

Jaarrekening 2017

Van

Stichting Thús Wonen

Inhoudsopgave

Kengetallen	3
Balans per 31 december 2017	4
Winst-en-verliesrekening over 2017	6
Overzicht van het totaalresultaat 2017	8
Kasstroomoverzicht 2017	9
Grondslagen van waardering in de jaarrekening.....	11
Grondslagen van balanswaardering in de jaarrekening.....	13
Grondslagen van resultaatbepaling in de jaarrekening	22
Grondslagen voor het kasstroomoverzicht.....	26
Toelichting op de balans	27
Toelichting op de winst-en-verliesrekening	51
Toelichting op het kasstroomoverzicht	59
Overige gegevens	66
Openingsbalans DAEB.....	67
Openingsbalans niet-DAEB	69

Kengetallen

<u>Aantal verhuureenheden (VHE)</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Woningen en woongebouwen per 1-1	6.383	6.333
<u>In het boekjaar:</u>		
Bij: - Gereed gekomen	36	72
Bij: - Aankoop	1	0
Af: - Verkocht	11	18
Af: - Gesloopt / onbewoonbaar	26	4
Totaal mutatie woningen/woongebouwen	<u>0</u>	<u>50</u>
Woningen en woongebouwen per 31-12	<u>6.383</u>	<u>6.383</u>
Garages begin boekjaar	239	445
- Garages samengevoegd bij woningen	0	0
- Garages verkocht	0	-206
Garages einde boekjaar	<u>239</u>	<u>239</u>
Overige objecten:		
-Verpleegeenheden/verzorgingsplaatsen	90	90
-Ontmoetingsruimte	6	6
-Commerciële ruimte	9	12
-Uitrit	0	1
-Hospice	5	5
-Logeerkamer	2	2
-Strategische aankopen	1	1
-Kantoorpanden	2	2
-Zelfstandige appartementen	12	12
-Onzelfstandige appartementen	6	6
-Vakantiewoningen	2	2
-Overige aankopen	6	6
	<u>141</u>	<u>145</u>
Totaal	<u>6.763</u>	<u>6.767</u>
In beheer voor derden	5	5
Aantal woningen bezwaard met hypotheek	0	0
In aanbouw	15	0

Balans per 31 december 2017

(voor resultaatbestemming)

Activa

(in duizenden euro's)

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Vaste activa		
Vastgoedbeleggingen (1)		
1. DAEB vastgoed in exploitatie	482.770	524.845
2. Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	2.100	2.948
3. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	<u>2.168</u>	<u>1.726</u>
	487.038	529.519
Materiële vaste activa (2)		
4. Onroerend en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	4.369	4.161
Financiële vaste activa (3)		
5. Latente belastingvorderingen	725	302
6. Leningen u/g	360	464
7. Overige vorderingen	<u>-</u>	<u>-</u>
	1.085	766
Som der vaste activa	<u>492.492</u>	<u>534.447</u>
Vlottende activa		
Voorraden (4)		
8. Vastgoed bestemd voor verkoop	1.173	1.248
9. Overige voorraden	<u>189</u>	<u>200</u>
	1.362	1.448
Vorderingen (5)		
10. Huurdebiteuren	212	177
11. Overheid	6	19
12. Belastingen en premies soc. verz	1.532	1.839
13. Overige vorderingen	5	27
14. Overlopende activa	<u>82</u>	<u>478</u>
	1.838	2.540
15. Liquide middelen	<u>6.040</u>	<u>4.713</u>
Som der vlottende activa	<u>9.240</u>	<u>8.701</u>
Totaal activa	<u><u>501.732</u></u>	<u><u>543.148</u></u>

	P a s s i v a	
(in duizenden euro's)	2017	2016
Eigen Vermogen (6)		
16. Herwaarderingsreserve	235.057	283.531
17. Overige reserves	216.151	167.433
18. Resultaat boekjaar	-49.816	244
Totaal Eigen Vermogen	401.390	451.208
Voorzieningen (7)		
19. Voorziening onrend. invest. en herstructureringen	0	0
20. Voorziening latente belastingverplichtingen	0	0
21. Voorziening jubileumuitkeringen	103	90
22. Voorziening loopbaanbudget	191	206
23. Overige voorzieningen	169	152
Totaal voorzieningen	463	448
Langlopende schulden (8)		
24. Schulden/leningen overheid	1.544	1.793
25. Schulden/leningen kredietinstellingen	91.826	83.221
26. Overige schulden	75	75
Totaal langlopende schulden	93.445	85.089
Kortlopende schulden (9)		
27. Schulden aan overheid	76	1
28. Schulden aan kredietinstellingen	0	0
29. Schulden aan leveranciers	2.446	2.643
30. Belastingen en premies soc verz	1.874	1.770
31. Schulden ter zake van pensioenen	0	0
32. Overige schulden	5	5
33. Overlopende passiva	2.033	1.984
Totaal kortlopende schulden	6.434	6.403
Totaal passiva	501.732	543.148

