrekening zijn bovengenoemde kosten geherrubriceerd
- het effect van deze verschuiving van kosten bedraagt € 5.407k.

Vastgoedbeleggingen

(DAEB en Niet-DAEB) Vastgoed in exploitatie

Classificatie en kwalificatie

Het vastgoed in exploitatie wordt op objectniveau geclassificeerd naar DAEB (sociaal) en niet-DAEB (commercieel) vastgoed, conform het door de Autoriteit Woningcorporaties goedgekeurde 'scheidingsvoorstel' en de hierop volgende transacties tussen de 'DAEB-tak' en de 'niet-DAEB-tak', 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 sociaal vastgoed de woningen met een huurprijs tot aan de huurliberalisatiegrens (huurtoeslaggrens) op contractdatum, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed.

Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerend goed dat wordt verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijn-, onderwijs- en culturele instellingen en dienstverleners en tevens is vermeld op de bijlage zoals deze is opgenomen in de EC-beschikking d.d. 15 december 2009. Het niet-DAEB-vastgoed omvat volgens de eerder genoemde criteria de woningen met een huurprijs boven de huurliberalisatiegrens (huurtoeslaggrens) op contractdatum, het bedrijfsmatig vastgoed (niet zijnde maatschappelijk vastgoed) en het overige commercieel vastgoed.

Complexindeling

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

waarderingscomplex. Het kan voorkomen dat een waarderingscomplex bestaat uit sociaal en commercieel vastgoed. In dat geval wordt, nadat de waarde van het waarderingscomplex is bepaald, de waarde opgesplitst in een deel dat aan het sociaal vastgoed, respectievelijk aan het commerciële deel kan worden toegerekend.

Waardering bij eerste verwerking DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

Bij de eerste verwerking wordt het DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie gewaardeerd tegen de kostprijs. De kostprijs omvat de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. De verkrijgingsprijs omvat de koopsom en alle direct toe te rekenen uitgaven, inclusief transactiekosten (waaronder juridische advieskosten, overdrachtbelasting en andere transactiekosten) minus eventuele investeringssubsidies. De vervaardigingsprijs omvat op grond van artikel 2:388 BW de aanschaffingskosten van gebruikte grond- en hulpstoffen en de overige kosten, die rechtstreeks aan de vervaardiging kunnen worden toegerekend. Voorts kunnen in de vervaardigingskosten worden opgenomen een redelijk deel van de indirecte kosten en de rente op schulden over het tijdvak dat aan de vervaardiging kan worden toegerekend.

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

Waardering na eerste verwerking

Onroerende zaken in exploitatie worden op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet na de eerste verwerking gewaardeerd tegen actuele waarde. Op grond van artikel 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering plaats tegen de marktwaarde.

Het Besluit actuele waarde is niet van toepassing. Op grond van artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering tegen marktwaarde plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ("Handboek modelmatig waarden marktwaarde").

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

- woongelegenheden;
- bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed (BOG en MOG);
- parkeergelegenheden;
- intramuraal zorgvastgoed.

Stichting Thús Wonen hanteert de full versie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde.

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

De bepaling van de toekomstige inkomende en uitgaande kasstromen vindt bij woongelegenheden en parkeergelegenheden plaats aan de hand van twee scenario's: enerzijds op basis van het

doorexploiteerscenario en anderzijds op basis van het uitpondscenario. Bij BOG, MOG en intramuraal vastgoed is alleen het doorexploiteerscenario van toepassing.

Na eerste verwerking wordt een waardevermindering of – vermeerdering van de marktwaarde van onroerende zaken in exploitatie verantwoord in de winst-en-verliesrekening van de periode waarin de wijziging zich voordoet. De waardevermindering of – vermeerdering wordt separaat tot uitdrukking gebracht en in het resultaat verantwoord als Niet-gerealiseerde waardeveranderingen.

Uitgaven na eerste verwerking

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

Herwaarderingsreserve

Jaarlijks wordt op balansdatum de marktwaarde van onroerende zaken in exploitatie opnieuw bepaald. Winsten of verliezen ontstaan door een wijziging in de marktwaardering en worden verantwoord in de winst-en-verliesrekening. Voor het positieve verschil tussen de marktwaarde van het waarderingscomplex en de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs, zonder rekening te houden met enige afschrijving of waardevermindering, wordt een herwaarderingsreserve gevormd.

Het expliciet opnemen van een herwaarderingsreserve in de balans als onderdeel van het eigen vermogen benadrukt voor de gebruiker van de jaarrekening dat een deel van het eigen vermogen op het waarderingsmoment nog niet gerealiseerd is.

Bij de bepaling van de herwaarderingsreserve wordt geen rekening gehouden met het effect van belastinglatenties.

Afschrijvingen

Op de vastgoedbeleggingen in exploitatie gewaardeerd op marktwaarde wordt niet afgeschreven.

Buitengebruikstelling als gevolg van sloop

Indien op het waarderingscomplex of een deel daarvan, op de waardepeildatum 31 december 2018 een ook voor een derde, onherroepelijke verplichting tot sloop van toepassing is, wordt hier bij de waardering rekening mee gehouden. De sloopkosten worden in het jaar van uitgave ten laste van het resultaat gebracht.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Vastgoed

Dit betreft lopende investeringen in nieuwe complexen (nieuwbouw) en bestaande complexen (woningverbetering, herstructurering, zie hiervoor tevens de grondslag onder uitgaven na eerste verwerking hiervoor). De waardering bij eerste verwerking is tegen de kostprijs. De kostprijs omvat de verkrijgings- of vervaardigingsprijs), rekening houdend met eigen ontwikkelingskosten en overige hieraan direct toerekenbare kosten.

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

Indien gereede twijfel bestaat of de reeds bestede kosten terugverdiend kunnen worden, wordt het vastgoed tegen de lagere marktwaarde van het project in het bestaande ontwikkelingsstadium gewaardeerd en wordt het nadelig verschil in het resultaat verantwoord onder de post Overige waardeveranderingen.

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

Grondposities

Ingenomen grondposities (al dan niet met opstallen) worden aangeschaft met het oog op (her)ontwikkeling van huur- en koopprojecten.

De grondposities worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de kostprijs en bijkomende kosten. Na eerste verwerking worden de grondposities gewaardeerd tegen de kostprijs of lagere marktwaarde, welke de huidige marktverhoudingen omtrent de verwachte woningbouwwaarde van de grond weerspiegelt. De veranderingen in de marktwaarde worden in het resultaat verantwoord onder de post Overige waardeveranderingen.

Materiële vaste activa

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd tegen de kostprijs (verkrijgingsprijs of vervaardigingsprijs), minus eventuele investeringssubsidies, verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en indien van toepassing cumulatieve bijzondere waardeverminderingen. Er zijn geen rentekosten in de, tegen de vervaardigingsprijs gewaardeerde, materiële vaste activa opgenomen.

De materiële vaste activa worden als volgt lineair afgeschreven op basis van de geschatte economische levensduur rekening houdend met de restwaarde:

- De terreinen worden niet afgeschreven.
- De bedrijfsgebouwen over vijftig jaar.
- De overige materiële vaste activa over vijf tot tien jaar.

Indien de verwachting omtrent de afschrijvingsmethode, gebruiksduur en/of restwaarde in de loop van de tijd wijzigingen ondergaat, worden zij als een schattingswijziging verantwoord.

In de kostprijs worden de kosten van groot onderhoud opgenomen, zodra deze kosten zich voordoen en aan de activeringscriteria is voldaan. De boekwaarde van de te vervangen bestanddelen wordt dan als

gedesinvesteerd beschouwd en ineens ten laste van de winst-en-verliesrekening gebracht. Alle overige onderhoudskosten worden direct in de winst-en-verliesrekening verwerkt.

Buiten gebruik gestelde materiële vaste activa worden gewaardeerd tegen de boekwaarde dan wel de lagere opbrengstwaarde.

Een materieel vast actief wordt niet langer in de balans opgenomen na vervreemding of wanneer geen toekomstige prestatie-eenheden van het gebruik of de vervreemding worden verwacht. De bate of last die voortvloeit uit de desinvestering wordt in de winst-en-verliesrekening verwerkt.

Financiële vaste activa

Overige financiële vaste activa

Latente belastingvorderingen

Voor de waardering en verwerking van latente belastingvorderingen wordt verwezen naar de afzonderlijke paragraaf Belastingen.

Leningen u/g

De verstrekte leningen aan deelnemingen alsmede de overige verstrekte vorderingen zijn opgenomen tegen de nominale waarde rekening houdend met mogelijke duurzame waardeverminderingen. Baten en lasten worden in de winst-en-verliesrekening verwerkt zodra de vorderingen aan een derde worden overgedragen of een bijzondere waardevermindering ondergaan, alsmede via het amortisatieproces.

Voorraden

Vastgoed bestemd voor verkoop

Onder de post voorraden zijn grondposities zonder concrete bouwbestemming opgenomen, waarvan besloten is tot afstoting. De waardering is tegen verkrijgingsprijs en daaraan toegerekende directe kosten dan wel lagere opbrengstwaarde.

Overige voorraden

De voorraad onderhoudsmaterialen wordt gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of lagere opbrengstwaarde.

Vlottende vorderingen

De verstrekte leningen en overige vorderingen die geen onderdeel zijn van de handelsportefeuille, worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde plus transactiekosten en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs minus een eventuele benodigde voorziening voor oninbaarheid.

Liquide middelen

Onder liquide middelen worden verstaan kasmiddelen, de tegoeden op bankrekeningen, wissels en cheques die worden opgenomen tegen nominale waarde. Deposito's worden onder liquide middelen opgenomen indien zij in feite — zij het eventueel met opoffering van rentebaten — ter onmiddellijke beschikking staan.

Liquide middelen die (naar verwachting) langer dan twaalf maanden niet ter beschikking staan van Thús Wonen, worden als financiële vaste activa gerubriceerd.

Bijzondere waardevermindering van financiële activa

Stichting Thús Wonen beoordeelt op elke balansdatum of een financieel actief of een groep van financiële activa een 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 die gewaardeerd zijn 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 waardevermindering 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.

Classificatie eigen vermogen en vreemd vermogen

Een financieel instrument of de afzonderlijke componenten van het instrument worden in de jaarrekening als vreemd vermogen of als eigen vermogen geclassificeerd overeenkomstig de juridische realiteit van de contractuele overeenkomst waaruit het financieel instrument voortvloeit. Rente, 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.

Onder het eigen vermogen wordt begrepen het verschil tussen de activa en passiva inclusief winstbestemming (vrije reserve) en bekleemde reserves. De bekleemde reserves zijn de niet gerealiseerde herwaarderingsreserves als gevolg van de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde.

Voorzieningen

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

Indien het waarschijnlijk is dat voor uitgaven die noodzakelijk zijn om een voorziening af te wikkelen een vergoeding van een derde zal worden ontvangen, wordt deze vergoeding gepresenteerd als een afzonderlijk actief.

Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

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

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 2,5% , 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 de voorziening gebracht.

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 de deze voorziening gebracht. Deze voorziening heeft overwegend een langlopend karakter.

Overige voorzieningen

Voor de op balansdatum bestaande verplichtingen vanuit arbeidsgeschillen 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.

Langlopende schulden

Bij de eerste opname van langlopende schulden worden deze opgenomen tegen reële waarde. In geval dat de vervolgwaaarding niet tegen reële waarde met verwerking van waardeveranderingen in de winst-en-verliesrekening plaatsvindt, wordt bij de eerste waardering de reële waarde verminderd met de direct daaraan toe te rekenen transactiekosten.

De langlopende schulden worden na de eerste waardering gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs volgens de effectieve-rentemethode. Winst of verlies worden in de winst-en-verliesrekening

opgenomen zodra de verplichtingen niet langer op de balans worden opgenomen, alsmede via het amortisatieproces.

Kortlopende schulden

Bij de eerste opname van kortlopende schulden worden deze opgenomen tegen reële waarde. In geval dat de vervolgwaardering niet tegen reële waarde met verwerking van waardeveranderingen in de winst-en-verliesrekening plaatsvindt, wordt bij de eerste waardering de reële waarde verminderd met de direct daaraan toe te rekenen transactiekosten.

Financiële verplichtingen behoren tot de handelsportefeuille, indien deze zijn verworven of aangegaan met het doel deze verplichtingen op korte termijn te verkopen. Deze categorie wordt na de eerste waardering gewaardeerd tegen reële waarde zonder aftrek van eventuele transactiekosten bij vervreemding. Baten of lasten die voortvloeien uit veranderingen in de reële waarde worden verwerkt in de winst-en-verliesrekening.

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

Thús Wonen als lessor

Bij operationele lease worden de leasebaten op tijdsevenredige basis over de leaseperiode ten gunste van de winst-en-verliesrekening gebracht. Initiële directe kosten worden toegerekend over de leaseperiode tegenover de leasebaten.

Grondslagen van resultaatbepaling in de jaarrekening

Algemeen

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

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

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

Huuropbrengsten

Opbrengsten uit de levering van (huur)diensten worden verantwoord naar rato van de geleverde prestaties.

De huuropbrengsten zijn het resultaat van het gevoerde huurprijsbeleid van Thús Wonen, rekening houdend met de door het Rijk bepaalde kaders (zoals maximale huurverhoging, maximaal redelijke huur en maximale huursomstijging) en onder aftrek van huurderving wegens leegstand en oninbaarheid.

