

# Jaarrekening

---

2016

---



## Inhoud

### Jaarrekening 2016

Kengetallen .....	3
Balans per 31 december 2016 .....	4
Winst-en-Verliesrekening over 2016 .....	6
Kasstroomoverzicht 2016 .....	7
Grondslagen van waardering in de jaarrekening .....	9
Grondslagen van balanswaardering in de jaarrekening .....	13
Grondslagen van resultaatbepaling in de jaarrekening.....	19
Grondslagen voor kasstroomoverzicht .....	22
Toelichting op de balans.....	23
Niet in de balans opgenomen regelingen .....	42
Toelichting op de winst-en-verliesrekening.....	44
Toelichting op het kasstroomoverzicht .....	52
Gebeurtenissen na balansdatum voor de jaarrekening .....	52

### Ondertekening en controleverklaring

Ondertekening van de jaarrekening .....	57
Bestuur .....	57
Raad van commissarissen .....	58
Overige gegevens .....	59
Accountant .....	60

## Kengetallen

<b><u>Aantal verhuureenheden (VHE)</u></b>	<b><u>2016</u></b>	<b><u>2015</u></b>
Woningen en woongebouwen per 1-1	6.333	6.394
<u>In het boekjaar:</u>		
Bij: - Gereed gekomen	72	7
Af: - Verkocht	18	28
Af: - Gesloopt / onbewoonbaar	4	40
Totaal mutatie woningen/woongebouwen	<u>50</u>	<u>-61</u>
Woningen en woongebouwen per 31-12	<u>6.383</u>	<b><u>6.333</u></b>
Garages begin boekjaar	445	448
- Garages samengevoegd bij woningen	0	-3
- Garages verkocht	-206	0
Garages einde boekjaar	<u>239</u>	<u>445</u>
Overige objecten:		
-Verpleegeenheden/verzorgingsplaatsen	90	90
-Ontmoetingsruimte	6	6
-Commerciële ruimte	12	12
-Uitrit	1	1
-Hospice	5	5
-Logeerkamer	2	2
-Strategische aankopen	1	1
-Kantoorpanden	2	3
-Zelfstandige appartementen	12	12
-Onzelfstandige appartementen	6	6
-Vakantiewoningen	2	2
-Overige aankopen	6	6
	<u>145</u>	<u>146</u>
<b>Totaal</b>	<b><u>6.767</u></b>	<b><u>6.924</u></b>
In beheer voor derden	5	5
In aanbouw	0	72

**Balans per 31 december 2016**

(na resultaatbestemming)

**A c t i v a**

(in duizenden euro's)

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Vaste activa		
Materiële vaste activa (1)		
1 DAEB vastgoed in exploitatie	524.845	512.141
2 Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	2.948	3.902
3 Vastgoed in ontwikkeling	1.726	9.053
4 Onroerende en roerende zaken tdv exploitatie	4.161	4.244
	533.680	529.339
Financiële vaste activa (2)		
5 Latente belastingvorderingen	302	941
6 Leningen u/g	464	563
7 Overige vorderingen	<u>-</u>	<u>-</u>
	766	1.504
Som der vaste activa	<u>534.447</u>	<u>530.843</u>
Vlottende activa		
Voorraden (3)		
8 Vastgoed bestemd voor verkoop	1.248	715
9 Overige voorraden	<u>200</u>	<u>174</u>
	1.448	889
Vorderingen (4)		
10 Huurdebiteuren	177	220
11 Overheid	19	17
12 Belastingen en premies sociale verzekeringen	1.839	3.472
13 Overige vorderingen	27	47
14 Overlopende activa	<u>478</u>	<u>435</u>
	2.540	4.191
15 Liquide middelen	<u>4.713</u>	<u>9.463</u>
Som der vlottende activa	8.701	14.543
Totaal activa	<u><u>543.148</u></u>	<u><u>545.386</u></u>

Jaarrekening 2016

**P a s s i v a**

(in duizenden euro's)	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Eigen vermogen (5)		
16 Overige reserves	167.677	159.897
17 Herwaarderingsreserve	283.531	291.442
	451.208	451.339
Voorzieningen (6)		
19 Voorziening onrendabele investeringen	-	-
20 Voorziening jubileumuitkering	90	88
21 Voorziening loopbaanbudget	206	197
22 Overige voorzieningen	<u>152</u>	<u>268</u>
	448	553
Langlopende schulden (7)		
23 Leningen overheid	1.793	2.031
24 Leningen kredietinstellingen	83.221	87.146
25 Financial lease	<u>75</u>	<u>101</u>
	85.089	89.278
Kortlopende schulden (8)		
26 Schulden aan overheid	1	-
27 Schulden aan leveranciers	2.643	819
28 Belastingen en premies sociale verzekeringen	1.770	1.020
29 Overige schulden	5	31
30 Overlopende passiva	<u>1.984</u>	<u>2.346</u>
	6.403	4.216
Totaal passiva	<u><u>543.148</u></u>	<u><u>545.386</u></u>

## Winst-en-Verliesrekening over 2016

functionele model	2016	2015
31 Huuropbrengsten	35.587	34.934
32 Opbrengsten servicecontracten	557	571
33 Lasten servicecontracten	-471	-500
34 Overheidsbijdragen	6	8
35 Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-7.017	-6.627
36 Lasten onderhoudsactiviteiten	-20.419	-17.985
37 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-142	-320
<b>Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>	<b>8.101</b>	<b>10.081</b>
38 Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	120	138
39 Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling	-113	-72
40 Toegerekende organisatiekosten	0	0
41 Toegerekende financieringskosten	0	0
<b>Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling</b>	<b>7</b>	<b>66</b>
42 Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	2.625	3.489
43 Toegerekende organisatiekosten	-13	-13
44 Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-2.472	-2.999
<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>	<b>140</b>	<b>477</b>
45 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-287	-3.643
46 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-3.810	704
<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>-4.097</b>	<b>-2.939</b>
47 Opbrengst overige activiteiten	264	262
48 Kosten overige activiteiten	-101	-108
<b>Netto resultaat overige activiteiten</b>	<b>163</b>	<b>154</b>
49 Overige organisatiekosten	0	0
50 Leefbaarheid	-211	-369
<b>BEDRIJFSRESULTAAT</b>	<b>4.103</b>	<b>7.470</b>
51 Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	122	142
52 Rentelasten en soortgelijke kosten	-3.329	-3.417
<b>Saldo financiële baten en lasten</b>	<b>-3.207</b>	<b>-3.275</b>
<b>RESULTAAT VOOR BELASTINGEN</b>	<b>896</b>	<b>4.195</b>
53 Belastingen	-652	137
<b>RESULTAAT NA BELASTINGEN</b>	<b>244</b>	<b>4.332</b>

**Kasstroomoverzicht 2016**

(in duizenden euro's)

	2016	2015
<b>Operationele activiteiten</b>		
<b>Ontvangsten:</b>		
Huren	35.667	35.203
Vergoedingen	557	571
Overheidsontvangsten	6	13
Overige bedrijfsontvangsten	77	355
Renteontvangsten	43	83
Saldo ingaande kasstromen	<u>36.350</u>	<u>36.225</u>
<b>Uitgaven:</b>		
Personeelsuitgaven	4.358	5.066
Onderhoudsuitgaven	15.811	11.939
Overige bedrijfsuitgaven	4.822	4.911
Rente-uitgaven	3.354	3.418
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	30	0
Verhuurdersheffing	3.170	2.915
Leefbaarheid externe uitgaven niet investering gebonden	352	3
Vennootschapsbelasting	-1.634	214
Saldo uitgaande kasstromen	<u>30.263</u>	<u>28.466</u>
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>	6.087	7.759
<b>(Des)investeringsactiviteiten</b>		
<b>MVA ingaande kasstroom</b>		
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	2.710	3.272
Verkoopontvangsten nieuwbouw, woon- en niet woongelegenheden	0	255
Verkoopontvangsten grond	163	247
(Des)Investeringsontvangsten overig	0	0
Tussentelling ingaande kasstroom MVA	<u>2.873</u>	<u>3.774</u>
<b>MVA uitgaande kasstroom</b>		
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	2.461	7.186
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	7.024	7.536
Leefbaarheid externe uitgaven projectgebonden	0	0
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	0	0
Nieuwbouw verkoop, woon- en niet woongelegenheden	0	0
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	0	0
Sloopuitgaven, woon- en niet woongelegenheden	38	45
Aankoop grond	0	0
Investerings in overige financiële activa	0	0
Desinvesteringen in overige financiële activa	0	0
Investerings overig	137	272
Externe kosten bij verkoop	46	156

Jaarrekening 2016

Tussentelling MVA uitgaande kasstroom	<u>9.706</u>	<u>15.195</u>
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	-6.833	-11.421
<b>FVA</b>		
Ontvangsten verbindingen	0	0
Ontvangsten overig	98	92
Uitgaven verbindingen	0	0
Uitgaven overig	<u>0</u>	<u>0</u>
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	98	92
<b>Kasstroom uit (des)investeringen</b>	-6.735	-11.329
<b>Financieringsactiviteiten</b>		
<b>Ingaand</b>		
Nieuwe door WSW geborgde leningen	1.000	13.000
Nieuwe niet door WSW geborgde leningen Daeb-investeringen	0	0
Nieuwe niet door WSW geborgde leningen niet-Daeb-investeringen	<u>0</u>	<u>0</u>
	1.000	13.000
<b>Uitgaand</b>		
Aflossing door WSW geborgde leningen	5.000	2.155
Aflossing niet door WSW geborgde leningen Daeb-investeringen	102	732
Aflossing niet door WSW geborgde leningen niet-Daeb-investeringen	<u>0</u>	<u>0</u>
	5.102	2.887
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	-4.102	10.113
Mutatie liquide middelen	-4.750	6.543
Liquide middelen per 1 januari	9.463	2.920
Liquide middelen per 31 december	4.715	9.463



## Grondslagen van waardering in de jaarrekening

### Regelgeving

De toegelaten instelling heeft de enkelvoudige jaarrekening en de geconsolideerde jaarrekening opgesteld met inachtneming van artikel 35 van de Woningwet. Het eerste lid van dit artikel schrijft de toepassing van BW2 Titel 9 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 (herzien 2016) in het bijzonder. De jaarrekening is opgemaakt op 1 juni 2017.

### Stelselwijziging

#### Wijzigingen Richtlijn 645

Met ingang van boekjaar 2016 is de herziene Richtlijn 645 Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting van toepassing.