Winst-en-verliesrekening over 2017

(in duizenden euro's)	2017	2016
34. Huuropbrengsten	35.803	35.587
35. Opbrengsten servicecontracten	562	557
36. Lasten servicecontracten	-562	-471
37. Overheidsbijdragen	4	6
38. Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-7.447	-7.017
39. Lasten onderhoudsactiviteiten	-19.936	-20.419
40. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-295	-142
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille (10)	8.130	8.101
41. Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	336	120
42. Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	-490	-113
43. Toegerekende organisatiekosten	0	0
44. Toegerekende financieringskosten	0	0
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling (11)	-155	7
45. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	1.667	2.625
46. Toegerekende organisatiekosten	-17	-13
47. Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-1.375	-2.472
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille (12)	275	140
48. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-4.331	-287
49. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-50.818	-3.810
50. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	0	0
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille (13)	-55.149	-4.097
51. Opbrengst overige activiteiten	402	264
52. Kosten overige activiteiten	-103	-101
Netto resultaat overige activiteiten (14)	299	163
53. Overige organisatiekosten	0	0
54. Leefbaarheid	-253	-211
Bedrijfsresultaat (transporteren)	-46.853	4.103

(in duizenden euro's)	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Bedrijfsresultaat (transport)	-46.853	4.103
55. Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	90	122
56. Rentelasten en soortgelijke kosten	<u>-3.303</u>	<u>-3.329</u>
Saldo financiële baten en lasten (15)	-3.213	-3.207
Resultaat voor belastingen	-50.066	896
57. Belastingen	250	-652
Resultaat na belastingen	-49.816	244
Baten en lasten rechtstreeks in het eigen vermogen verwerkt	<u>0</u>	<u>0</u>
Nettoresultaat	<u><u>-49.816</u></u>	<u><u>244</u></u>

Overzicht van het totaalresultaat 2017

(in duizenden euro's)	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Resultaat na belastingen	-49.816	244
Baten en lasten rechtstreeks in het eigen vermogen verwerkt:	<u>0</u>	<u>0</u>
Totaal van de rechtstreekse mutaties in het eigen vermogen	0	0
Totaalresultaat	<u><u>-49.816</u></u>	<u><u>244</u></u>

Kasstroomoverzicht 2017

(in duizenden euro's)

	2017	2016
Operationele activiteiten		
Ontvangsten		
Huren	35.584	35.667
Vergoedingen	562	557
Overheidsontvangsten	4	6
Overige bedrijfsontvangsten	52	77
Renteontvangsten	43	43
Saldo ingaande kasstromen	<u>36.245</u>	<u>36.350</u>
Uitgaven		
Personeelsuitgaven	5.096	4.358
Onderhoudsuitgaven	14.648	15.811
Overige bedrijfsuitgaven	4.448	4.820
Rente-uitgaven	3.342	3.354
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	30	30
Verhuurdersheffing	3.499	3.170
Leefbaarheid externe uitgaven niet investering gebonden	15	352
Vennootschapsbelasting	-147	-1.634
Saldo uitgaande kasstromen	<u>30.931</u>	<u>30.261</u>
Kasstroom uit operationele activiteiten	<u>5.314</u>	<u>6.089</u>
(Des)investeringsactiviteiten		
MVA ingaande kasstroom		
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woonegelegenheden	1.291	2.710
Verkoopontvangsten nieuwbouw, woon- en niet woonegelegenheden	0	0
Verkoopontvangsten grond	422	163
(Des)Investeringsontvangsten overig	0	0
Tussentelling ingaande kasstroom MVA	<u>1.713</u>	<u>2.873</u>

MVA uitgaande kasstroom

Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	5.708	2.461	
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	7.739	7.024	
Leefbaarheid externe uitgaven projectgebonden	0	0	
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	78	0	
Nieuwbouw verkoop, woon- en niet woongelegenheden	0	0	
Sloopuitgaven, woon- en niet woongelegenheden	272	38	
Aankoop grond	0	0	
Investerings overig	264	137	
Externe kosten bij verkoop	16	46	
Tussentelling MVA uitgaande kasstroom		14.077	9.706
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA		-12.364	-6.833