Opbrengsten en lasten servicecontracten

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

Overheidsbijdragen

Hieronder worden bijdragen of subsidies van de overheid verantwoord.

Lasten verhuur en beheeractiviteiten

Hier worden zowel de directe lasten voor de verhuur en beheeractiviteiten als de indirecte lasten via de kosten- verdeelstaat verantwoord, waaronder toegerekende lasten voor personeel en afschrijvingen.

Personeel

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

Stichting Thús Wonen neemt een verplichting op ze zich aantoonbaar onvoorwaardelijk heeft verbonden om een ontslag- of transitievergoeding te betalen. Als het ontslag onderdeel is van een reorganisatie neemt Thús Wonen de kosten van een ontslag- of transitievergoeding op in een reorganisatievoorziening.

Afschrijvingen (im)materiële vaste activa ten dienste van exploitatie

De afschrijvingen (im)materiële vaste activa ten dienste van exploitatie 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. De afschrijvingen worden aan de verschillende activiteiten toegerekend.

Lasten onderhoudsactiviteiten

De werkelijke onderhoudskosten voor dagelijks- en mutatieonderhoud en planmatig onderhoud worden ten laste van de exploitatie gebracht. Het dagelijks- en mutatieonderhoud wordt onderscheiden in de kosten van derden en de kosten van eigen dienst. De lasten van onderhoud onderscheiden zich van activeerbare uitgaven wanneer geen sprake is van waardevermeerdering van het actief.

Onder deze post worden alle direct aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van onderhoud verantwoord. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden. Reeds aangegane verplichtingen waarvan de werkzaamheden nog niet zijn uitgevoerd op balansdatum worden verwerkt onder de niet in de balans opgenomen verplichtingen.

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Hieronder worden verantwoord de verhuurdersheffing, de kosten gerelateerd aan het niet kunnen incasseren van vorderingen op huurders anders dan huur en andere exploitatiekosten die niet tot een meer specifieke kostensoort behoren. Thús Wonen verwerkt de overheidsheffingen zoals onroerendezaakbelasting en verhuurderheffing op het moment dat aan alle voorwaarden voor de overheidsheffing is voldaan.

Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling

De opbrengsten van de verkopen van het vastgoed in ontwikkeling en onderhanden projecten.

Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling en toegerekende organisatie- en financieringskosten

De lasten van het verkochte vastgoed in ontwikkeling inclusief de toegerekende organisatiekosten vanuit de kostenverdeelstaat en rente in het kader van financiering worden hieronder verantwoord.

Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

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

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

Op basis van deze criteria wordt onder deze post de verkoopopbrengst van vastgoed in exploitatie onder aftrek van verkoopkosten en de boekwaarde verantwoord. De boekwaarde is op basis van de marktwaarde. Daarnaast wordt onder deze post verantwoord de opbrengstwaarde van verkocht vastgoed bestemd voor de verkoop (koopwoningen voor derden) onder aftrek van de gemaakte direct toerekenbare verkoopkosten en de vervaardigingsprijs en daaraan toegerekende directe kosten, dan wel de lagere opbrengstwaarde.

Gerealiseerde verkoopresultaten worden verantwoord op het moment van levering (passeren transportakte). Eventuele verliezen op koopprojecten worden verantwoord zodra deze voorzienbaar zijn.

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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

Netto resultaat overige activiteiten

Hieraan zijn de opbrengsten en kosten van beheer voor derden en VvE-beheer toegerekend.

Overige organisatiekosten

De opbrengsten en kosten die niet toerekenbaar zijn (ook niet na toerekening van indirecte kosten), worden opgenomen onder Overige organisatiekosten. Voorbeelden hiervan zijn (een deel van) de (salaris)kosten van het management en de raad van commissarissen.

Leefbaarheid

Onder deze post zijn leefbaarheidsuitgaven inzake sociale activiteiten en fysieke activiteiten opgenomen. De uitgaven inzake sociale activiteiten omvatten wijk gebonden uitgaven voor ondersteuning van bewonersinitiatieven, gebiedsgericht personeel (zoals leefbaarheidscoördinator, wijkbeheerder, huismeester), leefbaarheidsonderzoeken en uitgaven voor activiteiten zoals welkomstbijeenkomsten nieuwe bewoners, bestrijding woonoverlast, buurtbemiddeling, opvang van dak- en thuislozen, schuldsaneringen, tweede kansbeleid et cetera.

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

Rentebaten en rentelasten

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

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

Belastingen

Acute belastingen

De belastingen worden berekend op basis van het verantwoorde resultaat uitgaande van het geldende belastingtarief, rekening houdend met fiscaal vrijgestelde posten, de vaststellingsovereenkomst (VSO) en geheel of gedeeltelijk niet-afrekbare kosten.

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

Latente belastingen

Voor alle verrekenbare tijdelijke verschillen tussen de commerciële en fiscale balanswaardering en voor beschikbare voorwaartse verliescompensatie wordt een latente belastingvordering opgenomen voor zover het waarschijnlijk is dat er fiscale winst beschikbaar zal zijn voor verrekening. De latente belastingvorderingen worden opgenomen onder de financiële vaste activa respectievelijk voorzieningen.

De waardering van latente belastingvorderingen wordt gebaseerd op de fiscale gevolgen van de door Thús Wonen, per balansdatum, voorgenomen wijze van realisatie of afwikkeling van activa, voorzieningen, schulden of overlopende passiva. Hierbij wordt uitgegaan van het geldende belastingtarief. De latente belastingvorderingen worden gewaardeerd tegen contante waarde. Voor de berekening van de contante waarde heeft de discontering plaats gevonden op basis van de nettorente en is rekening gehouden met de levensduur van de activa en passiva waarop de latenties betrekking hebben.

Grondslagen voor het kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit de liquide middelen en de vlottende effecten. De effecten kunnen worden beschouwd als zeer liquide beleggingen. De op korte termijn zeer liquide beleggingen zijn beleggingen die zonder beperkingen en zonder materieel risico van waardeverminderingen als gevolg van de transactie kunnen worden omgezet in geldmiddelen.

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

Transacties waarbij geen ruil van kasmiddelen plaatsvindt, waaronder financiële leasing, zijn niet in het kasstroomoverzicht opgenomen. De betaling van de leasetermijnen uit hoofde van het financiële leasecontract zijn 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 balans

A. Vaste activa

I Vastgoedbeleggingen

Het verloop van de vastgoedbeleggingen is als volgt:

(in duizenden euro's)	2018	2017
1. DAEB vastgoed in exploitatie	560.048	482.770
2. Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	2.754	2.100
3. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	7.357	2.168
Totaal	570.159	487.038

	1. DAEB vastgoed in exploitatie		2. Niet-DAEB vastgoed in exploitatie		3. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	
	2018	2017	2018	2017	2018	2017
(in duizenden euro's)						
Boekwaarde 1 januari	482.770	524.843	2.100	2.948	2.168	1.726
Mutaties:						
Opleveringen	2.604	3.549	-	-	-2.604	-3.549
Investeringen (1)	5.153	6.567	1	-	13.872	8.913
Verwervingen	-	69	-	-	-	-
Desinvesteringen	-5.827	-1.869	-120	-419	-51	-591
Herclassificatie	-	-282	-	282	-	-
Niet gerealiseerde waardeveranderingen	75.348	-50.107	773	-711	0	0
Mutatie ORT					-5.589	0
Overige waardeveranderingen	0	0	0	0	-439	-4.331
Totaal van de mutaties	77.278	-42.073	654	-848	5.189	442
Boekwaarde 31 december	560.048	482.770	2.754	2.100	7.357	2.168
Inbegrepen ongerealiseerde herwaardering	296.336	234.621	703	1.073		

(1) NB: de investeringen bestaan uit: initieel, uitgaven na eerste verwerking, verbeteringen, overige investeringen)

Het effect van de niet-gerealiseerde waardeverandering op de mutatie herwaardering in de herwaarderingsreserve bedraagt voor het DAEB- en niet-DAEB vastgoed in exploitatie respectievelijk € 65.225 en € 249.

De in de verloopoverzichten weergegeven herclassificaties hebben betrekking op sfeerovergangen tussen DAEB en niet-DAEB als gevolg van nieuwe contracten. De herclassificaties hebben voor zover het sfeerovergangen betreft van DAEB naar niet-DAEB, niet geleid tot andere waarderingsgrondslag, en hebben daarom géén effect op vermogen of resultaat.

1. DAEB en 2. Niet-DAEB vastgoed in exploitatie

De onderverdeling van het vastgoed in exploitatie naar vastgoedtype is als volgt:

(in duizenden euro's)			Waarderings-
	2018	2017	variant
Eengezinswoningen	487.043	416.607	full*
Meergezinswoningen	59.327	50.414	full*
Bedrijfsmatig onroerend goed	399	270	full
Maatschappelijk onroerend goed	1.922	1.214	full
Zorgvastgoed (intramuraal)	11.802	13.986	full
Zorgvastgoed (extramuraal)	1.477	1.971	full*
Parkeergelegenheden	832	409	full*
Totaal	562.802	484.870	

*in 2017 was hierbij de waarderingsvariant basis.

Bij het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat is gebruik gemaakt van meerdere macro economische parameters en/of schattingen. Het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde bepaalt de marktwaarde van de onroerende zaken in exploitatie op basis van de contante waarde van de geschatte toekomstige kasstromen (Discounted Cash Flow methode). De toekomstige kasstromen worden bepaald aan de hand van een doorexplotatie- en een uitpondscenario.

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

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

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

Om de te verwachten kasstromen in de DCF-berekening te bepalen, wordt gebruik gemaakt van de volgende macro-economische parameters in de basisvariant. Bij de full-waardering mag de taxateur hier per object van afwijken (zie opsomming onder toepassing vrijheidsgraden).

Parameters woongelegenheden	2018	2019	2020	2021
Prijsinflatie	1,60%	2,50%	2,30%	2,20%
Looninflatie	2,00%	2,90%	2,80%	2,70%

Bouwkostenstijging	5,60%	5,90%	2,80%	2,70%
Leegwaardestijging	7,00%	4,50%	2,00%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud per vhe – EGW	€ 811	€ 811	€ 811	€ 811
Instandhoudingsonderhoud per vhe – MGW	€ 683	€ 683	€ 683	€ 683
Instandhoudingsonderhoud per vhe – Zorgeenheid (extr.muraal)	€ 626	€ 626	€ 626	€ 626
Mutatieonderhoud per vhe – EGW	€ 883	€ 883	€ 883	€ 883
Mutatieonderhoud per vhe – MGW	€ 663	€ 663	€ 663	€ 663
Mutatieonderhoud per vhe – Zorgeenheid (extr.muraal)	€ 663	€ 663	€ 663	€ 663
Beheerkosten per vhe – EGW	€ 436	€ 436	€ 436	€ 436
Beheerkosten per vhe – MGW	€ 428	€ 428	€ 428	€ 428
Beheerkosten per vhe – Zorgeenheid (extr.muraal)	€ 395	€ 395	€ 395	€ 395
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,17%	0,17%	0,17%	0,17%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,12%	0,12%	0,12%	0,12%
Verhuurderheffing (% van de WOZ)	0,56%	0,59%	0,59%	0,59%
Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar – zelfstandige eenheden		1,00%	1,20%	1,30%
Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar – onzelfstandige eenheden		0,00%	0,00%	0,00%
Huurderving (% van de huursom)	1%	1%	1%	1%
Mutatiekans bij doorexpluiten	9,15%	9,15%	9,15%	9,15%
Mutatiekans bij uitpanden (exclusief evt. opslagen)	9,15%	9,15%	9,15%	9,15%
Verkoopkosten bij uitpanden (% van de leegwaarde)	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%
Disconteringsvoet:	6,51%	6,51%	6,51%	6,51%
Parameters bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed	2018	2019	2020	2021
Instandhoudingsonderhoud per m2 bvo - BOG	€ 5,40	€ 5,40	€ 5,40	€ 5,40

Instandhoudingsonderhoud per m2 bvo - MOG	€ 6,55	€ 6,55	€ 6,55	€ 6,55
Mutatieonderhoud per m2 bvo – BOG	€ 9,00	€ 9,00	€ 9,00	€ 9,00
Mutatieonderhoud per m2 bvo - MOG	€ 10,80	€ 10,80	€ 10,80	€ 10,80
Beheerkosten % van de markthuur – BOG	3%	3%	3%	3%
Beheerkosten % van de markthuur – MOG	2%	2%	2%	2%
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,24%	0,24%	0,24%	0,24%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%
Disconteringsvoet:	8,46%	8,46%	8,46%	8,46%

Parameters parkeerplaatsen

	2018	2019	2020	2021
Instandhoudingsonderhoud – garagebox	€ 166	€ 166	€ 166	€ 166
Beheerkosten – garagebox	€ 37	€ 37	€ 37	€ 37
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0%	0%	0%	0%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,24%	0,24%	0,24%	0,24%
Disconteringsvoet:	6,30%	6,30%	6,30%	6,30%

Parameters intramuraal zorgvastgoed

	2018	2019	2020	2021
Instandhoudingsonderhoud – per m ² bvo	€ 8,60	€ 8,60	€ 8,60	€ 8,60
Mutatieonderhoud – per m ² bvo	€ 10,80	€ 10,80	€ 10,80	€ 10,80
Beheerkosten	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0%	0%	0%	0%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,36%	0,36%	0,36%	0,36%
Disconteringsvoet:	8,46%	8,46%	8,46%	8,46%

Inschakeling taxateur

Jaarlijks wordt het bezit getaxeed door een onafhankelijke en ter zake deskundige externe taxateur, ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs. Het taxatierapport en het taxatiedossier waarin de waardering en de daarbij gehanteerde aanpassingen ten opzichte van de basisvariant zijn

onderbouwd en vastgelegd zijn in het bezit van Woningcorporatie Thús Wonen en op aanvraag beschikbaar voor de Autoriteit woningcorporaties.