Thús Wonen waardeerde haar onroerende zaken in exploitatie tot en met 2015 tegen historische kostprijs ofwel lagere bedrijfswaarde. De vastgoedbeleggingen werden gewaardeerd tegen historische kostprijs ofwel lagere marktwaarde. Als gevolg van de nieuwe Woningwet en daarin voorgeschreven waardering tegen marktwaarde volgens het waarderingshandboek dient een stelselwijziging te worden doorgevoerd. De herziene Richtlijn 645 heeft ertoe geleid dat Thús Wonen haar stelsel van waardering en resultaatbepaling vanaf 2016 heeft gewijzigd op de volgende onderdelen:

- a Vanaf 2016 vindt waardering de waardering van het sociaal vastgoed plaats tegen marktwaarde in verhuurde staat, bepaald door een taxateur cf. de richtlijnen van full-versie waarden marktwaarde voor onroerende zaken in exploitatie.
- b De waardering van het commercieel vastgoed is vanaf 2016 gewijzigd in waardering tegen marktwaarde in verhuurde staat, bepaald door een taxateur cf. marktwaarde voor onroerende zaken in exploitatie.

Als gevolg van de waardering tegen marktwaarde van onroerende zaken in exploitatie is een eventuele afwaardering van vastgoedontwikkelingsprojecten herrekend op basis van de marktwaarde in verhuurde staat als toets ter bepaling van eventuele duurzame waardeverminderingen (waar de toets ter bepaling van eventuele duurzame waardeverminderingen nog op basis van bedrijfswaarde geschiedde).

#### Aanpassing vergelijkende cijfers van vermogen en resultaat

De wijzigingen in de waarderingsgrondslagen zoals hiervoor genoemd zijn als stelselwijziging verwerkt in het vermogen en resultaat, waarbij de vergelijkende cijfers 2015 in de jaarrekening 2016 zijn aangepast. De aanpassing van de vergelijkende cijfers houdt in dat deze zijn herrekend alsof de nieuwe waarderingsgrondslag reeds van toepassing was in voorgaande boekjaren. De invloed van de stelselwijziging (cumulatieve effect) is voor het deel dat betrekking heeft op de jaren tot en met 2014 verwerkt in het eigen vermogen per 1 januari 2015 en bedraagt € 407.617 dzd positief. Het deel dat betrekking heeft op het resultaat 2015 is in de individuele posten van de winst-en-verliesrekening verwerkt middels aanpassing van de vergelijkende resultaatcijfers 2015 en bedraagt in totaal € 11.601 dzd

negatief. In totaal bedraagt het cumulatief effect per 1 januari 2016 € 396.132. Dit effect alsmede het resultaat-effect 2015, uitgesplitst naar de individuele posten is als volgt:

	Stand 1 januari 2016 vóór stelselwijziging	Stand 1 januari 2016 ná stelselwijziging	Cumulatief effect 1 januari 2016
Cumulatief effect 1 januari 2016			
DAEB vastgoed in exploitatie	111.958	512.141	400.183
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	1.931	3.902	1.971
DAEB vastgoed in ontwikkeling	12.674	9.053	-3.621
Latente belastingvordering	3.341	941	-2.400
			396.132
Eigen vermogen: Overige reserves	55.207	159.897	104.690
Eigen vermogen: Herwaarderingsreserve	0	291.442	291.442
			396.132

Resultaateffect 2015	Baten/lasten 2015 volgens WVR 2015	Baten/lasten 2015 voor vergelijkings- doeleinden aangepast	Aanpassing resultaat 2015 voor vergelijkings- doeleinden
Verkoopresultaat vastgoedportefeuille	2.604	556	-2.048
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen	9.689	704	-8.895
Onderhoudslasten	-12.005	-13.581	-1.576
Afschrijvingen (im)materiële vaste activa	-2.379	-278	2.101
Overige waardeveranderingen (onrendabele investeringen)	-2.301	-3.643	-1.342
Belastingen	-112	137	249
			<b>-11.601</b>

	Stand 1 januari 2015 vóór stelselwijziging	Stand 1 januari 2015 ná stelselwijziging	Cumulatief effect 1 januari 2015
Cumulatief effect 1 januari 2015			
Cumulatief effect 1 januari 2016	396.132		
Waarvan resultaat-effect 2015	-11.601		
Waarvan directe vermogensmutatie 1 januari 2015			
Blijft: cumulatief effect tot 1 januari 2015			<u>407.617</u>
Bestaande uit de balansposten per 1 januari 2015:			
DAEB vastgoed in exploitatie	100.769	507.945	407.176
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	2.691	5.781	3.090
Latente belastingvordering	3.453	804	-2.649
			<u>407.617</u>
Eigen vermogen: Overige reserves	39.268	154.922	115.654
Eigen vermogen: Herwaarderingsreserve	0	291.963	291.963
			<u>407.617</u>

Voor de individuele posten zijn de verschillen met de oorspronkelijke jaarrekeningcijfers 2015 in de toelichting op de betreffende jaarrekeningposten in de jaarrekening 2016 vermeld.

## Foutenherstel

Bij het afsluiten van grote renovatieprojecten welke in 2015 zijn uitgevoerd is gebleken dat ten onrechte enerzijds € 1,5 miljoen te weinig aan onderhoudskosten in de Resultatenrekening is verantwoord en anderzijds € 3,5 miljoen te weinig is geactiveerd als vastgoed in exploitatie. Hiertegenover was de post vastgoed in ontwikkeling € 5 miljoen te hoog verantwoord. De correctie is in de vergelijkende cijfers 2015 verwerkt.

Het effect op het resultaat en vermogen 2015 (vóór stelselwijziging) bedraagt:

€ 2,1 miljoen, bestaand uit € 1,5 miljoen hogere onderhoudskosten en € 0,6 miljoen hogere afwaardering van het vastgoed in exploitatie (naar lagere bedrijfswaarde) ten laste van het resultaat.

## Oordelen en schattingen

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

## Consolidatiegrondslagen

Op basis van art 2:2407 lid 1 BW is TSJNST B.V. niet meegeconsolideerd in de jaarrekening 2016 vanwege te verwaarlozen betekenis.

Per 1-12-2016 is TSJNST B.V. geliquideerd en zijn alle verplichtingen en vorderingen afgewikkeld. Per 30 november 2016 zijn de voorraden, de liquide middelen en het eigen vermogen overgedragen aan Stichting Thús Wonen. De respectievelijke bedragen zijn € 301.000, € 10.000 en € 3.053.000.

## Salderen

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

- een deugdelijk juridisch instrument beschikbaar is om het actief en de post van het vreemd vermogen gesaldeerd en simultaan af te wikkelen; en
- het stellige voornemen bestaat om het saldo als zodanig of beide posten simultaan af te wikkelen.

## Financiële instrumenten

Onder financiële instrumenten worden zowel primaire financiële instrumenten zoals vorderingen, effecten en schulden, als afgeleide instrumenten verstaan.

Alle aan- en verkopen volgens standaard marktconventies van financiële activa worden opgenomen per transactiedatum, dat wil zeggen de datum waarop de groep de bindende overeenkomst aangaat.

Voor de grondslagen van de primaire financiële instrumenten wordt verwezen naar de behandeling per balanspost. Door de waardering en verwerking van afgeleide instrumenten wordt verwezen naar de afzonderlijke paragraaf Derivaten en hedge accounting.

## Derivaten en hedge accounting

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

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

Thús Wonen heeft geen derivaten in haar bezit.

## Bijzondere waardevermindering van financiële activa

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

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

## Classificatie eigen vermogen en vreemd vermogen

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

## Grondslagen van balanswaardering in de jaarrekening

### Materiële vaste activa

#### Vastgoed in exploitatie

##### Classificatie en kwalificatie

Het vastgoed in exploitatie wordt op objectniveau geclassificeerd naar DAEB (sociaal) en niet-DAEB (commercieel) vastgoed, rekening houdend met de criteria van de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen.

Op grond van deze criteria omvat het 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 commercieel 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 sociaal vastgoed en het commercieel 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 sociaal en commercieel vastgoed

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

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

##### 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

Thús Wonen hanteert verplicht de full versie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde voor woongelegenheden, MOG, parkeergelegenheden en intramuraal zorgvastgoed.

Voor BOG hanteert Thús Wonen ook verplicht de full versie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde omdat de huursom van dit vastgoed meer bedraagt dan 5% van de totale huursom van de niet-DAEB tak.

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

### Afschrijvingen

Op de onroerende zaken in exploitatie gewaardeerd op marktwaarde wordt niet afgeschreven.

### Buitengebruikstelling als gevolg van sloop

Indien op het waarderingscomplex of een deel daarvan, op de waarde peildatum 31 december 2016 een ook voor een derde, onherroepelijke verplichting tot sloop van toepassing is, wordt hier bij de waardering rekening mee gehouden.

## 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 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille.

### Grondposities

Ingenomen grondposities (al dan niet met opstallen) worden aangeschaft met het oog op (her)ontwikkeling van huurprojecten. Aangezien nog geen inzicht bestaat in aard, omvang en samenstelling van deze projecten worden de grondposities beschouwd als vastgoedbeleggingen.

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.

## Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

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

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

Buiten gebruik gestelde onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd tegen de kostprijs dan wel de lagere opbrengstwaarde. De onroerende en roerende zaken

ten dienste van de exploitatie worden niet langer in de balans opgenomen na vervreemding of op nihil gewaardeerd wanneer geen toekomstige prestatie-eenheden van het gebruik of de vervreemding worden verwacht.

### Financiële activa

#### Deelnemingen

Op balansdatum was er géén sprake meer van deelnemingen.

#### 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 zijn gewaardeerd tegen nominale waarde, rekening houdend met mogelijk duurzame waardeverminderingen.

### Voorraden

#### Vastgoed bestemd voor verkoop

Vastgoed bestemd voor verkoop betreft te koop aangeboden grond.

De waardering van de eenheden is tegen vervaardigingsprijs en daaraan toegerekende directe kosten dan wel lagere opbrengstwaarde.

De lagere opbrengstwaarde is de verwachte verkoopprijs en wordt bepaald op basis van taxaties dan wel recente verkooptransacties van referentie eenheden onder aftrek van kosten voor verkoop.

#### Overige voorraden

De voorraad onderhoudsmaterialen wordt gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of lagere opbrengstwaarde.

#### Vlottende vorderingen

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

### Liquide middelen

Onder liquide middelen worden verstaan kasmiddelen, de tegoeden op bankrekeningen en deposito's met een looptijd korter dan twaalf maanden. Liquide middelen worden gewaardeerd op basis van nominale waarde.



## Voorzieningen

Een voorziening wordt gevormd indien 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 (onrendabele toppen). De afwaardering van de bestede kosten tot nihil en de vorming van de voorziening wordt in het resultaat verantwoord onder de post Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille. Deze voorziening wordt gevormd op het moment dat de opdracht voor nieuwbouw is verstrekt aan een aannemer.