FVA

Ontvangsten overig	105	98	
Uitgaven overig	0	0	
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA		105	98
Kasstroom uit (des)investeringen		-12.259	-6.735

Financieringsactiviteiten**Ingaand**

Nieuwe te borgen leningen	11.000	1.000	
Nieuwe ongeborgde leningen DAEB-investeringen	0	0	
Nieuwe ongeborgde leningen niet-DAEB-investeringen	0	0	

Uitgaand

Aflossing door WSW geborgde leningen	2.623	5.000	
Aflossing ongeborgde leningen DAEB-investeringen	107	102	
Aflossing ongeborgde leningen niet-DAEB-investeringen	0	0	

Kasstroom uit financieringsactiviteiten

		8.270	-4.102
Mutatie liquide middelen		1.325	-4.748
Liquide middelen per 1 januari		4.715	9.463
Liquide middelen per 31 december		6.040	4.715

Grondslagen van waardering in de jaarrekening

Algemeen

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

Regelgeving

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

Verder zijn de Beleidsregels toepassing Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) en de door de Raad voor de Jaarverslaggeving uitgegeven richtlijnen toegepast, waaronder Richtlijn 645 Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (herzien 2016) in het bijzonder. De jaarrekening is opgemaakt op 21 juni 2018.

Oordelen en schattingen

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

Schattingswijziging

Waarderingen

Stichting Thús Wonen waardeerde haar onroerende zaken in exploitatie in 2016 op basis van marktwaarde tegen marktwaarde in verhuurde staat, bepaald overeenkomstig de full versie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. Dit vanwege het feit dat dit voor corporaties in het krimpgedebied verplicht werd gesteld.

In 2017 waardeert Stichting Thús Wonen haar onroerende zaken in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat, bepaald overeenkomstig het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde voor onroerende zaken in exploitatie, specifiek de basisversie. Dit sluit beter aan op het beleid van Thús Wonen. Gezien het feit dat voor beide de grondslag de marktwaarde is wordt de aanpassing verwerkt als schattingswijziging.

Boekjaar 2016

De waardering werd verplicht gesteld op de fullversie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde, aangezien het bezit van Thús Wonen volledig in een aangemerkt krimpgebied ligt.

De totale waardering in de jaarrekening 2016 bedraagt € 527 miljoen. Dit is mede het gevolg van het hanteren van vrijheidsgraden.

Indien in deze waardering de vrijheidsgraden niet zouden zijn gehanteerd in het boekjaar 2016 zou de marktwaarde gelijk zijn aan € 460 miljoen.

Boekjaar 2017

De waardering van het bezit komt dit boekjaar uit op een bedrag van € 485 miljoen. Deze waarde is het gevolg van het hanteren van het handboek aangevuld met waarderingen voor het BOG-MOG-ZOG deel van het bezit door een extern taxateur.

Recapitulatie:

Marktwaarde	31-12-2016	€ 527 miljoen
Correctie vrijheidsgraden		- 67 miljoen
Marktwaarde	31-12-2016	€ 460 miljoen
Marktwaarde	31-12-2017	€ 485 miljoen

De marktwaarde zonder vrijheidsgraden laat een stijging zien van 5%. Het verschil tussen beide bedragen (€ 25 miljoen) is het gevolg van o.a. de juridische beklemming, stijging leegwaarde en wijziging berekening handboek (zoals indexaties en discontovoet).

Fiscaliteiten

Thús Wonen heeft met ingang van dit boekjaar een latentie gevormd voor het verschil van toekomstige afschrijvingen. Op basis van de meest recente fiscale meerjarenbegroting is de directie van mening dat de realiseerbaarheid van een actieve latentie voor het afschrijvingspotentieel wezenlijk is geworden. Derhalve is vanaf boekjaar 2017 voor dit fiscaal-commercieel verschil de latentie tot waardering gebracht in de jaarrekening 2017. Het gaat in het verslagjaar om een bedrag van € 200.000. De afschrijvingsruimte ziet op woningen waarvan de fiscale boekwaarde hoger ligt dan de WOZ-waarde.

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.

Grondslagen van balanswaardering in de jaarrekening

Vastgoedbeleggingen

(DAEB en Niet-DAEB) Vastgoed in exploitatie

Classificatie en kwalificatie

Het vastgoed in exploitatie wordt op objectniveau geclassificeerd naar DAEB (sociaal) en niet-DAEB (commercieel) vastgoed, 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.