Het financiële effect van de toepassing van full-versie ten opzichte van basisversie wordt hieronder weergegeven:

- Marktwaaarde met toepassing vrijheidsgraden (=full-versie)	€ 562,8 mln
- Marktwaaarde op basis van handboek (=basis-versie)	€ 570,8 mln
- Effect toepassing vrijheidsgraden door taxateur	€ -8,0 mln

Toepassing vrijheidsgraden

Woningcorporatie Thús Wonen heeft voor haar vastgoedbezit (bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed) verplicht de full versie van het Handboek toegepast. De reikwijdte, aard en omvang van de aanpassingen zijn van toepassing op meerdere complexen, derhalve worden de gehanteerde vrijheidsgraden hierna schematisch op portefeuilleniveau toegelicht.

Ten slotte wordt hier opgemerkt dat bij de gehanteerde vrijheidsgraden zoveel als mogelijk aansluiting is gezocht bij het document “Best Practices vrijheidsgraden behorende bij het Handboek modelmatig waarden marktwaarde”, dat tot stand is gekomen op basis van een samenwerking tussen diverse gespecialiseerde partijen.

De hierna genoemde vrijheidsgraden hebben betrekking op de mate van afwijking ten opzichte van de basisvariant.

Schematische vrijheid

Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.

Markthuur(stijging)

Deze vrijheidsgraad is toegepast. Taxateur heeft een eigen inschatting gemaakt o.b.v. marktreferenties.

Exit yield

Deze vrijheidsgraad is toegepast. Taxateur heeft een eigen inschatting gemaakt o.b.v. marktreferenties.

Leegwaarde(stijging)

Deze vrijheidsgraad is toegepast. Taxateur heeft een eigen inschatting gemaakt o.b.v. marktreferenties.

Disconteringsvoet

Deze vrijheidsgraad is toegepast. Taxateur heeft een eigen inschatting gemaakt o.b.v. marktreferenties.

De gemiddelde gehanteerde disconteringsvoet is als volgt:

Woongelegenheden	8,55%
Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed	8,56%
Parkeerplaatsen	8%
Intramuraal zorgvastgoed	6,48%

Mutatie- en verkoopkans

Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.

Onderhoud en exploitatiekosten

Deze vrijheidsgraad is toegepast. Taxateur acht een inschatting van regulier onderhoud op basis van de Vastgoedtaxatiewijzer 2018 beter passend.

Technische splitsingskosten

Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.

Bijzondere omstandigheden

Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.

Erfpacht

Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.

Exploitatiescenario

Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.

Schattingen

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

Om inzicht te geven in de effecten van redelijkerwijs mogelijke wijzigingen in belangrijke parameters op de reële waarde, is de volgende gevoeligheidsanalyse opgenomen (bepaald over het gehele bezit):

Parameters	Gehanteerd in reële waarde	Stel mogelijke afwijking	Effect op reële waarde	
			x € 1.000	In % van de reële waarde
Contractuur	Contractuur	+1%	+ 2.925	+ 0,5%
Disconteringsvoet	Discontering taxateur	+1%	-/- 39.607	-/- 7,0%
Onderhoud	Norm per vhe	+1%	-/- 10.768	-/- 1,9%

Beleidswaarde

De beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie naar vastgoedtype is als volgt:

(in duizenden euro's)	2018
Eengezinswoningen (EGW)	207.723
Meergezinswoningen (MGW)	21.638
Bedrijfsmatig onroerend goed	399*
Maatschappelijk onroerend goed	1.922*
Zorgvastgoed (intramuraal)	11.802*
Zorgvastgoed (extramuraal) (ZOG)	573
Parkeergelegenheden	832*
Totaal	244.889

*bij dit bezit is de beleidswaarde gelijk aan de marktwaarde

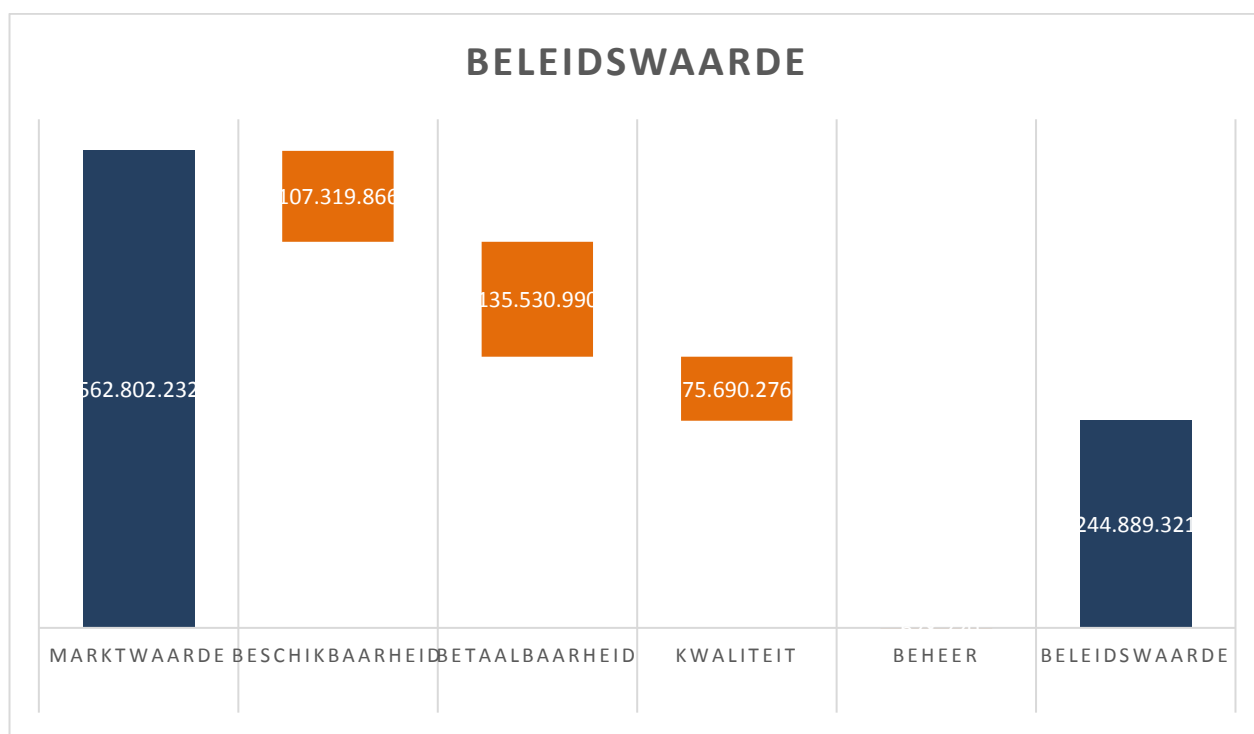
Uitgangspunten beleidswaarde

De beleidswaarde is een afgeleide waarde van de marktwaarde. Vertrekpunt voor de beleidswaarde is de huidige marktwaarde. Om te komen tot de beleidswaarde, is de DCF berekening van de marktwaarde voor woongelegenheden aangepast op vier onderdelen die duiding geven aan de maatschappelijke opgave. Dit betreft geen marktconforme maar maatschappelijke beleidskasstromen voor huur, onderhoud en beheer, en alleen doorexploderen van het bezit in plaats van de hoogste van uitpanden en doorexploderen. Het verschil tussen markt- en beleidswaarde heet de 'maatschappelijk bestemming' en geeft duiding aan de waarde (en in de jaarrekening vermogen) dat niet wordt gerealiseerd gegeven het maatschappelijke beleid.

In het bestuursverslag is een beleidsmatige beschouwing opgenomen over het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde van de onroerende zaken in exploitatie, alsmede de ontwikkeling van beide waarden en de consequenties van het verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde voor het eigen vermogen (Hoofdstuk 2: Financiën).

Het verschil tussen de marktwaarde en beleidswaarde ziet er als volgt uit:

Complex	TOTAAL		
		Absoluut	Relatief
Marktwaarde	562.802.232		
Beschikbaarheid		-107.319.866	-19,07%
Betaalbaarheid		-135.530.990	-24,08%
Kwaliteit		-75.690.276	-13,45%
Beheer		628.220	0,11%
Beleidswaarde	244.889.321		



De belangrijkste uitgangspunten en veronderstellingen zijn hieronder weergegeven:

Stap	Gehanteerd in Marktwaaarde	Gehanteerd in Beleidswaarde
Beschikbaarheid	Hoogste van uitpanden en doorexploiteren	Volledig doorexploiteren
Betaalbaarheid	Markthuur	Streefhuur
Kwaliteit	Marktconforme onderhoudsnorm	Beleidsonderhoudsnorm
Beheer	Marktconforme beheernorm	Beleidsbeheernorm

WOZ-informatie

De WOZ-waarde bedraagt ultimo 2018 € 700 miljoen (2017: € 695 miljoen).

Zekerheden en beperkingen

Zonder toestemming van het WSW is het de corporatie niet toegestaan om de woningen die met door het WSW geborgde leningen zijn gefinancierd te bezwaren met een beperkt recht (recht van pand/hypotheek, recht van opstal, recht van erfpacht, recht van vruchtgebruik) of de verplichting aan te gaan om deze woningen met een zekerheidsrecht te bezwaren (positieve hypotheekverklaring). Als gevolg hiervan zijn de woningen die met geborgde leningen zijn gefinancierd, niet met hypothecaire zekerheden bezwaard. Daarnaast heeft het WSW recht van eerste hypotheek op de woningen van de corporatie betreffende de door het WSW geborgde financiering.

Voor de door het WSW verstrekte borgstelling heeft de corporatie een obligoverplichting gebaseerd op de omvang van de door het WSW geborgde leningen. Deze obligoverplichting is in de toelichting op de geconsolideerde balans vermeld onder de Niet in de balans opgenomen verplichtingen en activa.

Er zijn geen woningen hypothecair bezwaard.

Prestatieafspraken

In 2018 zijn er nieuwe prestatieafspraken gemaakt met de gemeenten Dantumadiel, Kollumerland, Dongeradeel en Ferwerderadeel over de ontwikkeling en realisatie van woningen voor de periode 2019. Deze afspraken leiden niet tot restricties in de sfeer van huurprijs- en verkoopbeperkende regels, instandhouding van een bepaalde minimumomvang van de goedkope woningvoorraad of waardedrukkend effect op de geschatte marktwaarde van de vastgoedbeleggingen.

Toekomstige verkopen

De corporatie heeft voor de eerstkomende vijf jaar een verkoopplan opgesteld waarin 50 woningen bestemd zijn voor verkoop. Hiervan zullen naar verwachting 10 woningen in het komend boekjaar worden verkocht. De verwachte opbrengstwaarde van deze woningen bedraagt in totaal € 1.000 en de boekwaarde op basis van historische kosten € 300.

Dit geldt zowel voor leegstaande woningen bestemd voor verkoop, geclassificeerd bij de voorraad, als woningen die nog in exploitatie zijn opgenomen

3. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Grondposities

In deze post zijn strategische grondaankopen ad € 1.169.000 (2017: € 1.170.000) begrepen, met het oog op ontwikkeling van vastgoedprojecten en waarbij nog geen inzicht bestaat in de feitelijke projectontwikkeling. Het zijn voornamelijk materiële vaste activa, nog niet dienstbaar aan de bedrijfsuitoefening. Zodra de grondposities daadwerkelijk in ontwikkeling worden genomen vindt herrubricering plaats naar de betreffende actiefposten.

De post Vastgoed in ontwikkeling bestaat uit:

	2018	2017
Grondposities	1.169	1.170
Projecten nieuwbouw	6.188	998
Boekwaarde	7.357	2.168

III Materiële vaste activa

Het verloop van de materiële vaste activa is als volgt:
(in duizenden euro's)

	2018	2017
Stand 1 januari:		
Aanschafwaarde	9.692	9.330
Cumulatieve afschrijvingen en afwaarderingen	-5.323	-5.169
Boekwaarde	4.369	4.161
Mutaties:		
Investerings	73	484
Desinvesteringen	0	-27
Afwaarderingen	0	0
Terugname afwaarderingen	0	0

Overige mutaties	0	0
Afschrijvingen	-300	-249
Totaal van de mutaties	<u>4.141</u>	<u>208</u>
Stand 31 december:		
Aanschafwaarde	9.764	9.692
Cumulatieve afschrijvingen en afwaarderingen	-5.623	-5.323
Boekwaarde	<u>4.141</u>	<u>4.369</u>

Afschrijvingen

De afschrijvingen op de onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie zijn bepaald volgens de lineaire methode rekening houdend met een eventuele restwaarde, onder toepassing van de componentenbenadering en gebaseerd op de volgende verwachte gebruiksduur:

- bedrijfsterreinen: geen afschrijving;
- automatisering: 5 jaar;
- bedrijfsauto's: 10 jaar;
- inventaris kantoor: 5 of 10 jaar;
- kantoorgebouw exclusief grond: 50 jaar
 - Het kantoorgebouw wordt als geheel en niet naar componenten afgeschreven aangezien de invloed van het verschil in afschrijving op het resultaat en vermogen verwaarloosbaar is.