## 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 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.

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

De waardering van latente belastingverplichtingen en -vorderingen 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. Latente vorderingen worden opgenomen voor zover het waarschijnlijk is dat er in de toekomst belastbare winsten zullen zijn die voor realisatie van het tijdelijk verschil dan wel compensabele verliezen kunnen worden aangewend. Hierbij wordt uitgegaan van het geldende belastingtarief. De latente belastingverplichtingen en -vorderingen worden gewaardeerd tegen de nominale waarde.

### Langlopende schulden

Bij de eerste opname van langlopende schulden worden deze opgenomen tegen 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 verminderd met de direct daaraan toe te rekenen transactiekosten.

De kortlopende 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.

## 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.

### 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, rekening houdend met de door het Rijk bepaalde kaders (zoals maximale huurverhoging, maximaal redelijke huur en maximale huursomstijging) en onder aftrek van huurderwing wegens leegstand en oninbaarheid.

### Opbrengsten servicecontracten

De opbrengsten servicecontracten betreffen vergoedingen van huurders boven de netto huurprijs voor leveringen en diensten (zoals energie, water, huismeesters, schoonmaakkosten, glasverzekering en het servicefonds). De opbrengsten worden verminderd met derwing 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 kostenverdeelstaat verantwoord.

### Lasten onderhoudsactiviteiten

De werkelijke onderhoudskosten voor dagelijks- en mutatieonderhoud en planmatig onderhoud worden ten laste van de exploitatie gebracht. 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, onroerendezaakbelasting, 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.

### **Omzet verkocht vastgoed (in ontwikkeling)**

De opbrengsten van de verkopen van het vastgoed (in ontwikkeling).

### **Uitgaven verkocht vastgoed (in ontwikkeling) en toegerekende organisatie- en financieringskosten**

De uitgaven 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).

### **Waardeveranderingen vastgoedportefeuille**

Hieronder zijn begrepen de overige waardeveranderingen en de waardeveranderingen met betrekking tot de vastgoedportefeuille bestaande uit vastgoed in exploitatie, vastgoed in ontwikkeling en vastgoed 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 o.a. de opbrengsten beheer voor derden, VvE-beheer, pachttopbrengsten 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 wijkgebonden uitgaven voor ondersteuning van bewonersinitiatieven, gebiedsgericht personeel (zoals leefbaarheidscoördinator, wijkbeheerder, huismeester), leefbaarheidsonderzoeken en uitgaven voor activiteiten zoals welkomstbijeekkomsten nieuwe bewoners, bestrijding woonoverlast, buurtbemiddeling, opvang van dak- en thuislozen, schuldsaneringen, tweede kansbeleid et cetera.

De uitgaven inzake fysieke activiteiten omvatten wijkgebonden uitgaven voor buurtcentra, bijzondere gebouwen (zoals wijksteunpunten, buurtposten), 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

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

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

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

## **Grondslagen voor kasstroomoverzicht**

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit de liquide middelen.

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**

(in duizenden euro's)

**Materiële vaste activa (1)**

	<b>2016</b>	2015
1. DAEB vastgoed in exploitatie	524.845	512.141
2. niet DAEB vastgoed in exploitatie	2.948	3.902
3. Vastgoed in ontwikkeling	1.726	9.053
4. Onroerende en roerende zaken t.d.v. exploitatie	4.161	4.244
<b>Totaal</b>	<b>533.680</b>	<b>529.339</b>

	1. Daeb vastgoed in exploitatie.		2. niet Daeb vastgoed in exploitatie	
	2016	2015	2016	2015
Boekwaarde 1 januari:	512.141	100.769	3.902	2.691
Invloed stelselwijziging		407.176		3.090
Herrekende boekwaarde	512.141	507.945	3.902	5.781
Mutaties:				
Opleveringen	8.908	835		
Investerings (1)	9.357	6.078		
Desinvesteringen	-1.772	-5.136	-933	-166
Herclassificatie	119	1.024	-119	-1.024
Overige waardeveranderingen				
Aanpassingen marktwaarde	-3.910	1.395	98	-691
Overige mutaties				
Totaal van de mutaties	12.704	4.196	-954	-1.881
Boekwaarde 31 december	524.845	512.141	2.948	3.902
Inbegrepen ongerealiseerde herwaardering	282.458	289.943	1.073	1.499

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

**1. DAEB vastgoed in exploitatie en 2.niet-DAEB vastgoed in exploitatie**

Bij het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat is gebruik gemaakt van meerdere macro economische parameters en of schattingen (full variant). Het handboek modelmatig waarderen marktwaarde bepaalt de marktwaarde van de onroerende zaken in exploitatie op basis van de contante waarde van de geschatte toekomstige kasstromen (Discounted Cash Flow methode).

De toekomstige kasstromen worden bepaald aan de hand van een doorexplotatie- en een uitpondscenario.

Bij het doorexpluatiescenario 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 15 jaar. In het door exploiteer-scenario wordt de huur bij mutatie aangepast naar de markthuur of de maximale huur, afhankelijk of de woongelegenheden bij mutatie is te liberaliseren.

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

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

<b>Parameters woongelegenheden</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020 e.v.</b>
Prijsinflatie	0,60%	1,07%	1,53%	2,00%
Looninflatie	1,70%	1,57%	2,03%	2,50%
Bouwkostenstijging	1,70%	1,57%	2,03%	2,50%
Leegwaardestijging	2,30%	2,10%	2,00%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud per vhe -EGW	€ 403 - € 1.419			
Instandhoudingsonderhoud per vhe - MGW	€ 439 - € 1.431			
Instandhoudingsonderhoud per vhe – Zorgeenheid (extr.muraal)	€ 1.140 - € 1.154			
Mutatieonderhoud per vhe - EGW	€ 823			
Mutatieonderhoud per vhe - MGW	€ 618			
Mutatieonderhoud per vhe – Zorgeenheid (extr.muraal)	€ 618			
Beheerkosten per vhe - EGW	€ 420			
Beheerkosten per vhe - MGW	€ 413			
Beheerkosten per vhe – Zorgeenheid (extr.muraal)	€ 381			
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	tarief per gemeente, conform tabel Handboek Marktwaaarde 2016			
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,13%			
Verhuurderheffing (% van de WOZ)	0,536%	0,569%	0,569%	0,569% 2023 e.v.
Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar – zelfstandige eenheden	1,20%	0,80%	0,40%	0,00%
Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar – onzelfstandige eenheden	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Huurderving (% van de huursom)	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Mutatiekans bij doorexpluiten	gemiddelde mutatiekans afgelopen 5 jaar			
Mutatiekans bij uitponden	de mutatiekans bij doorexpluiten, verhoogd met opslagen conform Handboek 2016			
Verkoopkosten bij uitponden (% van de leegwaarde)	1,70%			
Disconteringsvoet - risicovrije rentevoet	0,46%			
Disconteringsvoet - sectorspecifieke opslag	5,50%			
Disconteringsvoet - opslag object- en marktrisico	afhankelijk van kenmerken object			

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



## Ondertekening en Controleverklaring

Parameter	2017	2018	2019	2020 ev
Instandhoudingsonderhoud per m2 bvo	€ 5	€ 5	€ 5	€ 5
Mutatieonderhoud per m2 bvo	€ 10	€ 10	€ 10	€ 10
Beheerkosten % van de markthuur - BOG	3%	3%	3%	3%
Beheerkosten % van de markthuur - MOG	2%	2%	2%	2%
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	Tarief gemeente conform tabel Handboek Marktwaarde 2016			
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%
Disconteringsvoet – risicovrije voet	0,46%	0,46%	0,46%	0,46%
Disconteringsvoet – sectorspecifieke opslag	5,50%	5,50%	5,50%	5,50%
Disconteringsvoet – opslag object- en marktrisico	Afhankelijk van kenmerken object			

### Parameters bedrijfsmatig en maatschappelijk vastgoed

Parameter	2017	2018	2019	2020 ev
Instandhoudingsonderhoud parkeerplaats	€ 46	€ 46	€ 46	€ 46
Instandhoudingsonderhoud garagebox	€ 154	€ 154	€ 154	€ 154
Beheerkosten parkeerplaats	€ 25	€ 25	€ 25	€ 25
Beheerkosten garagebox	€ 35	€ 35	€ 35	€ 35
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,25%	0,25%	0,25%	0,25%
Disconteringsvoet – risicovrije voet	0,46%	0,46%	0,46%	0,46%
Disconteringsvoet – sectorspecifieke opslag	5,50%	5,50%	5,50%	5,50%
Disconteringsvoet – opslag object- en marktrisico	Afhankelijk van kenmerken object			

### Parameters parkeerplaatsen

Parameter	2017	2018	2019	2020 ev
Instandhoudingsonderhoud per m2 bvo	€ 8	€ 8	€ 8	€ 8
Mutatieonderhoud per m2 bvo	€ 10	€ 10	€ 10	€ 10
Beheerkosten % van de markthuur -	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,37%	0,37%	0,37%	0,37%
Disconteringsvoet – risicovrije voet	0,46%	0,46%	0,46%	0,46%
Disconteringsvoet – sectorspecifieke opslag	5,50%	5,50%	5,50%	5,50%
Disconteringsvoet – opslag object- en marktrisico	Afhankelijk van kenmerken object			

### Parameters intramuraal zorgvastgoed

#### Inschakeling taxateur

Jaarlijks wordt 1/3 deel van de onroerende zaken in exploitatie getaxeerd door een onafhankelijke en ter zake deskundige externe taxateur, ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs. Dit betekent dat elk derde deel van de onroerende zaken in exploitatie minimaal eens per drie jaar opnieuw wordt getaxeerd. 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.

### Toepassing vrijheidsgraden

Onderstaand volgt een opsomming van de toegepaste vrijheidsgraden waarin wordt ingegaan op de reikwijdte

Schematische vrijheid	Waarderingscomplex	Veronderstelling
Markthuur(stijging)	Alle	Gebaseerd op ofwel een huurwaarde per eenheid op basis van referentietransacties of inschatting op basis van vergoeding vanuit normatieve huisvestingscomponent. Indien dit laatste het geval is wordt verwezen naar het als bijlage toegevoegd blad 'huurwaardeberekening zorgexploitatie'.
Exit yield	Alle	De exit yield is gebaseerd op een resterende waarde per m <sup>2</sup> b.v.o. / grondwaarde op basis van de vigerende bestemming in relatie tot de nog resterende looptijd van het contract.
Disconteringsvoet	Alle	Disconteringsvoet aangepast op grond van referentietransacties in relatie tot de risico's op de kasstroom die voortkomen uit de verhuursituatie, objecteigenschappen, bestemming en alternatieve aanwendbaarheid.
Mutatie- en verkoopkans	Alle	De mutatiekans is gebaseerd op de verhuursituatie in verhouding tot marktconforme huurcondities. Conform het handboek is de mutatiekans altijd ofwel 0% ofwel 100%.