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

Waardering na eerste verwerking

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

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

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

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

Stichting Thús Wonen hanteert de basisversie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde voor woonegelegenheden, MOG, parkeergelegenheden en intramuraal zorgvastgoed. Dit betreft een modelmatige waardering, waarbij inherent aan het gebruik van de basisversie, sprake is van het risico dat deze waardering in een bepaalde bandbreedte (+/-10%) kan afwijken van de waardering op basis van de full versie van het handboek (waarbij vrijheidsgraden mogen worden aangepast en een taxateur betrokken is). Voor BOG hanteert Stichting Thús Wonen verplicht de fullversie 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.

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

De bepaling van de toekomstige inkomende en uitgaande kasstromen vindt bij woonegelegenheden en parkeergelegenheden plaats aan de hand van twee scenario's: enerzijds op basis van het doorexploteerscenario en anderzijds op basis van het uitpondscenario. Bij BOG, MOG en intramuraal vastgoed is alleen het doorexploteerscenario van toepassing.

Na eerste verwerking wordt een waardevermindering of -vermeerdering van de marktwaarde van onroerende zaken in exploitatie verantwoord in de winst-en-verliesrekening van de periode waarin de wijziging zich voordoet. De waardevermindering of -vermeerdering

wordt separaat tot uitdrukking gebracht en in het resultaat verantwoord als niet-gerealiseerde waardeveranderingen.

Deze waardevermindering of -vermeerdering bestaat uit aanpassingen in het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde en uit ontwikkelingen van de woningmarkt en huurportefeuille van de corporatie. Tevens is bij toepassing van de basisversie sprake van een portefeuillewaardering in plaats van complexwaardering, waardoor er tevens een bepaalde onnauwkeurigheid kan bestaan in de allocatie binnen het eigen vermogen tussen de herwaarderingsreserve en de overige reserves.

Uitgaven na eerste verwerking

Uitgaven na eerste verwerking ten behoeve van het 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 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 waardepeildatum 31 december 2017 een ook voor een derde, onherroepelijke verplichting tot sloop van toepassing is, wordt hier bij de waardering rekening mee gehouden. De sloopkosten worden in het jaar van uitgave ten laste van het resultaat gebracht.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Vastgoed

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

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

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

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

Grondposities

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

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

Materiële vaste activa

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

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

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

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

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

In de kostprijs worden de kosten van groot onderhoud opgenomen, zodra deze kosten zich voordoen en aan de activeringscriteria is voldaan. De boekwaarde van de te vervangen bestanddelen wordt dan als gedesinvesteerd beschouwd en ineens ten laste van de winst-en-verliesrekening gebracht. Alle overige onderhoudskosten worden direct in de winst-en-verliesrekening verwerkt.

Buiten gebruik gestelde materiële vaste activa worden gewaardeerd tegen de kostprijs dan wel de lagere opbrengstwaarde. Een materieel vast actief wordt niet langer in de balans opgenomen na vervreemding of wanneer geen toekomstige prestatie-eenheden van het gebruik of de vervreemding worden verwacht. De bate of last die voortvloeit uit de desinvestering wordt in de winst-en-verliesrekening verwerkt.

Financiële activa

Overige financiële vaste activa

Latente belastingvorderingen

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

Leningen u/g

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

Voorraden

Vastgoed bestemd voor verkoop

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

Overige voorraden

De voorraad onderhoudsmaterialen wordt gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of lagere opbrengstwaarde.

Vlottende vorderingen

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

Liquide middelen

Onder liquide middelen worden verstaan kasmiddelen, de tegoeden op bankrekeningen en wissels en cheques. Liquide middelen worden gewaardeerd op basis van nominale waarde. Deposito's worden onder liquide middelen opgenomen indien zij in feite – zij het eventueel met opoffering van rentebaten – ter onmiddellijke beschikking staan. Liquide middelen die (naar verwachting) langer dan twaalf maanden niet ter beschikking staan, worden als financiële vaste activa gerubriceerd.

Bijzondere waardevermindering van financiële activa

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

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

Classificatie eigen vermogen en vreemd vermogen

Een financieel instrument of de afzonderlijke componenten van het instrument worden in de 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.

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 waarderen marktwaarde, wordt het verschil eerst in mindering gebracht op de reeds bestede kosten en wordt voor het resterend bedrag een voorziening gevormd voor onrendabele investeringen en herstructureringen. De afwaardering van de bestede kosten tot nihil en de vorming van de voorziening wordt in het resultaat verantwoord onder de post Overige waardeveranderingen.

Voorziening jubileumuitkering

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

Voorziening loopbaanbudget

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

Langlopende schulden

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

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

Kortlopende schulden

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

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

De 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.