Actuele waarde

De WOZ-waarde van het bedrijfspand Holwerderweg 17 in Dokkum bedraagt per peildatum 1 januari 2018 € 1.215 (2017: € 888).

III Financiële vaste activa

5. Latente belastingvorderingen

Bij een aantal jaarrekeningposten is sprake van tijdelijke verschillen tussen de waardering van activa en passiva volgens jaarrekeninggrondslagen en fiscale grondslagen.

De hieruit voortvloeiende latente belastingvorderingen worden hierna toegelicht:

a. Vastgoed in exploitatie

Ten aanzien van het DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie is sprake van een waarderingsverschil tussen de commerciële en fiscale boekwaarde. De marktwaarde van het vastgoed in exploitatie bedraagt ultimo 2018 € 562,8 miljoen. De fiscale boekwaarde bedraagt ultimo 2018 € 584,4 miljoen. Ultimo 2017 is dit € 484,9 (commerciële waarde), respectievelijk € 582,5 miljoen (fiscale boekwaarde).

Het totale waarderingsverschil ultimo 2018 van € 21,6 miljoen wordt niet volledig gewaardeerd omdat slechts rekening is gehouden met tijdelijke verschillen voor zover hier passieve latenties tegenover staan én beschikbare toekomstige winst waarschijnlijk is.

Dit vindt zijn uiting in het waarderen van het fiscale afschrijvingspotentieel. Hierbij is de afschrijvingsruimte bepaald op woningen waarvan de fiscale boekwaarde hoger ligt dan de WOZ waarde en die daarom in principe afgeschreven kunnen worden. Er is een inschatting gemaakt van de afschrijvingen voor de komende jaren van € 2,1 miljoen (2017: € 0,9 miljoen), waarbij rekening wordt gehouden met een jaarlijkse stijging van de WOZ waarde met 2%. De latentie is opgenomen tegen de contante waarde. Daarnaast worden tijdelijke verschillen op woongelegenheden die in de komende tien jaar, naar verwachting, worden verkocht (circa 13 woningen per jaar) tot waardering gebracht.

Voor de overige woningen komen de tijdelijke verschillen pas dermate laat tot uiting, dat waarschijnlijkheid van toekomstige winsten, onvoldoende zeker is. De latentie is tegen de contante waarde opgenomen.

b. Leningen o/g en u/g

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

Stand latente belastingvorderingen tot waardering gebracht

De latente belastingvorderingen opgenomen in de balans en de hiermee samenhangende latente belastinglasten/-baten in de winst-en-verliesrekening zijn als volgt te specificeren:

(in duizenden euro's)	Balans		Winst-en-verliesrekening	
	2018	2017	2018	2017
Latente belastingvorderingen:				
Woningen in exploitatie	67	378	-311	-261
Leningen o/g en u/g	116	147	-30	38
Afschrijvingspotentieel	422	201	221	-201
Totaal latente belastingvordering	605	725	-120	-423

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

(in duizenden euro's)	2018	2017
Boekwaarde 1 januari	725	302
Dotaties ten laste van het resultaat	114	-38
Onttrekkingen	-455	461
Vrijval ten gunste van het resultaat	221	0
Boekwaarde 31 december	<u>605</u>	<u>725</u>

De latenties uit hoofde van tijdelijke verschillen, zijn gebaseerd op de volgende nominale waarderingsverschillen ultimo 2018:

Omschrijving	Jaarrekening	Fiscaal	Vershil	25%*
Waarde van vastgoed in exploitatie inzake verkopen	€ 11.256	€ 11.683	€ -426	€ -107
Waarde van leningen o/g	€ 103.319	€ 103.934	€ -615	€ -154
Waarde van vastgoed in exploitatie inzake afschrijvinge	€ -	€ 2.127	€ -2.127	€ -532

* tarief ultimo 2018, komende jaren is een lager tarief van toepassing.

Latente belastingvorderingen niet tot waardering gebracht

Het niet tot waardering gebrachte nominale verschil tussen de commerciële en fiscale waardering van het vastgoed bedraagt in totaal € 21,6 mln. en heeft in principe een latente belastingvordering (€ 5,4 miljoen bij tarief van 25%) tot gevolg. Het doel van Thús Wonen is echter om door te exploiteren waarbij eventueel sloop- en nieuwbouw zal worden gepleegd bij de einde van het levensduur.

Gegeven de waardering van latente belastingen op contante waarde en de zeer aanzienlijke lengte van de periode waarna de afwikkeling van het tijdelijke verschil zal plaatsvinden is de vordering op nihil gesteld.

6. Leningen u/g

Deze post leningen u/g heeft betrekking op een lening u/g aan de Nederlandse Waterschapsbank. De rentevergoeding bedraagt 6,85%. De resterende looptijd van deze lening is 2 jaar. De marktwaarde van deze lening u/g bedraagt aan het eind van het verslagjaar circa € 274.000.

Het verloop van de uitgegeven leningen in 2018 is als volgt:

	2018	2017
Stand per 1 januari	360	464
Aflossing	- 112	-104
Stand per 31 december	<u>248</u>	<u>360</u>

B. Vlottende activa

I Voorraden

(in duizenden euro's)	<u>2018</u>	<u>2017</u>
7. Vastgoed bestemd voor de verkoop	1.042	1.173
8. Overige voorraden	161	189
Totaal	<u>1.203</u>	<u>1.362</u>

7. Vastgoed bestemd voor verkoop

De post Vastgoed bestemd voor verkoop bestaat volledig uit grond met verkoopbestemming.

Verloop van de grondposities:

Stand per 1 januari	1.173
Desinvesteringen	<u>-131</u>
Stand per 31 december	1.042

8. Overige voorraden

Dit betreft de voorraad onderhoudsmaterialen in de magazijnen en servicewagens.

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Waarde voorraad per 1 januari	189	200
Bij: Inkopen	263	231
Af: Verbruik	<u>-291</u>	<u>-242</u>
Waarde voorraad per 31 december	<u>161</u>	<u>189</u>

II Vorderingen

(in duizenden euro's)	<u>2018</u>	<u>2017</u>
9. Huurdebiteuren	203	212
10. Overheid	0	6
11. Belastingen en premies sociale verzekeringen	1.239	1.532
12. Overige vorderingen	0	5
13. Overlopende activa	37	82
Totaal	<u>1.479</u>	<u>1.838</u>

9. Huurdebiteuren

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

	2018	2017
Zittende huurders	170	167
Vertrokken huurders	144	183
Subtotaal	<u>314</u>	<u>350</u>
Af: Voorziening dubieuze debiteuren	-111	-138
Stand per 31 december	<u><u>203</u></u>	<u><u>212</u></u>

10. Overheid

	2018	2017
Gemeente Noord East Fryslan	<u>0</u>	<u>6</u>
Gemeente Dantumadiel	<u>0</u>	<u>0</u>
Totaal	<u><u>0</u></u>	<u><u>6</u></u>

11. Belastingen en premies sociale verzekeringen

De specificatie is als volgt:

(in duizenden euro's)

	31 december 2018	31 december 2017
Omzetbelasting	<u>0</u>	<u>0</u>
Vennootschapsbelasting	<u>722</u>	<u>1.532</u>
Totaal	<u><u>722</u></u>	<u><u>1.532</u></u>

De vordering vennootschapsbelasting betreft het belastingjaar 2017.

12. Overige vorderingen

	2018	2017
Overige vorderingen	<u>0</u>	<u>5</u>
Totaal	<u><u>0</u></u>	<u><u>5</u></u>

13. Overlopende activa

	2018	2017
Rente rekening-courant, deposito's en beleggingen	<u>11</u>	<u>17</u>
Overige overlopende activa	<u>26</u>	<u>65</u>
Totaal	<u><u>37</u></u>	<u><u>82</u></u>

III Liquide middelen

(in duizenden euro's)

	2018	2017
Kas	2	2
Bank	5.131	3.779
Deposito's	806	2.259
Totaal	<u>5.939</u>	<u>6.040</u>

De deposito's opgenomen onder de liquide middelen zijn direct opeisbaar.

C. Eigen vermogen

Per 31 december 2018 is in totaal € 297 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in het eigen vermogen begrepen (2017: € 235 miljoen), zijnde het verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie en de kostprijs. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarden bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

Uitgaande van waardering tegen beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is een bedrag van € 318 miljoen in het eigen vermogen begrepen dat op basis van het beleid van de corporatie niet kan worden gerealiseerd. De realisatie van het verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Thús Wonen. De mogelijkheden voor de corporatie om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB-bezit in exploitatie te realiseren zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen. Omdat de doelstelling van de corporatie is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Daarnaast zal bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingssituaties de huur worden verhoogd tot de markthuur en zijn de werkelijke onderhouds- en beheerslasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van de corporatie.

Het eigen vermogen is als volgt samengesteld:

(in duizenden euro's)	2018	2017
14. Herwaarderingsreserves	297.036	235.057
15. Overige reserves	104.353	216.151
16. Resultaat boekjaar	71.699	-49.816
Totaal	<u>473.088</u>	<u>401.390</u>

14. Herwaarderingsreserve

Het verloop van de herwaarderingsreserve is als volgt:

(in duizenden euro's)	DAEB vastgoed in exploitatie	Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	Totaal
Stand per 1 januari 2017	282.458	1.073	283.531
Desinvesteringen	-1.137	-223	-1.360
Mutatie herwaardering	-46.700	-414	-47.114
Stand per 31 december 2017	<u>234.621</u>	<u>436</u>	<u>235.057</u>
Stand per 1 januari 2018	234.621	436	235.057
Desinvesteringen	-3.959	18	-3.941
Mutatie herwaardering	65.674	249	65.923
Stand per 31 december 2018	<u>296.336</u>	<u>703</u>	<u>297.039</u>

De herwaarderingsreserve sociaal vastgoed en commercieel vastgoed in exploitatie betreft het positieve verschil tussen de boekwaarde op basis van de marktwaarde (op basis van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde) en de boekwaarde op basis van historische kosten.

Voor de realiseerbaarheid van de waarde van de onroerende zaken in exploitatie en het hiermee samenhangende deel van de herwaarderingsreserve verwijzen wij naar het bestuursverslag.

15. Overige reserves

Het verloop van de overige reserves is als volgt:

(in duizenden euro's)	2018	2017
Stand 1 januari	216.151	167.433
Toebedeeld resultaat vorig jaar	-49.816	244
Mutatie herwaardering	-65.923	47.114
Realisatie uit herwaarderingsreserve	3.941	1.360
Stand 31 december	<u>104.353</u>	<u>216.151</u>

Voorstel bestemming van het resultaat 2018

Het bestuur stelt aan de raad van commissarissen voor het resultaat over het boekjaar 2018 ad € 71,7 miljoen als volgt te bestemmen:

- Het gerealiseerde resultaat over het boekjaar 2018 ad € 6,3 miljoen toe te voegen aan de overige reserves.

- Het niet-gerealiseerde resultaat ad € 65,4 miljoen. bestaande uit niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed in exploitatie, is reeds ten gunste van de herwaarderingsreserve gebracht.

De resultaatbestemming is nog niet in de jaarrekening verwerkt.

D. Voorzieningen

(in duizenden euro's)	2018	2017
17. Voorzieningen onrendabele investeringen en herstructureringen	1.064	0
18. Voorziening jubileumuitkeringen	109	103
19. Voorziening loopbaanbudget	158	191
20. Overige voorzieningen	66	169
Totaal	<u>1.397</u>	<u>463</u>

17. Voorziening onrendabele investeringen

Het verloop van deze post is als volgt:

(in duizenden euro's)	2018	2017
Stand 1 januari	0	0
Dotatie	6.654	2.618
Onttrekking	-5.590	-2.618
Stand 31 december	<u>1.064</u>	<u>0</u>

De looptijd van deze voorziening is korter dan één jaar.

18. Voorziening jubileumuitkeringen

Het verloop van deze post is als volgt:

(in duizenden euro's)	2018	2017
Stand 1 januari	103	90
Dotatie	18	13
Onttrekking	-12	0
Stand 31 december	<u>109</u>	<u>103</u>

Deze voorziening heeft een langdurig karakter (> 5 jaar).

Deze voorziening heeft overwegend een langlopend karakter.

19. Voorziening loopbaanbudget

Het verloop van deze post is als volgt:
(in duizenden euro's)

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Stand 1 januari	191	206
Dotatie	29	18
Onttrekking	-62	-33
Stand 31 december	<u>158</u>	<u>191</u>

Deze voorziening heeft een langdurig karakter (> 5 jaar).

20. Overige voorzieningen

De overige voorzieningen en het verloop ervan in het boekjaar is als volgt:

(in duizenden euro's)	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Stand 1 januari	169	152
Dotatie	0	177
Onttrekking	-103	-160
Stand 31 december	<u>66</u>	<u>169</u>

Deze voorziening, voor vertrekregelingen, heeft een looptijd van korter dan één jaar.