### Schattingen

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

Om inzicht te geven in de effecten van redelijkerwijs mogelijke wijzigingen in belangrijke parameters op de reële waarde, is ten aanzien van woningen gewaardeerd volgens de DCF-methode, de volgende gevoeligheidsanalyse opgenomen :

Parameters	Gehanteerd in reële waarde	Stel mogelijke afwijking	Effect op reële waarde	
			Absoluut	Relatief
<b>Huurverhoging</b>	2017: 1,80% 2018: 1,87% 2019: 1,93% 2020 e.v.: 2,0%	-/- boveninfl. Hvh	-5.919.443	-1,1%
<b>Disconteringsvoet*</b>	7,80%	+ 1%	-37.683.098	-7,1%
<b>Mutatiegraad*</b>	8,30%	-/- 1%	-15.110.044	-2,9%
<b>Instandhoudingsonderhoud*</b>	€ 921,- per vhe	+ € 100	-7.017.119	-1,3%
<b>Achterstallig onderhoud</b>	Totaal ingerekend € 5.190.469	-/-10%	485.883	0,1%

\* De vermelde mutatiegraad, disconteringsvoet en norm instandhoudingsonderhoud betreft gemiddelden van de op objectniveau gehanteerde parameters in de reële waarde.

#### Zekerheden en beperkingen

Er zijn geen zekerheden en beperkingen verbonden ten behoeve van kredietinstellingen.

#### Bedrijfswaarde-informatie

De bedrijfswaarde bedraagt:

	31 december 2016	31 december 2015
Commercieel vastgoed,	1.886	3.493
Sociaal vastgoed	221.422	217.969
Totaal	223.308	221.462

#### Uitgangspunten bedrijfswaarde

In de Woningwet is opgenomen dat toegelaten instellingen volkshuisvesting hun bezit op marktwaarde moeten waarderen. Door de waardering van de onroerende zaken in exploitatie tegen marktwaarde wordt inzicht gegeven in de mogelijke verdien capaciteit van de vastgoedportefeuille van Thús Wonen. De marktwaarde geeft, rekening houdend met de uitgangspunten van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde, het bedrag op balansdatum weer waartegen het vastgoedbezit op de vrije markt kan worden vervreemd tussen ter zake goed geïnformeerde partijen die tot een transactie bereid zijn. Omdat de doelstelling van Thús Wonen is om te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien en op relatief beperkt aantal woningen zal verkopen, betekent dit dat slechts een deel van de in de jaarrekening verantwoorde marktwaarde in de toekomst zal worden gerealiseerd.

De bedrijfswaarde sluit aan op het beleid van Thús Wonen en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed uitgaande van dit beleid. In het bestuursverslag is een beleidsmatige beschouwing opgenomen over het verschil tussen de marktwaarde en de bedrijfswaarde van de onroerende zaken in exploitatie.

De bedrijfswaarde van de onroerende zaken in exploitatie wordt gevormd door de contante waarde van de kasstromen uit hoofde van toekomstige exploitatieopbrengsten en toekomstige exploitatielasten over de

geschatte resterende exploitatieperiode van de complexen. De bedrijfswaarde is bepaald overeenkomstig de voorgeschreven parameters en richtlijnen van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). De bedrijfswaarde is gebaseerd op doorexplotatie van de onroerende zaken totdat het vastgoed door sloop teniet gaat. Hierbij wordt een restwaarde voor de grond ingerekend afgeleid van de huidige bestemming van het vastgoed (i.c. lange termijnverhuur).

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

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

Bij de bedrijfswaardeberekening zijn door de volgende uitgangspunten gehanteerd:

Parameter	Jaarrekening 2016	Onderbouwing	Jaarrekening 2015
Huren	O.b.v. contractuur	Cf. RJ	O.b.v. contractuur
Huurverhoging 2017	0,2% voor alle vhe's m.u.v. bevroeringsgevallen	Cf. Begroting 2017	1,0% voor alle vhe's m.u.v. bevroeringsgevallen
Toekomstige jaarlijkse huurverhogingen	2018: 0,6%, 2019: 1,07%, 2020: 1,53%, 2021: 2,0%. vanaf 2022: 2,0%	Cf. norm WSW/Aw; voor de jaren 2017-2021: corporatiebeleid en vanaf 2022: 2%	2017-2020: 1,0% vanaf 2021: 2,0%
Huurharmonisatie	Streefhuur op objectniveau conform huurprijsbeleid 2016.	RJ: harmonisatie inrekenen op basis van reële inschatting mutatiegraad en marktomstandigheden, voor max. 5 jaar. Streefhuur cf. huidige beleid.	Streefhuur 66% en een mutatiegraad van 9% gedurende 5 jaar
Jaarlijkse huurderving (oninbaar en leegstand)	Voor 2017 en verder: 2,0%.	RJ: huurderving inrekenen op basis van realistische inschatting	Voor 2016 en verder: 2,0%.
Verkopen	Voor maximaal 5 jaar ingerekend: 4 woningen in 2017, daarna 2 per jaar (verkoopprijs: € 95.000)	RJ: verkopen mogen worden ingerekend voor max. 5 jaar	Voor maximaal 5 jaar ingerekend: 25 woningen per jaar (verkoopprijs: € 95.000)
Onderhoudslasten	Kosten PO en GOH per vhe cf. prognose. De overige onderhoudskosten zijn vhe-specifiek gemaakt o.b.v. kostenfactor.	Op basis van SVB 4.2 is de planning GOH gewijzigd t.o.v. SVB 4.1.	Kosten per vhe cf. prognose

## Ondertekening en Controleverklaring

Jaarlijkse stijging onderhoudslasten	2017: 1,6%, 2018: 1,90%, 2019: 2,20%, 2020: 2,50%, vanaf 2021: 2,50% cf. WSW.	Cf. norm WSW/Aw; voor de jaren 2017-2021: corporatiebeleid en vanaf 2022: 2,5% cf. WSW	2016: 1,0%, 2017-2020: 1%, vanaf 2021 2,5% cf. WSW
Exploitatielasten belastingen	Werkelijke gemeentelijke belastingen en waterschapslasten per vhe	Cf. RJ	Werkelijke gemeentelijke belastingen en waterschapslasten per vhe
Exploitatielasten verzekeringen	Werkelijke verzekerings-premie per vhe.	Cf. RJ	Werkelijke verzekerings-premie per vhe
Overige exploitatielasten	2017: op basis van werkelijke kosten.	Inrekening van kasstromen.	2016: € 770, vervolgens verhoging met inflatie
Verhuurderheffing	De verhuurderheffing is een percentage van de WOZ-waarde van huurwoningen. 2017: 0,543%. 2018 en 2019: 0,591%, 2020 en 2021: 0,592%, 2023: 0,567%. De grondslag wordt jaarlijks geïndexeerd met de verwachte leegwaardeontwikkeling. Dit percentage is voor 2017 e.v. vastgesteld op 2,0%. Vanaf 2022 wordt de Aw norm toegepast, eveneens 2,0%.	Cf. norm WSW/Aw; voor de jaren 2017-2021: corporatiebeleid en vanaf 2022: 2,0% cf. Aw.	De verhuurderheffing is in 2016 0,491% van de WOZ-waarde huurwoningen. Dit tarief bedraagt in 2017 0,536%. Vanaf 2018 wordt de grondslag jaarlijks geïndexeerd met het percentage WOZ-indexatie. Van 2018 tot 2021 is dit 1%, vanaf 2022 is dit 2%.
Jaarlijkse stijging exploitatielasten	2017: 0,6%, 2018: 1,07%, 2019: 1,53%, 2020: 2,0%, 2021: 2%. Vanaf 2022: 2,0% cf. WSW	Cf. norm WSW/Aw; voor de jaren 2017-2021: corporatiebeleid en vanaf 2022: 2,0% cf. WSW	2016: 1,0%, 2017-2020: 1%, vanaf 2021 2,5% cf. WSW
Restwaarde per vhe	Rood: € 9.201, Blauw: € 12.547, Groen: € 5.830. Er wordt geen onderscheid gemaakt in type woning, daar onder een appartement rekeninghoudende met gemeenschappelijk groen circa evenveel grond zit als onder een eengezinswoning.	RJ: resultante huidige waarde grond gegeven verwachte bestemming eind levensduur minus de te maken kosten (zie hieronder)	Rood: € 8.871, Blauw: € 12.210, Groen: € 5.888. Er wordt geen onderscheid gemaakt in type woning, daar onder een appartement rekeninghoudende met gemeenschappelijk groen circa evenveel grond zit als onder een eengezinswoning.
Gehanteerde levensduur	Conform SVB 4.2. Maximaal 50 jaar (nieuwbouw), maximaal 25 jaar (na renovatie) en minimaal 15 jaar (tenzij er concrete sloopbesluiten zijn).	RJ: basisprincipe resterende economische levensduur max. 50 en min. 15 jaar	Maximaal 50 jaar (nieuwbouw), maximaal 25 jaar (na renovatie) en minimaal 15 jaar (tenzij er concrete sloopbesluiten zijn)

## Ondertekening en Controleverklaring

Uitgaven SVB per vhe	Juiste bedrag per woning, van de totale uitgave (onderhoud + activering) in het jaar waarin ingreep is gepland, inclusief effect op levensduurverlenging	RJ: uitgaven die nodig zijn om de oorspronkelijke capaciteit te onderhouden of te behouden	Juiste bedrag per woning, van de totale uitgave (onderhoud + activering) in het jaar waarin ingreep is gepland, inclusief effect op levensduurverlenging
Disconteringsvoet boekhoudkundig	5,0%	Cf. norm WSW/CF	5,0%
Disconteringsvoet bedrijfseconomisch	3,73%	Cf. Leningen portefeuille	4,09%
Moment van disconteren	Medionummerando	RJ: veronderstelling dat kasstromen gemiddeld gedurende het jaar plaatsvinden	Medionummerando
Heffingsbijdrage Aw en vennootschapbelasting	Niet ingerekend	RJ: alleen vhe-gerelateerde heffingen worden ingerekend	Niet ingerekend
Saneringsheffing	Jaarlijks 1% van de huur.	Aw: conform advies Aw m.i.v. 2017 wel inrekenen.	Niet ingerekend

### Schattingselementen bepaling bedrijfswaarde

De schattingen met betrekking tot de bedrijfswaardebepaling welke inherent zijn aan deze waarderingsgrondslag, zijn van bijzonder belang door hun invloed op de jaarrekening en de waarschijnlijkheid dat toekomstige gebeurtenissen significant kunnen afwijken van de verwachtingen van het management zoals verwerkt in de bedrijfswaarde. Om inzicht te geven in de effecten van redelijkerwijs mogelijke wijzigingen in belangrijke parameters op de bedrijfswaarde, is de volgende gevoeligheidsanalyse opgenomen :