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

Huuropbrengsten

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

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

Opbrengsten en lasten servicecontracten

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

Overheidsbijdragen

Hieronder worden bijdragen of subsidies van de overheid.

Lasten verhuur en beheeractiviteiten

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

Lasten onderhoudsactiviteiten

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

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

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

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

Omzet verkocht vastgoed (in ontwikkeling)

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

Lasten verkocht vastgoed (in ontwikkeling) en toegerekende organisatie- en financieringskosten

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

Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

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

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

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

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

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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

Netto resultaat overige activiteiten

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

Overige organisatiekosten

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

Leefbaarheid

Onder deze post zijn leefbaarheidsuitgaven inzake sociale activiteiten en fysieke activiteiten opgenomen.

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

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

Rentebaten en rentelasten

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

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

Personeel

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

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

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 het 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 en vennootschapsbelasting 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

Vastgoedbeleggingen (1)

(in duizenden euro's)	2017	2016
1. DAEB vastgoed in exploitatie	482.770	524.845
2. Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	2.100	2.948
3. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	2.168	1.726
Totaal	487.038	529.519

(in duizenden euro's)	1. DAEB vastgoed in exploitatie		2. Niet-DAEB vastgoed in exploitatie		3. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	
	2017	2016	2017	2016	2017	2016
Boekwaarde 1 januari	524.843	512.141	2.948	3.902	1.726	9.053
Mutaties:						
Opleveringen	3.549	8.908			-3.549	-8.908
Investeringen (1)	6.567	9.357			8.913	2.582
Verwervingen	69				-	
Desinvesteringen	-1.869	-1.772	-419	-933	-591	-113
Herclassificatie	-282	119	282	-119	-	-601
Aanpassingen marktwaarde	-50.107	-3.910	-711	98	-4.331	-287
Totaal van de mutaties	-42.073	12.702	-848	-954	442	-7.327
Boekwaarde 31 december	482.770	524.845	2.100	2.948	2.168	1.726
Inbegrepen ongerealiseerde herwaardering	234.621	282.458	1.073	436		

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

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

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

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

(in duizenden euro's)

	2017	2016	Waarderings-variant
Eengezinswoningen	416.607		basis
		453.237	full
Meergezinswoningen	50.414		basis
		56.449	full
Bedrijfsmatig onroerend goed	270	474	full
Maatschappelijk onroerend goed	1.214	1.128	full
Zorgvastgoed (intramuraal)	13.986	13.670	full
Zorgvastgoed (extramuraal)	1.971	1.820	full
Parkeren	409		basis
		1.014	full
Totaal	<u>484.870</u>	<u>527.793</u>	

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

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

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

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

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

Parameters woonegelegenheden	2017	2018	2019	2020
Prijsinflatie	1,3%	1,3%	1,5%	1,7%
Looninflatie	1,6%	2,2%	2,2%	2,2%
Bouwkostenstijging	1,6%	2,2%	2,2%	2,2%
Leegwaardestijging	7,3%	4,65%	2,0%	2,0%
Instandhoudingsonderhoud per vhe -EGW	€ 765			
Instandhoudingsonderhoud per vhe -MGW	€ 771			
Instandhoudingsonderhoud per vhe - Zorgeenheid (extramuraal)	€ 740			
Mutatieonderhoud per vhe - EGW	€ 836			
Mutatieonderhoud per vhe - MGW	€ 628			
Mutatieonderhoud per vhe - Zorgeenheid (extramuraal)	€ 628			
Beheerkosten per vhe - EGW	€ 427			
Beheerkosten per vhe - MGW	€ 420			
Beheerkosten per vhe - Zorgeenheid (extramuraal)	€ 387			
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ) tarief per gemeente, conform tabel handboek Marktwaarde				
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,13%			
Verhuurderheffing (% van de WOZ)	0,536%	0,591%	0,591%	0,592%
Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar - zelfstandige eenheden	0,0%	1,0%	0,8%	0,6%
Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar - onzelfstandige eenheden	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Huurderving (% van de huursom)	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%
Mutatiekans bij doorexploiteren gemiddelde mutatiekans afgelopen 5 jaar				
Mutatiekans bij uitponden mutatiekans bij doorexploiteren, verhoogd met opslagen conform handboek				
Verkoopkosten bij uitponden (% van de leegwaarde)	1,6%			
Disconteringsvoet:	8,37%			
Parameters bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed	2017			
Instandhoudingsonderhoud per m ² bvo	€ 5,10			
Mutatieonderhoud per m ² bvo	€ 10,20			
Beheerkosten % van de markthuur - BOG	3%			
Beheerkosten % van de markthuur - MOG	2%			
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ) tarief per gemeente, conform tabel handboek Marktwaarde				
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,13%			
Disconteringsvoet:	7,13%			