E. Langlopende schulden

21. en 22. Schulden/leningen overheid en kredietinstellingen

(in duizenden euro's)

	<u>Overheid</u>	<u>Krediet- instellingen</u>	<u>Totaal</u>
Stand 1 januari 2018	1.544	91.826	93.370
Nieuwe leningen	0	18.000	18.000
Aflossingen	-98	-7.952	-8.051
Stand 31 december 2018	<u>1.446</u>	<u>101.873</u>	<u>103.319</u>

Zekerheden

Van de schulden/leningen overheid en kredietinstellingen is € 101.509 (2017 € 96.449) geborgd door het WSW.

Tevens is voor een bedrag van € 205 (2017 € 241) garantie verstrekt door de gemeente Dongeradeel en voor een bedrag van € 1.605 (2017: € 1.680) door de gemeente Dantumadiel.

Voor de door het WSW geborgde leningen heeft Stichting Thús Wonen zich verbonden het onderliggend onroerend goed in exploitatie niet zonder toestemming te bezwaren, van bestemming te veranderen, te vervreemden of teniet doen gaan.

Rentevoet en aflossingssysteem

De leningen worden afgelost op basis van het lineaire, annuïtaire dan wel het fixe systeem. De gemiddelde rentevoet van de door geldgevers verstrekte leningen bedraagt 3,10%.

Het aflossingsbestanddeel zal in het komende boekjaar circa € 8,6 miljoen bedragen (inclusief algehele aflossing).

Resterende looptijd leningen overheids- en kredietinstellingen	<u>2018</u>
Restant looptijd tot en met 5 jaar	26.504
Restant looptijd 6 jaar en langer	76.815
Totaal	<u>103.319</u>

De marktwaarde van de leningenportefeuille bedraagt eind van het verslagjaar circa € 125 miljoen. 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.

23. Overige schulden

(in duizenden euro's)	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Financial lease	0	75
Totaal	<u>0</u>	<u>75</u>

F. Kortlopende schulden

(in duizenden euro's)	<u>2018</u>	<u>2017</u>
24. Schulden aan overheid	47	76
25. Schulden aan leveranciers	703	2.446
26. Belastingen en premies sociale verzekeringen	3.049	1.874
27. Schulden ter zake van pensioenen	59	0
28. Overige schulden	0	5
29. Overlopende passiva	2.112	2.033
Totaal	<u>5.970</u>	<u>6.434</u>

24. Schulden aan overheid

(in duizenden euro's)	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Gemeente Dantumadiel	47	44
Gemeente Kollumerland	0	10
Gemeente Dongeradeel	0	22
Totaal	<u>47</u>	<u>76</u>

25. Schulden aan leveranciers

(in duizenden euro's)

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Schulden aan leveranciers	703	2.446
Totaal	<u>703</u>	<u>2.446</u>

26. Belastingen en premies sociale verzekeringen

(in duizenden euro's)

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Loonbelasting	112	105
Omzetbelasting	2.420	1.769
Totaal	<u>2.532</u>	<u>1.874</u>

27. Schulden ter zake van pensioenen

(in duizenden euro's)

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Schulden ter zake van pensioenen	59	0
Totaal	<u>59</u>	<u>0</u>

28. Overige schulden

De post Overige schulden is als volgt te specificeren:

(in duizenden euro's)

	2018		2017	
	Totaal	> 1 jaar	Totaal	> 1 jaar
Diverse overige schulden	0	0	5	0
Totaal	0	0	5	0

29. Overlopende passiva

(in duizenden euro's)

	2018		2017	
	Totaal	> 1 jaar	Totaal	> 1 jaar
Vooruit ontvangen huur	196	0	202	0
Nog niet vervallen rente leningen o.g.	1.094	0	1.083	0
Leveringen en diensten, woningaanpassingen	29	29	29	29
Schulden vakantiedagen	147	0	159	0
Overige	646	0	560	0
Totaal	2.112	29	2.033	29

Financiële instrumenten

Algemeen

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

Doelstellingen en beleid inzake beheer financiële risico's

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.

Kredietrisico

Dit betreft 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 treasurystatuut.

Voor Thús Wonen is er tevens een risico dat de huurdebiteuren niet aan hun contractuele verplichtingen kunnen voldoen. Hiervoor is een voorziening getroffen.

Liquiditeitsrisico

Dit betreft het risico dat er onvoldoende middelen beschikbaar zijn om aan de directe verplichtingen te kunnen voldoen.

Om te waarborgen dat Thús Wonen aan haar verplichtingen kan voldoen zijn naast het aantrekken van langlopende leningen ook een tweetal roll-over leningen beschikbaar. Per 31 december 2018 zijn de twee roll-over leningen volledig opgenomen.

Valutarisico

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

Renterisico (prijs- en kasstroomrisico's)

Thús Wonen loopt renteprijs- en rentekasstroomrisico's over de rentedragende vorderingen (met name begrepen onder financiële vaste activa), liquide middelen en rentedragende langlopende en kortlopende schulden (waaronder schulden aan kredietinstellingen).

Voor vastrentende langlopende vorderingen en langlopende leningen loopt Thús Wonen het risico dat de reële waarde van de vorderingen en leningen zal dalen respectievelijk stijgen als gevolg van veranderingen in de marktrente. Voor deze vorderingen en schulden worden geen financiële derivaten uit hoofde van veranderingen in de marktrente afgesloten.

Renteprijsrisico's leningen overheid en kredietinstellingen

Ter beoordeling van het prijsrisico dat Thús Wonen loopt, zijn de leningen in onderstaand overzicht ingedeeld in groepen van overeenkomstige contractueel overeengekomen rentepercentages en looptijden (x € 1.000):

2018	Renteklasse						Totaal
	Tot 3%	3%-4%	4%-5%	5%-6%	6%-7%	> 7%	
Restant looptijd							
1-5 jaar	0	5.538	17.031	3.935	0	0	26.504
6-10 jaar	10.000	0	7.515	0	0	0	17.515
11-15 jaar	293	6.154	9.335	2.433	0	0	18.215
16-20 jaar	0	0	2.085	0	0	0	2.085
> 20 jaar	29.000	10.000	0	0	0	0	39.000
Totaal	<u>39.293</u>	<u>21.692</u>	<u>35.965</u>	<u>6.368</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>103.319</u>

2017	Renteklasse						Totaal
	Tot 3%	3%-4%	4%-5%	5%-6%	6%-7%	> 7%	
Restant looptijd							
1-5 jaar	4.000	5.792	18.380	4.367	0	0	32.539
6-10 jaar	1.000	0	7.780	0	0	0	8.780
11-15 jaar	320	6.229	6.310	0	0	0	12.859
16-20 jaar	0	0	6.652	2.540	0	0	9.192
> 20 jaar	20.000	10.000	0	0	0	0	30.000
Totaal	<u>25.320</u>	<u>22.021</u>	<u>39.122</u>	<u>6.907</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>93.370</u>

Overige kasstroomrisico's leningen overheid en kredietinstellingen

Onderstaande vervalkalender van de leningenportefeuille geeft inzicht in de jaarlijkse bedragen betreffende de contractueel bepaalde kasstromen uit hoofde van de jaaraflossingen en de eindaflossingen:

	Jaaraflossingen	Eindaflossingen
2019	1.615	7.000
2020	1.681	1.000
2021	1.466	6.599
2022	1.450	8.000
2023	970	0
2024	733	1.000
2025	711	0

Hierna worden de renterisico's van de leningenportefeuille per lening soort toegelicht:

- De rente van de vastrentende leningen is voor de gehele looptijd gefixeerd dan wel tot het renteherzienings-moment. Het risico van deze leningen betreft:
 - op het moment van renteherziening indien de rente hoger dan wel lager is dan de oude contractrente;
 - de herfinanciering van de tussentijdse en eindaflossingen van de lening in een nieuwe lening met een hogere dan wel lagere rente.
- De rente van de variabel rentende leningen (roll-over leningen) zijn alle gebaseerd op een eenmaands Euribor met opslag.

Marktrisico

Het marktrisico wordt beheerst door spreiding aan te brengen in de geldgevers ter zake de leningenportefeuille, beleggingen, spaargelden en andere liquiditeiten.

Thús Wonen heeft géén effecten en loopt daarom géén marktrisico's ten aanzien van de waardering van effecten.

Toegelichte reële waarde

De reële waarde van de in de balans en niet in de balans opgenomen financiële instrumenten van de Thús Wonen luidt als volgt:

(in duizenden euro's)	Boekwaarde		Reële waarde	
	2018	2017	2018	2017
Financiële activa:				
Vorderingen onder de financiële vaste activa	248	360	274	411
Liquide middelen	5.939	6.040	5.939	6.040
Totaal	6.187	6.400	6.213	6.451
Financiële verplichtingen:				
Langlopende schulden	103.319	93.445	125.000	116.000
Totaal	103.319	93.445	125.000	116.000

Niet in de balans opgenomen regelingen en verplichtingen

Voorwaardelijke verplichtingen

WSW obligoverplichting

Leningen van toegelaten instellingen, die deelnemer zijn van het WSW worden door het WSW geborgd.

Het WSW stelt zich borg jegens de geldgever voor de betaling van de leningsverplichtingen. Op grond van

deze borgstelling zijn corporaties verplicht een obligo aan te houden ter grootte van een bepaald percentage (2017: 3,85%) over het schuldrestant van de door hun aangetrokken en door het WSW geborgde leningen. Met deze obligoverplichting staan toegelaten instellingen als deelnemer van het WSW garant voor elkaar. Per 31 december 2018 heeft Stichting Thús Wonen een aangegane obligoverplichting van € 3,8 miljoen (2017: € 3,6 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

Heffing voor saneringssteun

De Autoriteit Woningcorporaties (Aw) heeft aan de corporatiesector een heffing voor saneringssteun opgelegd. Het WSW heeft bij de opvraag van de prognose-informatie 2018-2022 aangegeven dat rekening gehouden moet worden met een heffing voor saneringssteun in de jaren 2018 tot en met 2022 van jaarlijks 1,0% van de jaarlijkse huursom. Op basis van deze percentages en de geschatte jaarlijkse huursom verwacht de corporatie dat de heffing in de komende jaren als volgt zal zijn:

- 2019: € 399.000;
- 2020: € 409.000;
- 2021: € 417.000;
- 2022: € 426.000.

Onderhoudsverplichtingen (contractenonderhoud)

Thús Wonen heeft eind 2018, voor een bedrag van € 933.000, contracten verlengd voor o.a. schoonmaakkosten, glasherstel en liftonderhoud.

Onderhoudsverplichtingen (planmatig onderhoud)

Thús Wonen is per einde boekjaar voor een bedrag van € 3,9 miljoen onderhouds- en renovatieverplichtingen aangegaan, waarvan de werkzaamheden in 2019 zullen worden uitgevoerd.

Overige niet in de balans opgenomen verplichtingen

Verkoop woningen/grond

Op balansdatum zijn er 5 verkochte woningen met een opbrengstwaarde van € 656.000 en 1 grondpositie met een opbrengstwaarde van € 40.000. De overeenkomsten worden in 2019 notarieel gepasseerd.

Toelichting op de winst- en verliesrekening

Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille

30. Huuropbrengsten

(in duizenden euro's)	2018	2017
Woningen en woongebouwen DAEB	36.136	36.143
Woningen en woongebouwen niet-DAEB	101	84
Onroerende zaken niet zijnde woningen DAEB	0	0
Onroerende zaken niet zijnde woningen niet-DAEB	129	138
	<u>36.366</u>	<u>36.365</u>
Hurderving wegens leegstand	-539	-548
Hurderving wegens oninbaarheid	-22	-13
Totaal	<u>35.805</u>	<u>35.803</u>

De gemiddelde huurverhoging per 1 juli 2018 bedroeg 1,9% (1 juli 2017: 0,6%). Voor het DAEB-bezit betrof dit 1,8% (1 juli 2017: 0,6%) en voor het niet-DAEB-bezit 3,6% (1 juli 2017: 2,8%).

In het kader van de huursombenadering, is de totale huurverhoging voor het van toepassing zijnde deel van de portefeuille 1,79% (2017: 0,52%).

Thús Wonen heeft als lessor operationele leasecontracten afgesloten voor haar vastgoed waarbij sprake is van contracten voor onbepaalde tijd welke grotendeels tussentijds opzegbaar zijn (één maand opzegtermijn).

31. Opbrengsten servicecontracten

(in duizenden euro's)	2018	2017
Vergoedingen van huurders voor leveringen en diensten	610	572
Derving wegens oninbaarheid	-15	-10
Totaal	<u>595</u>	<u>562</u>

32. Lasten servicecontracten

(in duizenden euro's)	2018	2017
Servicecontracten	595	562
Totaal	<u>595</u>	<u>562</u>

De bedragen die in rekening worden gebracht voor levering en diensten, en overige onroerende en roerende zaken zijn gebaseerd op de geraamde c.q. werkelijke kosten. Zij worden jaarlijks, indien noodzakelijk, aangepast. Het negatieve resultaat op de opbrengsten-/lasten servicecontracten is ten laste van de post leefbaarheid gebracht.

Jaarlijks vindt afrekening plaats met de huurders met betrekking tot de leveringen en diensten over het voorgaande jaar.