Parameters	Gehanteerd in bedrijfswaarde	Stel mogelijke afwijking	Effect op bedrijfswaarde <sup>1)</sup>	
<b>Prijsinflatie</b>	2017: 0,60% 2018: 1,07% 2019: 1,53% 2020 e.v.: 2,0%	Vanaf 2017 op 2%	22.583	0,01%
<b>Disconteringsvoet</b>	5,00%	5,50%	-20.304.936	-9,1%
<b>Huurverhoging</b>	2017: 0,20% 2018: 0,60% 2019: 1,07% 2020: 1,53% 2021 e.v.: 2,0%	Vermeerderen met boveninfl. HVH zoals gehanteerd in Marktwaarde handboek 2016	15.783.084	7,1%
<b>Overig Onderhoud</b>	€ 25.000 op ondernemingsniveau	Stel op € 700.000	-14.894.217	-6,7%
<b>Verkopen</b>	2017: 4 verkopen pj 2018 e.v.: 2 verkopen pj	Stel vanaf 2017 10 verkopen pj	1.426.550	0,6%
<b>Prijsinflatie</b>	2017: 0,60% 2018: 1,07% 2019: 1,53%	Vanaf 2017 op 2%	22.583	0,01%

## Ondertekening en Controleverklaring

	2020 e.v.: 2,0%			
<b>Disconteringsvoet</b>	5,00%	5,50%	-20.304.936	-9,1%
<b>Huurverhoging</b>	2017: 0,20% 2018: 0,60% 2019: 1,07% 2020: 1,53% 2021 e.v.: 2,0%	Vermeerderen met boveninfl. HVH zoals gehanteerd in Marktwaarde handboek 2016	15.783.084	7,1%

1) het effect op de bedrijfswaarde is berekend per afzonderlijke afwijking (overige parameters blijven gelijk)

### Sociaal en commercieel vastgoed in exploitatie bestemd voor verkoop

De corporatie heeft voor de eerstkomende vijf jaar een verkoopplan opgesteld waarin 12 woningen bestemd zijn voor verkoop. Hiervan zullen naar verwachting 4 woningen in het komend boekjaar worden verkocht. De verwachte opbrengstwaarde van deze woningen bedraagt per woning € 95.000.

### Verstreckte zekerheden

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

## 3. Vastgoed in ontwikkeling

De post Vastgoed in ontwikkeling bestaat uit:

	2016	2015
Grondposities	1.710	2.383
Projecten nieuwbouw	16	6.670
Boekwaarde	1.726	9.053

	2016	2015
Boekwaarde per 1 januari	9.053	3.311
Invloed stelselwijzigingen		-
Herrekenende boekwaarde	9.053	3.311
Mutaties:		
Opleveringen	-8.908	-846
Investerings	2.582	10.303
Desinvesteringen	-113	-72
Herclassificatie	-601	0
Aanpassingen marktwaarde	0	-3.452

Overige mutaties	-287	-191
Totaal van de mutaties	-7.327	5.742
Boekwaarde 31 december	1.726	9.053

#### 4. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

De onroerende en roerende goederen ten dienste van de exploitatie bestaan uit:

	2016	2015
Bedrijfspannen	3.780	3.769
Kantoorinventaris	121	148
Automatisering	59	83
Vervoermiddelen	201	244
Boekwaarde	<u>4.161</u>	<u>4.244</u>

Stand per 1 januari:		
aanschaffingswaarde	9.193	8.927
afschrijvingen	-4.949	-4.671
boekwaarde	4.244	4.257
Mutaties in het boekjaar:		
bij:		
investeringen	137	271
af:		
desinvesteringen	0	-5
afschrijvingen	-220	-278
totaal mutaties	357	554
Stand per ultimo verslagperiode		
aanschaffingswaarde	9.330	9.193
afschrijvingen	-5.169	-4.949
boekwaarde	4.161	4.244

De afschrijvingen zijn bepaald op basis van de volgende levensduren:

- Kantoorgebouw en werkplaats                      30 jaar
- Inventarissen    5 – 10 jaar
- Vervoermiddelen                                        10 jaar
- Automatisering    5 jaar

De WOZ-waarde van het bedrijfspand Holwerderweg 17 bedraagt € 894.000 (peildatum 1-1-2016).



## Financiële vaste activa (2)

### 5. Latente belastingvordering(en)

De actieve belastinglatentie is gevormd voor tijdelijke verschillen in de fiscale waardering van leningen (fiscaal disagio) en de ingecalculeerde verkoop van woningen binnen een horizon van 10 jaar.

#### Woningen in exploitatie met verkoop < 10 jaar

Bij de verkoop van woningen binnen 10 jaar wordt het waarderingsverschil een actieve latentie tegen de nominale waarde in de jaarrekening opgenomen. Bij de berekening is uitgegaan van de te verkopen woningen in de periode 2017 t/m 2026 conform begroting en SVB. In voorgaande jaren is deze latentie berekend voor een periode van 5 jaren en opgenomen voor de nominale waarde.

De aantallen geprognosticeerde verkopen zijn als gevolg van de uitwerking van SVB teruggebracht.

#### Leningen o/g en u/g

In de jaarrekening is voor de leningportefeuille een latente belastingvordering opgenomen voor het verschil van de nominale waarde en de contante waarde inclusief transitorische rente per 01-01-2008. De latentie loopt af tegen de resterende looptijd van de leningen.

#### Compensabel verlies

Over de fiscale jaren 2013 en 2014 heeft er een afwaardering plaatsgevonden naar lagere WOZ-waarde. Hierdoor is er in het boekjaar 2014 een actieve latentie ontstaan voor het restant van het compensabele verlies. Eerst bij de aangifte zal blijken of en in hoeverre de fiscus de door Thús Wonen gevolgde standpunten zal overnemen en accorderen. Om die reden kan de in de jaarrekening bepaalde acute en latente belasting achteraf nog aan veranderingen onderhevig zijn, en daarmee ook de hoogte van het compensabel verlies. De verwachting is dat het compensabel binnen een termijn van 9 jaar kan worden verrekend met fiscale winsten.

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

	Balans		Winst-en-verliesrekening	
	2016	2015	2016	2015
Latente belastingvordering:				
Woningen in exploitatie	117	100	-17	51
Leningen o/g en u/g	185	226	41	16
Compensabel verlies	-	615	615	-204
Totaal	302	941	639	-137

	2016	2015
Boekwaarde 1 januari	941	3.453
Invloed stelselwijziging		-2.649
Herrekende boekwaarde	941	804
Dotaties ten laste van het resultaat	- 41	-67
Onttrekkingen	17	204
Vrijval ten gunste van het resultaat	- 615	-
Boekwaarde 31 december	302	941

## 6. Leningen u/g

Deze post heeft betrekking op een lening u/g aan de Nederlandse Waterschapsbank. De rentevergoeding bedraagt 6,85%. De resterende looptijd van deze lening is 5 jaar. De marktwaarde van deze lening u/g bedraagt aan het eind van het verslagjaar circa € 548.000.

De post leningen u/g bestaat uit:

	2016	2015
Stand per 1 januari	563	654
Aflossing	-99	-91
Stand per 31 december	464	563

## 7. Overige vorderingen

Per balansdatum zijn er geen overige vorderingen onder de financiële vaste activa.

## Voorraden (3)

	2016	2015
8. Vastgoed bestemd voor verkoop	1.248	715
9. Overige voorraden	200	174
Totaal	1.448	889

## 8. Vastgoed bestemd voor verkoop

	2016	2015
Waarde voorraad per 1 januari	715	1.246
Bij: Overboeking vanuit activa in ontwikkeling (grondposities)	600	-
Af: Verkoop grondposities	-37	-161
Af: Verkoop overige panden	-30	-370
Totaal	1.248	715

Deze voorraad bestaat volledig uit grond met verkoopbestemming.

## 9. Overige voorraden

	2016	2015
Waarde voorraad per 1 januari	174	158
Bij: Inkopen	323	270
Af: Verbruik	-297	-254
Waarde voorraad per 31 december	200	174

**Vorderingen (4)**

	<b>2016</b>	2015
10. Huurdebiteuren	177	220
11. Overheid	19	17
12. Belastingen en premies sociale verzekeringen	1.839	3.472
13. Overige vorderingen	27	47
14. Overlopende activa	478	435
Totaal	<u>2.540</u>	<u>4.191</u>

**10. Huurdebiteuren**

	<b>2016</b>	2015
Zittende huurders	150	166
Vertrokken huurders	167	297
Subtotaal	317	463
Af: Voorziening dubieuze debiteuren	-140	-243
Waarde voorraad per 31 december	<u>177</u>	<u>220</u>

Het verloop van de voorziening dubieuze debiteuren is als volgt:

	<b>2016</b>	2015
Stand per 1 januari	243	274
Onttrekking	-68	-101
Dotatie	-35	70
Stand per 31 december	<u>140</u>	<u>243</u>

Eind 2016 bedraagt de huurvordering 0,88% van de huuropbrengsten (2015: 1,3%).

**11. Overheid**

	<b>2016</b>	2015
Gemeente Dongeradeel	2	-
Gemeente Dantumadeel	-	-
Gemeente Kollumerland	-	-
Gemeente Ameland	17	17
Totaal	<u>19</u>	<u>17</u>

**12. Belastingen en premies sociale verzekeringen**

	<b>2016</b>	2015
Omzetbelasting	-	-
Vennootschapsbelasting	1.839	3.472
Totaal	<u>1.839</u>	<u>3.472</u>

De vordering vennootschapsbelasting is als volgt opgebouwd:

Vennootschapsbelasting 2015	885
Vennootschapsbelasting 2016	954
	<u>1.839</u>

**13. Overige vorderingen**

	<b>2016</b>	2015
Stichting Zorgcentra Dongeradeel	-	3
Overige vorderingen	27	44
Totaal	<u>27</u>	<u>47</u>

**14. Overlopende activa**

	<b>2016</b>	2015
Rente rekening-courant, deposito's en beleggingen	19	24
Overige overlopende activa *)	459	411
Totaal	<u>478</u>	<u>435</u>

\*) Deze post bestaat voor het grootste deel uit vooruitbetaalde verzekeringspremie (circa € 262.000) en vooruitbetaalde licentiekosten (circa € 168.000).