Parameters parkeerplaatsen	2017
Instandhoudingsonderhoud – garagebox	€ 157
Beheerkosten – garagebox	€ 36
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ) tarief per gemeente, conform tabel handboek Marktwaarde Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,25%
Disconteringsvoet:	7,54%

Parameters intramuraal zorgvastgoed	2017
Instandhoudingsonderhoud –	€ 8,15 per m ² bvo
Mutatieonderhoud –	€ 10,20 per m ² bvo
Beheerkosten	2,50% % van de markthuur
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ) tarief per gemeente, conform tabel handboek Marktwaarde Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,37%
Disconteringsvoet:	8,63%

Zekerheden en beperkingen

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

Juridische en feitelijke verplichtingen inzake de waardering van het vastgoed

Er zijn afspraken met de gemeenten om woningen niet te verkopen.

WOZ-informatie

De WOZ-waarde bedraagt ultimo 2017 € 695 miljoen (2016: 682 miljoen).

Bedrijfswaarde-informatie

De bedrijfswaarde bedraagt:

	31 december 2017	31 december 2016
Commercieel vastgoed	2.089	1.886
Sociaal vastgoed	269.101	221.422
Totaal	<u>271.190</u>	<u>223.308</u>

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 Stichting 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 Stichting 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 Stichting 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 aangegane 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 2017	Onderbouwing	Jaarrekening 2016
1	Huren	O.b.v. contractuur	Cf. RJ	O.b.v. contractuur
2	Huurverhoging 2018	0,6% voor alle vhe's m.u.v. bevrozingsgevallen	Cf. Begroting 2018	0,2% voor alle vhe's m.u.v. bevrozingsgevallen
3	Toekomstige jaarlijkse huurverhogingen	2019: 1,50%, 2020: 1,60%, 2021: 1,60%, 2022: 1,80% vanaf 2023: 2,0%	Cf. norm WSW/Aw; (voor de eerste 5 jaren = corporatiebeleid)	2018: 0,6%, 2019: 1,07%, 2020: 1,53%, 2021: 2,0%. vanaf 2022: 2,0%
4	Huurharmonisatie	Streefhuur op objectniveau conform huurprijsbeleid 2017	RJ: harmonisatie inrekenen op basis van reële inschatting mutatiegraad en marktomstandigheden, voor max. 5 jaar. Streefhuur cf. huidige beleid.	Streefhuur op objectniveau conform huurprijsbeleid 2016.
5	Jaarlijkse huurdering (leegstand en oninbaar)	Voor 2018 en verder: 1,5% voor leegstand en 0,25% voor oninbaar.	RJ: huurdering inrekenen op basis van realistische inschatting	Voor 2017 en verder: 2,0%.
6	Verkopen	Voor maximaal 5 jaar ingerekend: 15 woningen in 2018 daarna 12 per jaar (verkoopprijs: € 95.000)	RJ: verkopen mogen worden ingerekend voor max. 5 jaar	Voor maximaal 5 jaar ingerekend: 4 woningen in 2017, daarna 2 per jaar (verkoopprijs: € 95.000)
7	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 PO en GOH per vhe cf. prognose. De overige onderhoudskosten zijn vhe-specifiek gemaakt o.b.v. kostenfactor.
8	Jaarlijkse stijging onderhoudslasten	2018: 2,20%, 2019-2022: 2,30% vanaf 2023: 2,50% cf. Aw	Cf. norm WSW/Aw; voor de jaren 2017-2021: corporatiebeleid en vanaf 2022: 2,5% cf. WSW	2017: 1,6%, 2018: 1,90%, 2019: 2,20%, 2020: 2,50%, vanaf 2021: 2,50% cf. WSW.
9	Exploitatielasten belastingen	Werkelijke gemeentelijke belastingen en waterschapslasten per vhe	Cf. RJ	Werkelijke gemeentelijke belastingen en waterschapslasten per vhe
10	Exploitatielasten verzekeringen	Werkelijke verzekerings-premie per vhe.	Cf. RJ	Werkelijke verzekerings-premie per vhe.
11	Overige exploitatielasten	2018 op basis van werkelijke kosten.	Inrekening van kasstromen.	2017: op basis van werkelijke kosten.