33. Overheidsbijdragen

(in duizenden euro's)	2018	2017
Overige overheidsbijdragen	3	4
Totaal	3	4

34. Lasten verhuur en beheeractiviteiten

(in duizenden euro's)	2018	2017
Toegerekende organisatiekosten	1.203	2.040
Totaal	1.203	2.040

Grondslagen voor de toegerekende organisatiekosten

De toegerekende organisatiekosten aan verhuur, verkoop en beheeractiviteiten volgen uit de kostenverdeelstaat. Daarin worden de organisatiekosten, welke onder andere bestaan uit lonen en salarissen en overige bedrijfskosten, op basis van een interne inschatting van de urenbesteding naar activiteiten verdeeld. Hierbij wordt in hoofdlijnen onderscheid gemaakt naar exploitatie, projectontwikkeling, verkoop en leefbaarheid. De kostenverdeling vindt hoofdzakelijk plaats op basis van fte/uren/et cetera.

Toerekening organisatiekosten

(in duizenden euro's)	2018	2017
Lonen en salarissen	5.387	5.461
Huisvestingskosten	117	116
Automatiseringskosten	770	1.102
Vervoermiddelen	118	111
Afschrijvingen op materiële vaste activa	301	250
Overige toe te rekenen kosten	348	1.048
Toe te rekenen organisatiekosten	7.041	8.089

Organisatiekosten toegerekend aan:		
– Lasten verhuur en beheeractiviteiten	1.203	2.040
– Lasten onderhoudsactiviteiten	3.682	5.499
– Overige directe lasten exploitatie bezit	525	295
– Lasten behorende tot nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille	11	17
– Overige organisatiekosten	1.259	0
– Leefbaarheid	361	238
Totaal toegerekende organisatiekosten	<u>7.041</u>	<u>8.089</u>

De organisatiekosten zijn toegerekend op basis van een kostenverdeelstaat, op basis van het aantal fte (2017: idem). Op basis hiervan is onderstaande verdeelstaat toegepast op de toe te rekenen organisatiekosten:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
– Lasten verhuur en beheeractiviteiten	17,1%	25,2%
– Lasten onderhoudsactiviteiten	52,3%	68,0%
– Overige directe lasten exploitatie bezit	7,4%	3,7%
– Lasten behorende tot nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille	0,2%	0,2%
– Overige organisatiekosten	17,9%	0,0%
– Leefbaarheid	5,1%	2,9%
Totaal toegerekende organisatiekosten	<u>100%</u>	<u>100%</u>

In 2018 heeft er een herverdeling plaatsgevonden in de kostenverdeelstaat op basis van nieuwe richtlijnen vanuit SBR-Wonen. Hierdoor is er een verschuiving geweest van de directe exploitatiekosten (lasten verhuur/beheer en lasten onderhoud) naar de overige organisatiekosten.

Lonen en salarissen

(in duizenden euro's)	<u>2018</u>	<u>2017</u>
De lasten betreffende lonen en salarissen voor Thús Wonen betreffen:		
Salarissen	4.068	3.851
Sociale lasten	535	488
Pensioenen	485	476
Overige personeelskosten	299	646
Totaal	<u>5.387</u>	<u>5.461</u>

Bij Thús Wonen waren in 2018 gemiddeld 73 werknemers in dienst (2017: 79)/het aantal fulltime equivalenten bedroeg in 2018 gemiddeld 62,5 (2017: 70,5). Deze werknemers waren in 2018 allen in Nederland werkzaam (2017: idem). De uitsplitsing naar organisatieonderdeel is als volgt (aantal dan wel fte) per 31 december 2018:

	<u>Fte/aantal</u>
Bestuur	1,0/1
Control	0,9/1
Vastgoed	14,4/15
Service en onderhoud	19,9/21
Wonen	16,2/21
Interne Bedrijfsvoering	11,9/14
Totaal	<u><u>64,3/73</u></u>

Pensioenvoorziening

De gehanteerde pensioenregeling van de toegelaten instelling 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 afhankelijk van de AOW pensioenleeftijd;
- De regeling kent zowel een levenslang als een tijdelijk partner- en wezenpensioen waarbij het partner- en wezenpensioen is verzekerd op risicobasis;
- Voor het ouderdomspensioen, partnerpensioen en wezenpensioen stelt het bestuur van het pensioenfonds jaarlijks een premie vast met een maximum van 25% van de ouderdomspensioengrondslag;
- Als de middelen van het pensioenfonds het toelaten, zal het bestuur van het pensioenfonds de opgebouwde aanspraken van (gewezen) deelnemers en de ingegane pensioenen aanpassen overeenkomstig de consumentenprijsindex voor alle huishoudens. De toeslagverlening is voorwaardelijk. Er is geen recht op toeslagverlening en het is voor langere termijn niet zeker of en in hoeverre toeslagverlening zal plaatsvinden. Het bestuur van het pensioenfonds beslist jaarlijks in hoeverre pensioenuitkeringen en pensioenaanspraken worden aangepast.

De belangrijkste kenmerken van de uitvoeringsovereenkomst zijn:

- Deelneming in het ondernemingspensioenfonds is verplicht gesteld voor de werknemers en directie van Woningcorporatie Thús Wonen.
- Woningcorporatie Thús Wonen zijn uitsluitend verplicht tot betaling van de vastgestelde premies. In geen geval is een verplichting tot bijstorting of recht op teruggave/premiekorting. Derhalve is geen voorziening opgenomen.

De (maand)dekkingsgraad van SPW bedraagt ultimo 2018 115,6 (ultimo 2017: 115,8%). De beleidsdekkingsgraad bedraagt ultimo 2018 110,3 (ultimo 2017: 113,4%). Met deze beleidsdekkingsgraad voldoet het pensioenfonds aan de minimaal vereiste 104,1% die is voorgeschreven door De Nederlandse

Bank (DNB). Er is daarom geen sprake van een dekkingstekort. Omdat de beleidsdekkingsgraad lager is dan de vereiste dekkingsgraad van 125,5% is er ook sprake van een reservetekort. SPW zal daarom in het eerste kwartaal van 2019 een herstelplan indienen bij DNB waarin wordt aangetoond hoe het pensioenfonds verwacht dat binnen tien jaar tijd de dekkingsgraad herstelt tot het niveau van de vereiste dekkingsgraad. Het bestuur heeft verder een financieel crisisplan opgesteld waarin is beschreven welke aanvullende maatregelen kunnen worden genomen om tijdig herstel mogelijk te maken. Het bestuur zal, indien blijkt dat het fonds niet tijdig kan herstellen, conform dit financieel crisisplan, aanvullende maatregelen moeten nemen.

Tevens heeft het bestuur van het pensioenfonds in 2017 besloten de opgebouwde aanspraken van (gewezen) deelnemers en de ingegane pensioenen per 1 januari 2018 te verhogen met een gedeeltelijke toeslag. Er was ruimte voor een gedeeltelijke toeslag omdat de beleidsdekkingsgraad per eind oktober 2017 hoger was dan 110%. Het fonds had echter onvoldoende middelen voor een volledige toeslag. Daarvoor moet de beleidsdekkingsgraad hoger zijn dan 128%. Voor gewezen deelnemers en pensioengerechtigden betekende de gedeeltelijke toeslag een verhoging van de opgebouwde aanspraken met 0,22%. De ambitie van het fonds was 1,40%. Voor actieve deelnemers is geen toeslag verleend, doordat er in de branche Woningcorporaties geen sprake is geweest van een loonstijging in de periode van 31 juli 2016 tot en met 31 juli 2017.

Afschrijvingen op immateriële en materiële vaste activa

(in duizenden euro's)	2018	2017
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	301	250
Totaal	301	250

Accountantskosten

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

(in duizenden euro's)	2018		
	Ernst & Young Accountants LLP	Overig EY	Totaal
Onderzoek van de jaarrekening	148	0	148
Andere controleopdrachten	8	0	8
Adviesdiensten op fiscaal terrein	0	0	0
Andere niet-controlediensten	0	0	0
Totaal	156	0	156

(in duizenden euro's)	2017		
	Ernst & Young Accountants LLP	Overig EY	Totaal

Onderzoek van de jaarrekening	148	0	148
Andere controleopdrachten	9	0	9
Adviesdiensten op fiscaal terrein	0	0	0
Andere niet-controlediensten	0	0	0
Totaal	<u>157</u>	<u>0</u>	<u>157</u>

Bovenstaande honoraria voor onderzoek van de jaarrekening is gebaseerd op de totale honoraria voor het onderzoek van de jaarrekening 2018 ongeacht of de werkzaamheden reeds gedurende 2018 zijn verricht.

35. Lasten onderhoudsactiviteiten

(in duizenden euro's)	2018	2017
	<u> </u>	<u> </u>
Planmatig onderhoud	11.183	10.788
Contractonderhoud	1.089	769
Klachten- en mutatieonderhoud	2.534	2.880
Toegerekende organisatiekosten	3.682	5.499
Totaal	<u>18.489</u>	<u>19.936</u>

36. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

(in duizenden euro's)	2018	2017
	<u> </u>	<u> </u>
Verhuurdersheffing	3.308	3.499
Belastingen exploitatie	1.904	1.908
Verzekeringen	160	0*
Saneringsheffing	392	0
Heffing ILT-Aw	51	0*
Overige directe kosten	0	0
Toegerekende organisatiekosten	525	295
Totaal	<u>6.340</u>	<u>5.702</u>

* In het boekjaar 2017 waren deze lasten opgenomen onder de toegerekende organisatiekosten op basis van een verdeelsleutel (ad. € 253).

In 2018 heeft een herrubricering plaatsgevonden en zijn de verhuurdersheffing en belastingen exploitatie onder de overige directe operationele lasten exploitatie verantwoord. De vergelijkende cijfers voor boekjaar 2017 zijn mede voor het inzicht op dezelfde wijze aangepast.

Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling

37. Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling

(in duizenden euro's)

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
De omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling, heeft betrekking op de volgende projecten:		
– Grondposities	110	336
Totaal	<u>110</u>	<u>336</u>

38. Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling

(in duizenden euro's)

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling, hebben betrekking op de volgende projecten:		
– Grondposities	92	490
Totaal	<u>92</u>	<u>490</u>

Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

39. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

Voor het verkochte sociaal en commercieel vastgoed in exploitatie is de boekwaarde de marktwaarde in verhuurde staat.

De specificatie van de verkoopresultaten is als volgt:

	Opbrengst	Verkoopkosten	Toegerekend	Marktwaarde	Resultaat
Huurwoningen	1270	-30	-10	-847	383
Grond	9	0	0	0	9
BOG/MOG/ZOG	300	-5	-1	-233	61
Totaal	1579	-35	-11	-1080	453

(in duizenden euro's)

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Verkoop huurwoningen (sociaal en commercieel vastgoed in exploitatie)		
Verkoopopbrengst	1.270	1.258
Af: verkoopkosten	-30	-11
toegerekende organisatiekosten	-10	-17
marktwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-847	-881

Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	<u>383</u>	<u>349</u>
---	------------	------------

De verkoopopbrengst betreft 10 verkochte woningen (2017: 11 woningen). De door verkoop in 2018 gerealiseerde waarde stijging ten opzichte van de boekwaarde begrepen in de herwaarderingsreserve in het eigen vermogen, bedraagt € 422.000.

(in duizenden euro's)	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Verkoop grond		
Verkoopopbrengst	9	87
Af: verkoopkosten	0	-6
boekwaarde (vervaardigingsprijs of lagere opbrengstwaarde)	0	-79
Resultaat in winst-en-verliesrekening	<u>9</u>	<u>2</u>

(in duizenden euro's)	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Verkoop BOG/MOG/ZOG		
Verkoopopbrengst	300	340
Af: verkoopkosten	-5	0
toegerekende organisatiekosten	-1	0
marktwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-233	-416
Resultaat in winst-en-verliesrekening	<u>61</u>	<u>-76</u>

De verkoopopbrengst betreft 1 MOG pand (met 5 eenheden daarin) en 1 BOG pand.

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

42. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

(in duizenden euro's)	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Afwaardering vastgoed in ontwikkeling	-7.110	-4.331
Totaal	<u>-7.110</u>	<u>-4.331</u>

43. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

(in duizenden euro's)	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Waardeveranderingen DAEB vastgoed in exploitatie	75.348	-50.107
Waardeveranderingen Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	773	-711
Totaal	<u>76.121</u>	<u>-50.818</u>

Netto resultaat overige activiteiten

44. Opbrengst overige activiteiten

(in duizenden euro's)	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Overige opbrengsten	98	402
Totaal	<u>98</u>	<u>402</u>

45. Kosten overige activiteiten

(in duizenden euro's)	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Kosten uit hoofde van beheersactiviteiten voor VvE's	100	103
Overige kosten	0	0
Totaal	<u>100</u>	<u>103</u>

Overige organisatiekosten

(in duizenden euro's)	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Kosten uit hoofde van bijdrage Aedes/Huurdersvereniging	88	0
Kosten uit hoofde van personeel en organisatie	138	0
Kosten uit hoofde van de personeelsvereniging	8	0
Kosten ten aanzien van jaarverslaggeving (inclusief full-marktwaardering)	281	0
Overige kosten	591	0
Toegerekende organisatiekosten	1.259	0
Totaal	<u>2.365</u>	<u>0*</u>

* In het boekjaar 2017 waren deze lasten opgenomen onder de toerekening aan de exploitatie.