**15. Liquide middelen**

	<b>2016</b>	2015
Kas	1	6
Bank	1.713	4.459
Deposito's / spaarrekeningen	2.999	4.998
Totaal	<u>4.713</u>	<u>9.463</u>

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

## Eigen Vermogen

## 16. overige reserves

Het verloop van de overige reserves is als volgt:

Verloopoverzicht overige reserves		
	2016	2015
Bedragen * € 1.000	€	€
Stand 1 januari	159.897	39.268
Invloed stelselwijziging (cumulatief effect)		115.770
Herrekende overige reserves 1/1	159.897	155.038
Resultaat boekjaar 2015 voor stelselwijziging		15.939
Aanpassing resultaat 2015 voor vergelijkingsdoeleinden		-11.601
Aangepast resultaat 2015		4.338
Resultaat 2016	244	
Resultaat van het jaar	244	4.338
Mutatie herwaarderingsreserve	6.102	-3.271
Realisatie uit herwaarderingsreserve	1.624	3.792
<b>Overige reserves 31/12</b>	<b>167.677</b>	<b>159.897</b>

## 17. Herwaarderingsreserve

	Sociaal vastgoed in exploitatie	Commercieel vastgoed in exploitatie	Totaal
Bedragen * € 1.000	€	€	
Herwaarderingsreserve 1/1 2015	-	-	-
Invloed stelselwijziging (cumulatief)	289.311	2.652	291.963
Herrekende herwaarderingsreserve 1/1	289.311	2.652	291.963
Realisatie verkoop	-1.349	-112	-1.461
Realisatie sloop	-2.309	-22	-2.331
Herclassificaties	387	-387	-
Mutatie door herwaardering	3.903	-632	3.271
<b>Herwaarderingsreserve 31/12 2015</b>	<b>289.943</b>	<b>1.499</b>	<b>291.442</b>

	Sociaal vastgoed in exploitatie	Commercieel vastgoed in exploitatie	Totaal
Bedragen * € 1.000	€	€	€
Herrekende herwaarderingsreserve 1/1 2016	289.943	1.499	291.442
Realisatie verkoop	-915	-519	-1.434
Realisatie sloop	-190	-	-190
Herclassificatie	10	-10	-
Mutatie door herwaardering	-6.390	103	-6.287
<b>Herwaarderingsreserve 31/12 2016</b>	<b>282.458</b>	<b>1.073</b>	<b>283.531</b>

## 18. Bestemming van het resultaat 2016

Het bestuur stelt aan de Raad van Commissarissen voor het resultaat over het boekjaar 2016 ad. € 244.000 aan de reserves toe te voegen.

### Voorzieningen (6)

	2016	2015
19. Voorziening onrendabele investeringen	-	-
20. Voorziening jubileumuitkering	90	88
21. Voorziening loopbaanbudget	206	197
22. Overige voorzieningen	152	268
Totaal	448	553

## 19. Voorziening onrendabele investeringen

Het verloop van de voorziening onrendabele investeringen is als volgt:

	2016	2015
Stand per 1 januari	-	-
Invloed stelselwijziging	-	-
Herrekende voorziening per 1 januari	-	-
Toevoeging	-	702
Onttrekking	-	702
Totaal	-	-

De looptijd van deze voorziening hangt samen met de duur van de nieuwbouwprojecten. Door de verandering van waarden op marktwaarde is de toevoeging en onttrekking veranderd van € 2.301 in € 701.

## 20. Voorziening jubileumuitkering

	<b>2016</b>	2015
Stand per 1 januari	88	80
Opname	-12	-10
Dotatie	14	18
Totaal	<u>90</u>	<u>88</u>

Deze voorziening heeft overwegend een langlopend karakter.

## 21. Voorziening loopbaanbudget

	<b>2016</b>	2015
Stand per 1 januari	197	190
Opname	-16	-18
Dotatie	25	25
Totaal	<u>206</u>	<u>197</u>

Deze voorziening heeft overwegend een langlopend karakter.

## 22. Overige voorzieningen

	<b>2016</b>	2015
Stand per 1 januari	268	670
Opname	-156	-614
Vrijval	-23	-44
Dotatie	63	256
Totaal	<u>152</u>	<u>268</u>

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

## Langlopende schulden (7)

	<b>2016</b>	2015
23. Leningen overheid	1.793	2.031
24. Leningen kredietinstellingen	83.221	87.146
subtotaal	<u>85.014</u>	<u>89.177</u>
25. Financial lease	75	101
Totaal	<u>85.089</u>	<u>89.278</u>

## 23. Leningen overheid

	<b>2016</b>	2015
Stand per 1 januari	2.031	2.806
Nieuwe lening	-	-
Aflossing	-238	-775
Totaal	<u>1.793</u>	<u>2.031</u>

## 24. Leningen kredietinstellingen

	<b>2016</b>	2015
Stand per 1 januari	87.146	76.258
Nieuwe lening / opname roll over	1.000	13.000
Aflossing	-1.825	-2.112
Extra aflossing/eindaflossing	-3.100	-
Totaal	<u>83.221</u>	<u>87.146</u>

### Rentevoet en aflossingssysteem:

De door geldgevers verstrekte leningen worden lineair danwel annuïtair afgelost. De gemiddelde rentevoet van de door geldgevers verstrekte leningen bedraagt 3,73%. Op basis van de normrente van het WSW ad. 5% bedraagt de duration 7,74 jaar. Het aflossingsbestanddeel zal in het komende boekjaar circa € 2,6 miljoen bedragen.

	<b>2016</b>
Resterende looptijd leningen overheids- en kredietinstellingen	
Restant looptijd tot 5 jaar	18.992
Restant looptijd 5 jaar en langer	<u>66.022</u>
Totaal	<u>85.014</u>

De marktwaarde van de leningenportefeuille bedraagt eind van het verslagjaar circa € 116 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.

## Zekerheden

Van de leningen overheid en kredietinstellingen is € 87.987.000 geborgd door het WSW. Tevens is een bedrag van € 276.000 door de gemeente Dongeradeel en € 1.752.000 door de gemeente Dantumadiel. Voor de door het WSW geborgde leningen heeft Thús Wonen zich verbonden het onderliggend onroerend goed in exploitatie niet zonder toestemming te bezwaren, van bestemming te vervreemden of teniet doen gaan.

## 25. Financial Lease

	<b>2016</b>	2015
Stand per 1 januari	101	126
Aflossing	-26	-25
Stand per 31 december	<u>75</u>	<u>101</u>

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



**Kortlopende schulden (8)**

	<b>2016</b>	2015
26. Schulden aan overheid	1	-
27. Schulden aan leveranciers	2.643	819
28. Belastingen en premies sociale verzekeringen	1.770	1.020
29. Overige schulden	5	31
30. Overlopende passiva	1.984	2.346
Totaal	<u>6.403</u>	<u>4.216</u>

**26. Schulden aan overheid**

	<b>2016</b>	2015
Gemeente Kollumerland	1	-
Totaal	<u>1</u>	<u>-</u>

**27. Schulden aan leveranciers**

	<b>2016</b>	2015
Schulden aan leveranciers	2.643	819
Totaal	<u>2.643</u>	<u>819</u>

**28. Belastingen en premies sociale verzekeringen**

	<b>2016</b>	2015
Omzetbelasting	1.663	1.019
Vennootschapsbelasting	-	-
Loonbelasting	107	1
Totaal	<u>1.770</u>	<u>1.020</u>

**29. Overige schulden**

	<b>2016</b>	2015
Diverse overige schulden	5	31
Totaal	<u>5</u>	<u>31</u>

**30. Overlopende passiva**

	<b>2016</b>	2015
Vooruit-ontvangen huren	294	311
Nog niet vervallen rente leningen o.g.	1.026	1.153
Leveringen en diensten, woningaanpassingen	29	29
Schulden vakantiedagen	114	113
Overige	521	740
Totaal	<u>1.984</u>	<u>2.346</u>

## Niet in de balans opgenomen regelingen

### Voorwaardelijke verplichtingen

#### *WSW obligoverplichting*

Leningen van woningcorporaties, die deelnemer zijn van het WSW worden door het WSW geborgd. Het WSW stelt zich borg jegens de geldgever voor de betaling van de leningsverplichtingen. Op grond van deze borgstelling zijn corporaties verplicht een obligo aan te houden ter grootte van een percentage van 3,85% over het schuldrestant van de door hun aangetrokken en door het WSW geborgde leningen. Met deze obligoverplichting staan woningcorporaties als deelnemer van het WSW garant voor elkaar. Per 31 december 2016 heeft Thús Wonen een aangegane obligoverplichting van circa € 3,3 miljoen (2015: € 3,3 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

#### *Investeringsverplichtingen*

##### Contractenonderhoud

Thús Wonen heeft eind 2016, voor een bedrag van € 183.000, contracten verlengd voor o.a. CV onderhoud en lift onderhoud.

##### Servicecontracten

Thús Wonen heeft eind 2016, voor een bedrag van € 209.000, servicecontracten verlengd voor o.a. schoonmaakkosten en groenbeheer.

##### Overige en onderhoudsverplichtingen

Aan het eind van 2016 resteert er voor een bedrag van circa € 3.625.000 aan verplichtingen voor verstrekte opdrachten tot het uitvoeren van onderhoud en overige werkzaamheden. Deze werkzaamheden zullen in 2017 worden uitgevoerd.

#### *Meerjarige financiële verplichtingen*

##### *Operationele lease*

Thús Wonen heeft als lessee, per eind 2016, nog een operationele leasecontract voor 1 auto te lopen. De resterende looptijd is tot 1 april 2017. De totale verplichting over deze looptijd voor het nog aanwezige leasecontract is circa € 3.000.

##### *Financial lease*

Thús Wonen heeft als lessee een financial leasecontract afgesloten voor een warmte-installatie van de Skûle (verzorgingshuis te Metslawier). De toekomstige minimale leasebetalingen kennen een looptijd van 2 jaar. De totale verplichting over deze looptijd is € 83.000 groot.

## ***Financiële instrumenten***

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

### ***Doelstellingen risicobeheer***

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

### ***Renterisico***

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

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

### ***Kredietrisico***

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

### ***Liquiditeitsrisico***

Het gaat hierbij om het risico dat over onvoldoende middelen wordt beschikt om aan de directe verplichtingen te kunnen voldoen. Dit geldt voor alle verplichtingen van Thús Wonen en haar tegenpartijen, ongeacht of dit nu crediteuren of financiële instellingen zijn. Thús Wonen heeft op verschillende manieren gewaarborgd dat zij altijd aan haar verplichtingen kan voldoen. Naast het aantrekken van langlopende leningen zijn er ook een tweetal roll-over leningen beschikbaar. Per 31 december 2016 bedraagt de ruimte op de roll-over leningen € 5,0 miljoen.