	Parameter	Jaarrekening 2017	Onderbouwing	Jaarrekening 2016
12	Verhuurderheffing	De verhuurderheffing is een percentage van de WOZ-waarde van huurwoningen. 2018 en 2019: 0,591%, 2020 en 2021: 0,592%, 2022: 0,593%, 2023: 0,567%. De grondslag wordt jaarlijks geïndexeerd met de verwachte leegwaardeontwikkeling. Gezien het feit dat Thús werkzaam is in een krimpgebied, wordt hierbij de prijsinflatie aangehouden.	Cf. norm WSW/Aw; voor de jaren 2018-2022 corporatiebeleid en vanaf 2023 2,0% cf. Aw.	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%.
13	Jaarlijkse stijging exploitatielasten	2018: 1,40%, 2019: 1,50%, 2020: 1,60%, 2021: 1,60%, 2022: 1,80%. Vanaf 2023: 2,0%.	Cf. norm WSW/Aw;	2017: 0,6%, 2018: 1,07%, 2019: 1,53%, 2020: 2,0%, 2021: 2%. Vanaf 2022: 2,0% cf. WSW
14	Restwaarde per vhe	Rood: € 8.906, Blauw: € 12.252, Groen: € 5.535. 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: € 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.
15	Gehanteerde levensduur	Conform SVB 4.2. Wijzigingen hierop worden alleen meegenomen voor zover hier een positief mt-besluit onder ligt. 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	Conform SVB 4.2. Maximaal 50 jaar (nieuwbouw), maximaal 25 jaar (na renovatie) en minimaal 15 jaar (tenzij er concrete sloopbesluiten zijn).
16	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
17	Disconteringsvoet boekhoudkundig	5,0%	Cf. norm WSW/Aw	5,0%
18	Disconteringsvoet bedrijfseconomisch	3,52%	Cf. Leningen portefeuille	3,73%
19	Moment van disconteren	Medionummerando	RJ: veronderstelling dat kasstromen gemiddeld gedurende het jaar plaatsvinden	Medionummerando
20	Vennootschapbelasting	Niet ingerekend	RJ: alleen vhe-gerelateerde heffingen worden ingerekend	Niet ingerekend
21	Saneringsheffing	Jaarlijks 1% van de huur.	Aw: conform advies Aw m.i.v. 2017 wel inrekenen.	Jaarlijks 1% van de huur.

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	Scenario	Effect op bedrijfswaarde	
			€	%
Prijsinflatie	2018 1,40% 2019 1,50% 2020 1,60% 2021 1,60% 2022 1,80%	vanaf 2018 2,50%	€ -6.086	2,2%
Loonstijging	2018 2,20% 2019 2,30% 2020 2,30% 2021 2,30% 2022 2,30%	vanaf 2018 3,00%	€ -9.074	3,3%
Bouwkostenstijging	2018 2,20% 2019 2,30% 2020 2,30% 2021 2,30% 2022 2,30%	vanaf 2018 3,00%	€ -4.417	1,6%
Disconteringsvoet	5,00%	5,50%	€ -22.808	8,4%
Huurverhoging	2018 0,60% 2019 1,07% 2020 1,53% 2021 2,00% 2022 2,00%	vanaf 2018 2,50%	€ 80.550	29,7%
Onderhoud	Meerjaren-begroting	+ 700.000 per jaar	€ -15.479	5,7%

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 63 woningen bestemd zijn voor verkoop. Hiervan zullen naar verwachting 15 woningen in het komend boekjaar worden verkocht. De verwachte opbrengstwaarde van deze woningen bedraagt in totaal € 1.425.000.

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.

Er zijn geen woningen met hypothecair bezwaard.

3. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Grondposities

In deze post zijn strategische grondaankopen ad. € 1.170.000 (2016: € 1.710.000) begrepen, met het oog op ontwikkeling van vastgoedprojecten en waarbij nog geen inzicht bestaat in de feitelijke projectontwikkeling. Het zijn voornamelijk materiële vaste activa, nog niet dienstbaar aan de bedrijfsuitoefening. Zodra de grondposities daadwerkelijk in ontwikkeling worden genomen vindt herrubricering plaats naar de betreffende actiefposten.