Op basis van nieuwe richtlijnen, voor het verslagjaar 2018, vanuit SBR-wonen is er een andere verdeling toegepast in de functionele winst- en verliesrekening. Voorbeelden van kosten die in 2018 onder de toegerekende organisatiekosten zijn: bestuur, management, vastgoedsturing, treasury en control. In 2017 werden de kosten, die nu onder de overige organisatiekosten vallen, indirect toebedeeld aan de primaire activiteiten.

Leefbaarheid

De leefbaarheidskosten laten zich uitsplitsen als zijnde:

(in duizenden euro's)	<u>2018</u>	<u>2017</u>
-----------------------	-------------	-------------

Leefbaarheidsbijdrage woonmaatschappelijk werk	0	0
Leefbaarheidsbijdrage aanleg/onderhoud kleinschalige infrastructuur	12	0
Leefbaarheidsbijdrage schone woonomgeving/overlast/veiligheid	6	15
Overige leefbaarheidsbijdragen	80	238
Toegerekende organisatiekosten	361	0
Totaal	<u>459</u>	<u>253</u>

Saldo financiële baten en lasten

(in duizenden euro's)	<u>2018</u>	<u>2017</u>
46. Rentelasten en soortgelijke kosten:		
– Rente op leningen overheid	64	68
– Rente op leningen kredietinstellingen	3.225	3.215
– Borgstellingsvergoeding	17	20
47. Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	63	63
Totaal	<u>3.243</u>	<u>3.213</u>

48. 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 bij de aangifte zal blijken of en in hoeverre de fiscus de 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:

(in duizenden euro's)	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Belastingen over resultaat huidig boekjaar	-1.476	216
Aanpassingen in verband met belastingen vorige boekjaren	105	-43

Mutatie latente belastingen	-120	-423
Overige componenten	0	0
Totaal belastinglast/-bete	<u>-1.491</u>	<u>-250</u>

Aansluiting toepasselijk en effectief belastingtarief

Het toepasselijk (wettelijk) belastingtarief bedraagt 20% (1^e schijf) en 25% (2^e schijf) wat voor 2017 ook zo was. Het effectieve belastingtarief, zijnde de belastinglast in de winst- en verliesrekening uitgedrukt als % van het jaarresultaat voor belastingen, bedraagt 2,00% (2017: -4,56%).

De aansluiting tussen het effectieve belastingtarief en het toepasselijke belastingtarief voor de jaarrekening luidt als volgt:

Effectieve belastingdruk 2018	%
Resultaat voor belasting	
Nominale belastingdruk	25,00%
Aansluiting commercieel-fiscaal resultaat 2018	
<i>Permanente verschillen:</i>	
Beperkt aftrekbare kosten (forfait)	0,00%
Saneringsheffing	-0,01%
Kleinschaligheidsinvesteringsaftrek	0,13%
Effect tijdelijke verschillen niet gewaardeerd in latenties	-22,97%
Effect opstaptarief	-0,01%
Correctie vennootschapsbelasting voorgaande jaren	-0,14%
Effectief tarief	2,00%

Toelichting op het kasstroomoverzicht

Samenstelling geldmiddelen

(in duizenden euro's)

Liquide middelen per 31 december 2017	6.040	
Zeer liquide effecten per 31 december 2017	0	
	<hr/>	
Geldmiddelen per 31 december 2017		<u>6.040</u>
Balansmutatie geldmiddelen in 2018		<u>-101</u>
Liquide middelen per 31 december 2018	5.939	
Zeer liquide effecten per 31 december 2018	0	
	<hr/>	
Geldmiddelen per 31 december 2018		<u>5.939</u>

Toelichting op kasstromen

Alle middelen staan vrij ter beschikking.

Gebeurtenissen na balansdatum bij de jaarrekening

Er zijn geen gebeurtenissen na balansdatum die nadere informatie geven over de feitelijke situatie per balansdatum met belangrijke financiële gevolgen voor Thús Wonen

Bezoldiging van de directie en de commissarissen

Bestuurder

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 en gewezen bestuurders die in het boekjaar ten laste van de toegelaten instelling zijn gekomen bedragen € 137.221 (2017: € 135.096) en is naar individuele bestuurder als volgt gespecificeerd (in euro's):

A.C. Dekker	2018	2017
Periodiek betaalde beloning	117.058	115.457
Beloning betaalbaar op termijn	20.163	19.639
Bonusbetaling	-	
Totaal	137.221	135.096

Commissarissen

De bezoldiging van huidige en gewezen commissarissen die in het boekjaar ten laste van de toegelaten instelling zijn gekomen bedragen € 64.368 (2017: € 63.912) en is naar individuele commissaris als volgt gespecificeerd (in euro's):

Naam	2018	2017
K. Stol	17.643	17.440
M. Sulter-Zeinstra	12.357	11.625
R.J. Boersma	5.286	11.625
W. Knobbe	7.000	11.625
G.B. Fokkema	12.000	11.597
J. van der Wal	7.041	-
P. Lalkens	3.000	-
H. de Groot	41	-
Totaal	64.368	63.912

Er zijn geen belangrijke overige bepalingen betreffende de vorderingen op de bestuurders en commissarissen.

Er zijn geen leningen, voorschotten of garanties door Woningcorporatie Thús Wonen aan bestuurders en commissarissen verstrekt.

Wet Normering Topinkomens

Op 1 januari 2013 is de Wet normering topinkomens (WNT) in werking getreden. De WNT is van toepassing op Thús Wonen. Het voor Thús Wonen toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2018 € 156.000 (2017: 151.000). Bezoldigingsmaximum voor de woningcorporaties klasse F.

Bezoldiging topfunctionarissen

1. Leidinggevende topfunctionarissen

bedragen x € 1	A.C. Dekker
Functiegegevens	Directeur-bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2018	01/01 - 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0
Dienstbetrekking?	ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	117.058
Beloningen betaalbaar op termijn	20.163
<i>Subtotaal</i>	<i>137.221</i>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	156.000
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	n.v.t.
Totale bezoldiging	137.221
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	n.v.t.
Gegevens 2017	
Functiegegevens	
Aanvang en einde functievervulling in 2017	01/01 - 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0
Dienstbetrekking?	ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	115.457
Beloningen betaalbaar op termijn	19.639
<i>Subtotaal</i>	<i>135.096</i>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	151.000
Totale bezoldiging	135.096

2.Toezichthoudende topfunctionarissen

bedragen x € 1	K. Stol	M. Sulter-Zeinstra	R.J. Boersma	W. Knobbe
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2018	01/01 – 23/12	01/01 – 31/12	01/01 – 07/06	01/01 – 31/07
Bezoldiging				
Bezoldiging	17.643	12.357	5.286	7.000
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	22.887	15.600	6.753	9.061
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Totale bezoldiging	17.643	12.357	5.286	7.000
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Gegevens 2017				
Aanvang en einde functievervulling in 2017	01/01 – 31/12	01/01 – 31/12	01/01 – 31/12	01/01 – 31/12
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	17.440	11.625	11.625	11.625
Beloningen betaalbaar op termijn	0	0	0	0
Totale bezoldiging 2017	17.440	11.625	11.625	11.625

bedragen x € 1	G.B. Fokkema	J. van der Wal	P. Lalkens	H. de Groot
Functiegegevens	Lid	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2018	01/01 – 31/12	01/06 – 31/12	01/10 – 31/12	25/12 – 31/12
Bezoldiging				
Bezoldiging	12.000	7.041	3.000	41
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	15.600	9.146	3.932	299
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Totale bezoldiging	12.000	7.041	3.000	41
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Gegevens 2017				
Aanvang en einde functievervulling in 2017	01/01 – 31/12	-	-	-
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	11.597	0	0	0
Beloningen betaalbaar op termijn	0	0	0	0
Totale bezoldiging 2017	11.597	0	0	0

3.Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met een dienstbetrekking die in 2018 een bezoldiging boven het individueel toepasselijke drempelbedrag hebben ontvangen.

De binnen onze organisatie geïdentificeerde leidinggevende topfunctionarissen met een dienstbetrekking hebben geen dienstbetrekking bij meerdere WNT-plichtige instelling(en) als leidinggevende topfunctionaris (die zijn aangegaan met ingang van 1 januari 2018).

Afzonderlijke primaire overzichten

Algemeen

Op grond van artikel 15 lid 2 en 4 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 heeft Woningstichting Thús Wonen onderscheid aangebracht tussen diensten van algemeen economische belang (DAEB tak) en de overige diensten (niet-DAEB tak). Daartoe zijn een afzonderlijke balans, winst-en-verliesrekening en kasstroomoverzicht voor respectievelijk de DAEB tak en de niet-DAEB tak opgesteld.

Aard van de niet-DAEB activiteiten

De niet-DAEB activiteiten van WoningstichtingThús Wonen bestaan met name uit het verhuren van woningen en garages.

Grondslagen voor de splitsing

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

- Conform het door de Autoriteit Woningcorporaties goedgekeurde “scheidingsvoorstel”, zijn de vastgoedbeleggingen in exploitatie gesplitst naar categorieën.
- Met betrekking tot het vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie en de gerelateerde voorzieningen is onderscheid gemaakt op projectniveau, op basis van de daadwerkelijke projectplannen en de hieruit voortvloeiende classificatie.
- In de DAEB-tak van Thús Wonen is een post opgenomen inzake de nettovermogenswaarde van de niet-DAEB-tak (gelijk aan het eigen vermogen van de niet-DAEB-tak. Hierdoor is het eigen vermogen van de DAEB-tak gelijk aan het eigen vermogen van de enkelvoudige jaarrekening.
- De belastinglatenties zijn volledig toegerekend aan de DAEB-tak als ware zij het hoofd van de fiscale eenheid;
- Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop en onderhanden projecten zijn volledig geclassificeerd als zijnde niet-DAEB.
- Ten aanzien van de liquide middelen is geen onderscheid te maken op basis van separate bankrekeningen. De splitsing is gemaakt op basis van de beginstand conform het goedgekeurde scheidingsvoorstel, gecorrigeerd voor de daaropvolgende “gesplitste” kasstromen.
- Huuropbrengsten en onderhoudskosten zijn voor zover mogelijk gesplitst op basis van koppeling aan het betreffende vastgoed.
- Voor overige opbrengsten en kosten, heeft Thús Wonen een verdeelsleutel toegepast op basis van de marktwaarde van de vhe's.
- Voor de gescheiden kasstroomoverzichten is een identieke benadering toegepast als voor de gescheiden winst-en-verliesrekeningen.

Balans DAEB tak per 31 december 2018

(voor winstbestemming) of (voor verwerking van het verlies)

A c t i v a

(in duizenden euro's)

2018

A. VASTE ACTIVA

I Immateriële vaste activa

Bouwclaims

0

Goodwill

0

0

II Vastgoedbeleggingen

DAEB vastgoed in exploitatie

560.048

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

0

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

7.357

567.405

III Materiële vaste activa

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

4.141

IV Financiële vaste activa

Deelnemingen in groepsmaatschappijen

0

Vorderingen op groepsmaatschappijen

0

Andere deelnemingen

0

Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen

0

Latente belastingvorderingen

605

Leningen u/g

248

Overige effecten

0

Te vorderen BWS-subsidies

0

Overige vorderingen

1.660

Interne lening

693

Netto vermogenswaarde niet-DAEB

1.445

4.651

B. VLOTTENDE ACTIVA

I Voorraden

Vastgoed bestemd voor de verkoop

0

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop

0

Overige voorraden

161

161

II Onderhanden projecten

0

III Vorderingen

Huurdebiteuren	201	
Overheid	0	
Vorderingen op groepsmaatschappijen	0	
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	0	
Belastingen en premies sociale verzekeringen	722	
Overige vorderingen	0	
Overlopende activa	37	
	<hr/>	962

IV Effecten

0

V Liquide middelen

5.939**Totaal activa**

583.257

P a s s i v a

(in duizenden euro's)

2018

C. EIGEN VERMOGEN

Herwaarderingsreserve	296.333	
Wettelijke en statutaire reserves	0	
Overige reserves	105.056	
Resultaat boekjaar	71.699	
		<hr/>
		473.088

D. EGALISATIEREKENING

0

E. VOORZIENINGEN

Voorzieningen onrendabele investeringen en herstructureringen	1.064	
Voorziening latente belastingverplichtingen	0	
Voorziening garantieverplichtingen	0	
Voorziening reorganisatiekosten	0	
Voorziening deelnemingen	0	
Overige voorzieningen	333	
		<hr/>
		1.397

F. LANGLOPENDE SCHULDEN

Schulden/leningen overheid	1.446	
Schulden/leningen kredietinstellingen	101.873	
Schulden aan groepsmaatschappijen	0	
Schulden aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen	0	
Verplichtingen uit hoofde van Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	0	
Overige schulden	0	
		<hr/>
		103.319

G. KORTLOPENDE SCHULDEN

Schulden aan overheid	47	
Schulden aan kredietinstellingen	0	
Schulden aan leveranciers	703	
Schulden aan groepsmaatschappijen	0	
Schulden aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen	0	
Belastingen en premies sociale verzekeringen	2.532	
Schulden ter zake van pensioenen	59	
Overige schulden	0	
Overlopende passiva	2.112	
		<hr/>
		5.453