### ***Valutarisico***

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

### ***Marktrisico***

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

## Toelichting op de winst-en-verliesrekening

### Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille (11)

#### 31. Huuropbrengsten

	2016	2015
Woningen en woongebouwen DAEB	35.887	35.307
Woningen en woongebouwen niet-DAEB	79	78
Onroerende zaken niet zijnde woningen DAEB	-	-
Onroerende zaken niet zijnde woningen niet-DAEB	254	253
Subtotaal huren	36.220	35.638
Huurderving wegens leegstand	-588	-606
Huurderving wegens oninbaarheid	-45	-98
Totaal	35.587	34.934

De gemiddelde huurverhoging per 1 juli 2016 bedroeg 0,9% (1 juli 2015: 1,0%).

#### 32. Opbrengsten servicecontracten

	2016	2015
Vergoedingen van huurders voor leveringen en diensten	566	582
Derving wegens oninbaarheid	-9	-11
Totaal	557	571

De vergoedingen voor leveringen en diensten is gedaald als gevolg van:

- aanpassing tarief

#### 33. Lasten servicecontracten

	2016	2015
Servicecontracten	471	500
Toegerekende organisatiekosten	-	-
Totaal	471	500

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

**34. Overheidsbijdragen**

	2016	2015
Vrijval egalisatierekening BWS-subsidies	0	0
Overige overheidsbijdragen	6	8
<b>Totaal</b>	<b>6</b>	<b>8</b>

**35. Lasten verhuur en beheeractiviteiten**

	2016	2015
Belastingen exploitatie	1.914	1.864
Verhuurderheffing	3.170	2.915
Toegerekende organisatiekosten	1.933	1.848
<b>Totaal</b>	<b>7.017</b>	<b>6.627</b>

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

**Lonen en salarissen**

De lasten betreffende lonen en salarissen voor de gehele groep betreffen:

	2016	2015
Salarissen	3.367	3.311
Sociale lasten	513	491
Pensioenen	482	551
Overige personeelskosten	503	582
<b>Totaal</b>	<b>4.865</b>	<b>4.935</b>

Bij Thús Wonen waren in 2016 gemiddeld 76 werknemers in dienst (2015: 78)/het aantal fulltime equivalenten bedroeg in 2016 gemiddeld 69,5 (2015 :68,2). Deze werknemers waren in 2016 allen in Nederland werkzaam (2015: idem).

	Ultimo 2016	Ultimo 2015
Bestuur	1,0	1,0
Vastgoed	13,5	34,3
Onderhoud	23,8	
Wonen	18,9	18,2
Interne Bedrijfsvoering	10,3	11,2
Overig		1,1
<b>Totaal</b>	<b>67,5</b>	<b>65,8</b>

## Sociale lasten

### Pensioenlasten

De gehanteerde pensioenregeling van Thús Wonen 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 respectievelijk 25% van de ouderdomspensioengrondslag gecorrigeerd met de deeltijdfactor.
- Als de middelen van het pensioenfonds het toelaten, zal het bestuur van het pensioenfonds de ingegane pensioenen en de premievrije aanspraken van gewezen deelnemers aanpassen overeenkomstig de consumentenprijsindex voor alle huishoudens. De toeslagverlening is voorwaardelijk. Er is geen recht op toeslagverlening en het is voor de langere termijn niet zeker of en in hoeverre toeslagverlening zal plaatsvinden. Het bestuur van het pensioenfonds beslist evenwel jaarlijks in hoeverre pensioenuitkeringen en pensioenaanspraken worden aangepast.

De belangrijkste kenmerken van de uitvoeringsovereenkomst zijn:

- Deelneming in het bedrijfstakpensioenfonds is verplicht gesteld voor de werknemers en bestuurders van de toegelaten instelling [en haar groepsmaatschappijen].
- De toegelaten instelling [en haar groepsmaatschappijen] is uitsluitend verplicht tot betaling van de vastgestelde premies. In geen geval bestaat een verplichting tot bijstorting.
- Er is geen sprake van recht op teruggave/premiekorting.

De dekkingsgraad van SPW bedraagt ultimo 2016 109,5% (31-12-2015: 101%). Hiermee voldoet het pensioenfonds aan de minimale vereiste 105% die voorgeschreven is door De Nederlandse Bank (DNB).

## 36. Lasten onderhoudsactiviteiten

	2016	2015
Planmatig Onderhoud	12.403	10.447
Contractenonderhoud	594	583
Mutatie- en Klachtenonderhoud	2.816	2.551
Toegerekende organisatiekosten	4.606	4.404
Totaal	20.419	17.985

## 37. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

	2016	2015
Overige directe kosten	-105	84
Toegerekende organisatiekosten	247	236
Totaal	142	320

## Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille (12)

### 38. Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling

De omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling, heeft betrekking op de volgende projecten:

	2016	2015
Grondpositie Fonteinslanden - Dokkum	0	138
Grondpositie Munewei – Damwald	120	0
Totaal	120	138

### 39. Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling

Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling, hebben betrekking op de volgende projecten:

	2016	2015
Grondpositie Fonteinslanden - Dokkum	0	72
Grondpositie Munewei – Damwald	113	0
Totaal	113	72

### 40. Toegerekende organisatiekosten

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

*De lonen en salarissen bedragen € 4.865, de overige bedrijfskosten bedragen € 2.142.*

*De verdeling over de toerekening*

- *Lasten verhuur en beheeractiviteiten* € 1.933
- *Lasten onderhoudsactiviteiten* . 4.606
- *Overige directe exploitatie lasten* . 247
- *Verkoop vastgoedportefeuille* . 13

## Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille (13)

### Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

Voor het verkochte sociaal en commercieel vastgoed in exploitatie is de boekwaarde de marktwaarde in verhuurde staat. Voor het teruggekochte vastgoed onder VOV dat is doorverkocht zonder voorwaarden, is de boekwaarde de marktwaarde op terugkoopmoment onder aftrek van de contractuele korting. Het in de winst-en-verliesrekening verantwoorde resultaat bij verkoop van vorengenoemd vastgoed is derhalve beperkt, gezien het geringe verschil tussen de opbrengstwaarde en de boekwaarde.

De specificatie van de verkoopresultaten is als volgt :

	2016	2015
<u>Verkoop huurwoningen (sociaal en commercieel vastgoed in exploitatie)</u>		
Verkoopopbrengst	2.444	3.127
Verkoopkosten	-31	-145
Toegerekende organisatiekosten	-13	-13
Marktwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-2.405	-2.486
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	<u>- 6</u>	<u>483</u>

De verkoopopbrengst betreft 18 verkochte woningen (2015: 30 woningen). De door verkoop in 2016 gerealiseerde waardestijging ten opzichte van de boekwaarde begrepen in de herwaarderingsreserve in het eigen vermogen, bedraagt € 1.300.000.

	2016	2015
<u>Verkoop koopwoningen (voorraden)</u>		
Verkoopopbrengst	217	518
Verkoopkosten	-4	-11
Toegerekende organisatiekosten	0	0
Boekwaarde (vervaardigingsprijs of lagere opbrengstwaarde)	-67	-513
Resultaat in winst-en-verliesrekening	<u>146</u>	<u>-6</u>

## Waardeveranderingen vastgoedportefeuille (12)

### 45. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2016	2015
Afwaardering vastgoed in ontwikkeling	287	3.643
Terugneming afwaardering vastgoed in ontwikkeling	0	0
Totaal	<u>287</u>	<u>3.643</u>

### 46. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2016	2015
Waardeveranderingen commercieel vastgoed in exploitatie	98	-691
Waardeveranderingen sociaal vastgoed in exploitatie	-3.908	1.395
Overige	0	0
Totaal	<u>-3.810</u>	<u>704</u>



**Netto resultaat overige activiteiten (15)****47. Opbrengsten overige activiteiten**

	2016	2015
Opbrengsten uit hoofde van beheersactiviteiten voor VvE's	0	0
Overige opbrengsten	264	262
Totaal	<u>264</u>	<u>262</u>

De overige opbrengsten bestaan uit de geactiveerde productie (uren t.b.v. projecten)

**48. Kosten overige activiteiten**

	2016	2015
Kosten uit hoofde van beheersactiviteiten voor VvE's	101	108
Overige kosten	0	0
Totaal	<u>101</u>	<u>108</u>

**50. Leefbaarheid**

De leefbaarheidskosten laten zich uitsplitsen als zijnde:

	2016	2015
Leefbaarheidsbijdrage woonmaatschappelijk werk	0	0
Leefbaarheidsbijdrage aanleg/onderhoud kleinschalige infrastructuur	0	0
Leefbaarheidsbijdrage schone woonomgeving/overlast/veiligheid	3	26
Toegerekende organisatiekosten	208	326
Overige leefbaarheidsbijdragen	0	17
Totaal	<u>211</u>	<u>369</u>

**Saldo financiële baten en lasten (16)**

(in duizenden euro's)

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b>51. Rentebaten en soortgelijke opbrengsten</b>		
Rente rekening courant / deposito's	10	11
Rente leningen u.g.	34	41
Rente projecten	77	87
overig	<u>1</u>	<u>3</u>
	<u>122</u>	<u>142</u>
<b>52. Rentelasten en soortgelijke kosten</b>		
Rente leningen o.g.	3.293	3.354
Rente rekening courant	7	22
Rente financial lease	7	11
Borgingskosten W.S.W.	21	18
overig	<u>1</u>	<u>12</u>
	<u>3.329</u>	<u>3.417</u>

**53. 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 door de groep gevolgde standpunten zal overnemen en accorderen. Om die reden kan de in de jaarrekening bepaalde acute en latente belasting achteraf nog aan veranderingen onderhevig zijn.

**Belastingdruk winst-en-verliesrekening**

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

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Acute belastingen boekjaar	44.341	000.000
Aanpassingen acute belastingen vorige boekjaren	000.000	000.000
Mutatie latente belastingen	638.895	-/- 137.394
Totaal belastinglast/-bate	<u>683.236</u>	<u>-/- 137.394</u>

### Aansluiting toepasselijk en effectieve belastingtarief

Het toepasselijk (wettelijk) belastingtarief bedraagt 20% (2015: 20%). Het effectieve belastingtarief, zijnde de belastinglast in de winst-en-verliesrekening uitgedrukt als % van het jaarresultaat voor belastingen, bedraagt 72,77% (2015 0%).

De aansluiting tussen het effectieve belastingtarief en het toepasselijk belastingtarief is als volgt:

De reden van het grote effectieve belastingtarief is dat in 2015 de latente belastingvordering voor compensabele verliezen toeneemt, terwijl er een fiscale winst is. In het jaar 2016 is daarentegen een afname van de latenties zichtbaar waarbij door de waardeveranderingen van de marktwaardes, en een stijgende WOZ een relatief hoge belastingdruk ontstaat.