Totaal passiva

583.257

Winst-en-verliesrekening DAEB tak over 2018

(in duizenden euro's)	2018
Huuropbrengsten	35.573
Opbrengsten servicecontracten	595
Lasten servicecontracten	-595
Overheidsbijdragen	3
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-1.169
Lasten onderhoudsactiviteiten	-18.429
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-6.340
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	9.638
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	1.414
Toegerekende organisatiekosten	-42
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-960
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	411
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-7.110
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	75.348
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	0
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	0
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	68.238
Opbrengst overige activiteiten	98
Kosten overige activiteiten	-100
Netto resultaat overige activiteiten	-2
Overige organisatiekosten	-2.365
Leefbaarheid	-459
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten	0
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	0
Rentelasten en soortgelijke kosten	-3.306
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	63
Rentelasten interne lening	0
Rentebaten interne lening	20
Saldo financiële baten en lasten	-3.223
Resultaat voor belastingen	72.238
Belastingen	-1.491

Resultaat deelnemingen	0
Resultaat niet-DAEB tak	952
Resultaat na belastingen	<u>71.699</u>

Kasstroomoverzicht DAEB tak 2018

(in duizenden euro's)

2018

1. (A) Operationele activiteiten

Ontvangsten

1.1 Huren	35.505	
<i>1.1.1 Zelfstandige huurwoningen DAEB</i>	<i>34.948</i>	
<i>1.1.3 Onzelfstandige huurwoningen DAEB</i>	<i>0</i>	
<i>1.1.5 Intramuraal DAEB</i>	<i>538</i>	
<i>1.1.7 Maatschappelijk onroerend goed</i>	<i>19</i>	
<i>1.1.8 Bedrijfsmatig onroerend goed</i>	<i>0</i>	
<i>1.1.9 Parkeervoorzieningen DAEB</i>	<i>0</i>	
1.2 Vergoedingen	594	
1.3 Overheidsontvangsten	4	
1.4 Overige bedrijfsontvangsten	97	
1.5a Renteontvangsten (exclusief interne lening)	1	
1.5b Renteontvangsten interne lening	20	
Saldo ingaande kasstromen		36.221

Uitgaven

1.6 Erfpacht	0	
1.7 Personeelsuitgaven	5.348	
1.8 Onderhoudsuitgaven	15.699	
1.9 Overige bedrijfsuitgaven	5.090	
1.10 Renteuitgaven	3.326	
1.11 a Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	428	
1.11 b Verhuurdersheffing	3.308	
1.12 Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	28	
1.13 Vennootschapsbelasting	561	
Saldo uitgaande kasstromen		33.788
Kasstroom uit operationele activiteiten		2.433

2. (B) (Des)investeringsactiviteiten

MVA ingaande kasstroom

2.1 A Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	1.405	
2.2 A Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop in dPi periode	0	
2.4 A Verkoopontvangsten grond	41	
2.5 A (Des)Investeringsontvangsten overig	0	
Tussentelling ingaande kasstroom MVA		1.446

MVA uitgaande kasstroom

2.6 A Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	8.993	
2.7 A Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	5.310	
2.8 A Leefbaarheid externe uitgaven projectgebonden	0	
2.9 A Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	0	
2.11 A Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	0	
2.12 A Sloopuitgaven, woon- en niet woongelegenheden	23	
2.13 A Aankoop grond	40	
2.14 A Investerings overig	72	
2.15 A Externe kosten bij verkoop	35	
	<hr/>	
Tussentelling uitgaande kasstroom MVA		14.473
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA		<hr/> -13.027

FVA

2.17.1 Ontvangsten verbindingen	0	
2.17.2 Ontvangsten overig	112	
2.17.3 Ontvangsten aflossing interne lening	432	
2.17.4 Dividend vanuit niet-DAEB		
2.18.1 Uitgaven verbindingen	0	
2.18.2 Uitgaven overig	0	
2.18.3 Verstreken interne lening	0	
	<hr/>	
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA		544
Kasstroom uit (des-)investeringen		<hr/> -12.483

3. (C) Financieringsactiviteiten**Ingaand**

3.1.1 Nieuwe te borgen leningen	18.000	
3.1.2 Nieuwe ongeborgde leningen DAEB-investeringen	0	

Uitgaand

3.2.1 Aflossing geborgde leningen	7.940	
3.2.2 Aflossing ongeborgde leningen DAEB-investeringen	111	

Kasstroom uit financieringsactiviteiten

9.949

4.1 Mutatie liquide middelen	<hr/> -101
4.2 Wijziging kortgeldmutaties	0

Mutatie geldmiddelen

-101

Liquide middelen per 1 januari 6.040

Liquide middelen per 31 december

5.939

Mutatie geldmiddelen

-101

Balans niet-DAEB tak per 31 december 2018

(voor winstbestemming) of (voor verwerking van het verlies)

A c t i v a

(in duizenden euro's)

2018

A. VASTE ACTIVA

I Immateriële vaste activa

Bouwclaims

0

Goodwill

0

0

II Vastgoedbeleggingen

Niet DAEB vastgoed in exploitatie

2.754

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

0

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

0

2.754

III Materiële vaste activa

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

0

IV Financiële vaste activa

Deelnemingen in groepsmaatschappijen

0

Vorderingen op groepsmaatschappijen

0

Andere deelnemingen

0

Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen

0

Latente belastingvorderingen

0

Leningen u/g

0

Overige effecten

0

Te vorderen BWS-subsidies

0

Overige vorderingen

0

Interne lening

0

Netto vermogenswaarde niet-DAEB (in verbindingen)

0

0

B. VLOTTENDE ACTIVA

I Voorraden

Vastgoed bestemd voor de verkoop

1.042

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop

0

Overige voorraden

0

1.042

II Onderhanden projecten

0

III Vorderingen		
Huurdebiteuren	2	
Overheid	0	
Vorderingen op groepsmaatschappijen	0	
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	0	
Belastingen en premies sociale verzekeringen	0	
Overige vorderingen	0	
Overlopende activa	0	
Vorderingen op de DAEB-tak	0	
	<hr/>	2
IV Effecten		0
V Liquide middelen		0
Totaal activa		<hr/> <u>3.798</u>

P a s s i v a

(in duizenden euro's)

2018

C. EIGEN VERMOGEN

Herwaarderingsreserve	703	
Wettelijke en statutaire reserves	0	
Overige reserves	-210	
Resultaat boekjaar	952	
		1.445

D. EGALISATIEREKENING

0

E. VOORZIENINGEN

Voorzieningen onrendabele investeringen en herstructureringen	0	
Voorziening latente belastingverplichtingen	0	
Voorziening garantieverplichtingen	0	
Voorziening reorganisatiekosten	0	
Voorziening deelnemingen	0	
Overige voorzieningen	0	
		0

F. LANGLOPENDE SCHULDEN

Schulden/leningen overheid	0	
Schulden/leningen kredietinstellingen	0	
Schulden aan groepsmaatschappijen	0	
Schulden aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen	0	
Verplichtingen uit hoofde van Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	0	
Overige schulden	1.660	
Interne lening	693	
		2.353

G. KORTLOPENDE SCHULDEN

Schulden aan overheid	0	
Schulden aan kredietinstellingen	0	
Schulden aan leveranciers	0	
Schulden aan groepsmaatschappijen	0	
Schulden aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen	0	
Belastingen en premies sociale verzekeringen	0	
Schulden ter zake van pensioenen	0	
Overige schulden	0	
Overlopende passiva	0	
Schulden aan de DAEB tak	0	
		0

Totaal passiva

3.798

Winst-en-verliesrekening niet-DAEB tak over 2018

(in duizenden euro's)	2018	
Huuropbrengsten	232	
Opbrengsten servicecontracten	0	
Lasten servicecontracten	0	
Overheidsbijdragen	0	
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-34	
Lasten onderhoudsactiviteiten	-59	
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	0	
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		139
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	150	
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	-131	
Toegerekende organisatiekosten	0	
Toegerekende financieringskosten	0	
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling		19
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	165	
Toegerekende organisatiekosten	-4	
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-120	
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		41
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	0	
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	773	
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	0	
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	0	
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		773
Opbrengst overige activiteiten	0	
Kosten overige activiteiten	0	
Netto resultaat overige activiteiten		0
Overige organisatiekosten		0
Leefbaarheid		0

Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten	0	
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	0	
Rentelasten en soortgelijke kosten	0	
Rentelasten interne lening	-20	
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	0	
Rentebaten interne lening	0	
	<hr/>	
Saldo financiële baten en lasten		-20
		<hr/>
Resultaat voor belastingen		952
Belastingen		0
Resultaat deelnemingen		0
		<hr/>
Resultaat na belastingen		<u>952</u>

Kasstroomoverzicht niet-DAEB tak 2018

(in duizenden euro's)

2018

1. (A) Operationele activiteiten

Ontvangsten

1.1 Huren	235	
<i>1.1.2 Zelfstandige huurwoningen niet-DAEB</i>	108	
<i>1.1.4 Onzelfstandige huurwoningen niet-DAEB</i>	0	
<i>1.1.6 Intramuraal niet-DAEB</i>	0	
<i>1.1.7 Maatschappelijk onroerend goed</i>	0	
<i>1.1.8 Bedrijfsmatig onroerend goed</i>	28	
<i>1.1.10 Parkeervoorzieningen niet-DAEB</i>	99	
1.2 Vergoedingen	0	
1.3 Overheidsontvangsten	0	
1.4 Overige bedrijfsontvangsten	0	
1.5a Renteontvangsten (exclusief interne lening)	0	
1.5b Renteontvangsten interne lening	0	
Saldo ingaande kasstromen		235

Uitgaven

1.6 Erfpacht	0	
1.7 Personeelsuitgaven	25	
1.8 Onderhoudsuitgaven	26	
1.9 Overige bedrijfsuitgaven	42	
1.10 a Renteuitgaven (exclusief interne lening)	0	
1.10 b Renteuitgaven interne lening	20	
1.11 a Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	0	
1.11 b Verhuurdersheffing	0	
1.12 Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	0	
1.13 Vennootschapsbelasting	0	
Saldo uitgaande kasstromen		113
Kasstroom uit operationele activiteiten		122

2. (B) (Des)investeringsactiviteiten

MVA ingaande kasstroom

2.1 B Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	165	
2.2 B Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop in dPi periode	0	
2.3 B Verkoopontvangsten nieuwbouw, woon- en niet woongelegenheden	0	
2.4 B Verkoopontvangsten grond	150	
2.5 B (Des)Investeringsontvangsten overig	0	
Tussentelling ingaande kasstroom MVA		315

MVA uitgaande kasstroom

2.6 B Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	0	
2.7 B Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	1	
2.8 B Leefbaarheid externe uitgaven projectgebonden	0	
2.9 B Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	0	
2.11 B Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	0	
2.12 B Sloopuitgaven, woon- en niet woongelegenheden	0	
2.13 B Aankoop grond	0	
2.14 B Investerings overig	0	
2.15 B Externe kosten bij verkoop	4	
	<hr/>	
Tussentelling uitgaande kasstroom MVA		5
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA		<hr/> 310

FVA

2.17.1 Ontvangsten verbindingen	0	
2.17.2 Ontvangsten overig	0	
2.17.3 Ontvangsten aflossing interne lening	0	
2.17.4 Dividend vanuit niet-DAEB verbindingen	0	
2.18.1 Uitgaven verbindingen	0	
2.18.2 Uitgaven overig	0	
2.18.3 Verstrekken interne lening	0	
2.18.4 Uitgaven dividend	0	
	<hr/>	
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA		0
Kasstroom uit (des-)investeringen		<hr/> 310

3. (C) Financieringsactiviteiten**Ingaand**

3.1.3 Nieuwe ongeborgde leningen niet-DAEB-investeringen	0	
3.1.4 Ontvangen interne leningen	0	

Uitgaand

3.2.3 Aflossing ongeborgde leningen niet-DAEB-investeringen	0	
3.2.4 Aflossing interne lening	432	
	<hr/>	
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		-432

4.1 Mutatie liquide middelen	0	
4.2 Wijziging kortgeldmutaties	0	

Mutatie geldmiddelen

Liquide middelen per 1 januari	0	
Liquide middelen per 31 december	0	

Mutatie geldmiddelen

<hr/> <hr/>	0	
-------------	---	--

Ondertekening van de jaarrekening

Bestuur

De jaarrekening van Stichting Thús Wonen is opgesteld door het bestuur op 27 juni 2019.

A.C. Dekker
Directeur-bestuurder

Raad van Commissarissen

De jaarrekening is vastgesteld door de Raad van Commissarissen op 27 juni 2019.

M. Sulter- Zeinstra
Voorzitter

P. Lalkens
Lid

G.B. Fokkema
Lid

J. van der Wal
Lid

S. Radersma
Lid

Overige gegevens

Statutaire winstbestemmingsregeling

De resultaatbestemming vindt plaats overeenkomstig artikel 3 van de statuten. Daarin is bepaald dat een eventueel batig exploitatiesaldo uitsluitend bestemd blijft voor het behartigen van de volkshuisvesting en kan voorts uitsluitend worden aangewend ten bate van een instelling welke voldoet aan zowel de vereisten zoals omschreven in artikel 5b, lid 1, Algemene wet inzake rijksbelastingen 1994, of (een) daarvoor in de plaats gekomen wettelijke bepaling(en), zulks met inachtneming van het bepaalde in artikel 285, lid 3 van Boek 2 van het Burgerlijk wetboek.