De berekening van de effectieve belastingdruk 2016 is als volgt bepaald:

	Bedrag	Vpb	%
Resultaat voor belastingen	896.000		
Nominale belastingdruk		224.000	25,00
Fiscale opwaardering	1.115.826	278.957	31,13
Fiscaal hogere afschrijving	-2.153.510	-538.378	-60,09
Fiscaal geen commerciële waardeveranderingen	4.097.000	1.024.250	114,31
Verliezen niet volledig gewaardeerd voor latentie	-1.051.542	-262.886	-29,34
Fiscaal geen verkoopopbrengst	-160.000	-40.000	-4,46
Correctie vpb voorgaande jaren		-31.000	-3,46
Overige	28.173	-2.943	0,32
<b>Totale belastinglast</b>		<b>652.000</b>	<b>72,77</b>

## Toelichting op het kasstroomoverzicht

### Samenstelling geldmiddelen

Liquide middelen per 31 december 2015	9.463	
Zeer liquide effecten per 31 december 2015	-	
	<hr/>	9.463
Geldmiddelen per 31 december 2015 volgens het kasstroomoverzicht		
Balansmutatie geldmiddelen in 2016		-4.750
Liquide middelen per 31 december 2016	4.713	
Zeer liquide effecten per 31 december 2016	-	
	<hr/>	<hr/>
Geldmiddelen per 31 december 2016 volgens het kasstroomoverzicht		4.713

De geldmiddelen en kasstromen zijn als volgt te specificeren:

Geldmiddelen per 31 december 2015		9.463
Kasstroom uit operationele activiteiten 2016	4.517	
Kasstroom uit investeringsactiviteiten 2016	-5.263	
Kasstroom uit financieringsactiviteiten 2016	-4.102	
	<hr/>	-4.750
Totale kasstroom 2016		
Geldmiddelen per 31 december 2016		4.713

### Toelichting op kasstromen

– Alle middelen staan vrij ter beschikking

### Gebeurtenissen na balansdatum voor de jaarrekening

Er hebben geen belangrijke mutaties in het eigen vermogen na het einde van het boekjaar plaatsgevonden.

Er zijn geen fusies en overnames gerealiseerd na balansdatum.

Er hebben zich geen belangrijke gebeurtenissen na balansdatum en die geen nadere informatie geven over de toestand op balansdatum, voorgedaan.

### WNT-verantwoording 2016 Thús Wonen

## Ondertekening en Controleverklaring

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

Het bezoldigingsmaximum in 2016 voor Thús Wonen is € 150.000. Dit geldt naar rato van de duur en/of omvang van het dienstverband. Voor topfunctionarissen zonder dienstbetrekking geldt met ingang van 1 januari 2016 voor de eerste 12 kalendermaanden een afwijkende normering, zowel voor de duur van de opdracht als voor het uurtarief.

### 1. Bezoldiging topfunctionarissen

bedragen x € 1	A.C. Dekker
Functiegegevens	Directeur-bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2016	1/1 - 31/12
Omvang dienstverband (in fte)	1,0
Gewezen topfunctionaris?	nee
(Fictieve) dienstbetrekking?	nee
<b>Individueel WNT-maximum</b>	<b>€ 150.000</b>
Beloning	€ 113.737
Belastbare onkostenvergoedingen	€ 785
Beloningen betaalbaar op termijn	€ 19.204
<i>Subtotaal</i>	<b>€ 133.726</b>
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	€ 0
<b>Totaal bezoldiging</b>	<b>€ 133.726</b>
<b>Gegevens 2015</b>	
Aanvang en einde functievervulling in 2015	1/3 - 31/12
Omvang dienstverband 2015 (in fte)	1,0
Beloning	€ 83.148
Belastbare onkostenvergoedingen	€ 800
Beloningen betaalbaar op termijn	€ 17.895
<b>Totaal bezoldiging 2015</b>	<b>€ 101.843</b>

## Ondertekening en Controleverklaring

### Toezichthoudende topfunctionarissen

bedragen x € 1	L. Lyklema	R. Boersma	D. Bouma
<b>Functiegegevens</b>	Voorzitter	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2016	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
<b>Individueel WNT-maximum</b>	22.500	15.000	15.000
Beloning	€ 17.186	€ 11.458	€ 11.458
Belastbare onkostenvergoedingen	€ 320	€ 72	-
Beloningen betaalbaar op termijn	-	-	-
<i>Subtotaal</i>	€ 17.506	€ 11.530	€ 11.458
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	-	-	-
<b>Totaal bezoldiging</b>	€ 17.506	€ 11.530	€ 11.458
<b>Gegevens 2015</b>			
Aanvang en einde functievervulling in 2015	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Beloning	€ 17.186	€ 11.458	€ 11.458
Belastbare onkostenvergoedingen	€ 666	€ 112	-
Beloningen betaalbaar op termijn	-	-	-
<b>Totaal bezoldiging 2015</b>	€ 17.852	€ 11.570	€ 11.458

bedragen x € 1	M. Sulter-Zeinstra	K. Stol	W. Knobbe
<b>Functiegegevens</b>	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2016	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
<b>Individueel WNT-maximum</b>	15.000	15.000	15.000
Beloning	€ 11.458	€ 11.458	€ 11.458
Belastbare onkostenvergoedingen	€ 39	€ 727	€ 464
Beloningen betaalbaar op termijn	-	-	-
<i>Subtotaal</i>	€ 11.497	€ 12.185	€ 11.922
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	-	-	-
<b>Totaal bezoldiging</b>	€ 11.497	€ 12.185	€ 11.922
<b>Gegevens 2015</b>			
Aanvang en einde functievervulling in 2015	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Beloning	€ 11.458	€ 11.458	€ 11.458
Belastbare onkostenvergoedingen	-	€ 807	€ 690
Beloningen betaalbaar op termijn	-	-	-
<b>Totaal bezoldiging 2015</b>	€ 11.458	€ 12.265	€ 12.148

### 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 voor de groep:

## Ondertekening en Controleverklaring

	2016		
	Ernst & Young		Totaal
	Accountants LLP	Overig EY	
Onderzoek van de jaarrekening	68	0	68
Andere controleopdrachten	0	0	0
Adviesdiensten op fiscaal terrein	0	0	0
Andere niet-controlediensten	0	20	20
<b>Totaal</b>	<b>68</b>	<b>20</b>	<b>88</b>

  

	2015		
	Ernst & Young		Totaal
	Accountants LLP	Overig EY	
Onderzoek van de jaarrekening	62	0	62
Andere controleopdrachten	0	0	0
Adviesdiensten op fiscaal terrein	0	0	0
Andere niet-controlediensten	0	29	29
<b>Totaal</b>	<b>62</b>	<b>29</b>	<b>91</b>

Bovenstaande honoraria voor onderzoek van de jaarrekening is gebaseerd op de totale honoraria voor het onderzoek van de jaarrekening 2016 ongeacht of de werkzaamheden reeds gedurende 2016 zijn verricht.

# Ondertekening en Controleverklaring

---



## Ondertekening van de jaarrekening

### Bestuur

De jaarrekening van Thús Wonen is opgesteld door het bestuur op 21 september 2017.

Mevrouw A. C. Dekker  
Directeur- bestuurder

## Raad van commissarissen

De jaarrekening is vastgesteld door de raad van commissarissen op 21 september 2017.

K. Stol

Voorzitter

R.J. Boersma

Lid

M.P.Sulter-Zeinstra

Lid

W. Knobbe

Lid

G. B. Fokkema

Lid

## Overige gegevens

### Statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat

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.

## Accountant

### Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2016

#### Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2016 van Thús Wonen te Dokkum gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in dit jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Thús Wonen op 31 december 2016 en van het resultaat over 2016 in overeenstemming met artikel 35 van de Woningwet, artikel 30 en 31 van het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting, artikel 14 en 15 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting, de bepalingen van en krachtens de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving.

De jaarrekening bestaat uit:

- ▶ de balans per 31 december 2016;
- ▶ de winst-en-verliesrekening over 2016;
- ▶ de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

#### De basis voor ons oordeel

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

Wij zijn onafhankelijk van Thús Wonen zoals vereist in de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

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

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

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

- ▶ het bestuursverslag;
- ▶ de overige gegevens;

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

- ▶ met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat;
- ▶ alle informatie bevat die op grond van artikel 35 en 36 van de Woningwet is vereist.

Wij hebben de andere informatie gelezen en hebben op basis van onze kennis en ons begrip, verkregen vanuit de jaarrekeningcontrole of anderszins, overwogen of de andere informatie materiële afwijkingen bevat.

Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de uit rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij de Regeling toegelaten Instellingen volkshuisvesting en de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.

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

### Beschrijving van verantwoordelijkheden voor de jaarrekening

#### Verantwoordelijkheden van het bestuur voor de jaarrekening

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opmaken en getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met artikel 35 lid 1 en 2 van de Woningwet, artikel 30 en 31 van het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting, artikel 14 en 15 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting, de bepalingen van en krachtens de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving. In dit kader is het bestuur verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die het bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude.

Bij het opmaken van de jaarrekening moet het bestuur afwegen of de toegelaten instelling in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van artikel 35 van de Woningwet moet het bestuur de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuur het voornemen heeft om de toegelaten instelling te liquideren of de activiteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is. Het bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar bedrijfsactiviteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

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

#### Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

Onze verantwoordelijkheid is het zodanig plannen en uitvoeren van een controleopdracht dat wij daarmee voldoende en geschikte controle-informatie verkrijgen voor het door ons af te geven oordeel.

Onze controle is uitgevoerd met een hoge mate maar geen absolute mate van zekerheid waardoor het mogelijk is dat wij tijdens onze controle niet alle materiële fouten en fraude ontdekken.

Afwijkingen kunnen ontstaan als gevolg van fraude of fouten en zijn materieel indien redelijkerwijs kan worden verwacht dat deze, afzonderlijk of gezamenlijk, van invloed kunnen zijn op de economische beslissingen die gebruikers op basis van deze jaarrekening nemen. De materialiteit beïnvloedt de aard, timing en omvang van onze controlewerkzaamheden en de evaluatie van het effect van onderkende afwijkingen op ons oordeel.

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij de Regeling toegelaten Instellingen volkshuisvesting, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen.

Onze controle bestond onder andere uit:

- ▶ het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing;
- ▶ het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de toegelaten instelling;

## Ondertekening en Controleverklaring

- ▶ het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door het bestuur en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan;
- ▶ het vaststellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar bedrijfsactiviteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een toegelaten instelling haar continuïteit niet langer kan handhaven;
- ▶ het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen;
- ▶ het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

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

Utrecht, 29 September 2017

Ernst & Young Accountants LLP

Drs. A.D. Knoop RA