De post Vastgoed in ontwikkeling bestaat uit:

	2017	2016
Grondposities	1.170	1.710
Projecten nieuwbouw	998	16
Boekwaarde	2.168	1.726
	2017	2016
Boekwaarde 1 januari	1.726	9.053
Mutaties:		
Opleveringen	-3.549	-8.908
Investerings	8.913	2.582
Desinvesterings	-591	-113
Herclassificatie		-601
Aanpassing marktwaarde	-4.331	-287
Totaal mutaties	442	-7.327
Boekwaarde 31 december	2.168	1.726

Materiële vaste activa (2)

4. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

Het verloop van deze post is als volgt:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Stand 1 januari:		
Aanschafwaarde	9.330	9.193
Cumulatieve afschrijvingen en afwaarderingen	-5.169	-4.949
Boekwaarde	<u>4.161</u>	<u>4.244</u>
Mutaties:		
Investerings (1)	484	137
Desinvesteringen	-27	0
Afwaarderingen	0	0
Terugname afwaarderingen	0	0
Overige mutaties	0	0
Afschrijvingen	-249	-220
Totaal van de mutaties	<u>208</u>	<u>357</u>
Stand 31 december:		
Aanschafwaarde	9.692	9.330
Cumulatieve afschrijvingen en afwaarderingen	-5.323	-5.169
Boekwaarde	<u>4.369</u>	<u>4.161</u>

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

Afschrijvingen

De afschrijvingen op de onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie zijn bepaald volgens de lineaire methode rekening houdend met een eventuele restwaarde, onder toepassing van de componentenbenadering 1) en gebaseerd op de volgende verwachte gebruiksduur:

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

Actuele waarde

De WOZ-waarde van het bedrijfspand Holwerderweg 17 bedraagt per peildatum 1-1-2017 € 888.000 (2016: € 894.000).

Financiële vaste activa (3)

5. Latente belastingvorderingen

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

- a. Woningen in exploitatie met verkoop binnen 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 2018 t/m 2028 conform begroting. Ten aanzien van het vastgoed in exploitatie is sprake van een waarderingsverschil tussen de commerciële en fiscale boekwaarde. De latentie is tegen de nominale waarde opgenomen.
- b. Leningen o/g en u/g
In de jaarrekening is voor de leningenportefeuille een latente belastingvordering verantwoord voor het verschil van de nominale waarde en de contante waarde inclusief transitorische rente per 1-1-2008. De latentie loopt af over de resterende looptijd van de leningen.
- c. Afschrijvingspotentieel
Voor het deel van het bezit waarvan de fiscale boekwaarde hoger ligt dan de WOZ-waarde ontstaat een verschil in afschrijvingsruimte. De verwachte afschrijvingen over 10 jaar zijn contant gewaardeerd.

Stand latente belastingvorderingen tot waardering gebracht

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

(in duizenden euro's)	Balans		Winst-en-verliesrekening	
	2017	2016	2017	2016
Latente belastingvorderingen:				
Woningen in exploitatie	378	117	-261	-17
Leningen o/g en u/g	147	185	38	41
Afschrijvingspotentieel	201	0	-201	0
Compensabel verlies	0	0	0	615
Totaal latente belastingvordering	725	302	-423	639

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

(in duizenden euro's)	2017	2016
Boekwaarde 1 januari	302	941
Dotaties ten laste van het resultaat	-38	-41
Onttrekkingen	461	17
Vrijval ten gunste van het resultaat	0	-615
Boekwaarde 31 december	725	302

6. Leningen u/g

De post leningen u/g bestaat uit:

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 3 jaar. De marktwaarde van deze lening u/g bedraagt aan het eind van het verslagjaar circa € 411.000.

De post leningen u/g bestaat uit:

	2017	2016
Stand per 1 januari	464	563
Aflossing	- 104	-99
Stand per 31 december	<u>360</u>	<u>464</u>

7. Overige vorderingen

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

Vorraden (4)

(in duizenden euro's)

	2017	2016
8. Vastgoed bestemd voor verkoop	1.173	1.248
9. Overige voorraden	189	200
Totaal	<u>1.362</u>	<u>1.448</u>

8. Vastgoed bestemd voor verkoop

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

9. Overige voorraden

Betreft de voorraad onderhoudsmaterialen in de magazijnen en servicewagens.

	2017	2016
Waarde voorraad per 1 januari	200	174
Bij: Inkopen	231	323
Af: Verbruik	-242	-297
Waarde voorraad per 31 december	<u>189</u>	<u>200</u>

Vorderingen (5)

(in duizenden euro's)

	2017	2016
10. Huurdebiteuren	212	177
11. Overheid	6	19
12. Belastingen en premies sociale verzekeringen	1.532	1.839
13. Overige vorderingen	5	27
14. Overlopende activa	82	478
Totaal	<u>1.838</u>	<u>2.540</u>

10. Huurdebiteuren

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

	2017	2016
Zittende huurders	167	150
Vertrokken huurders	183	167
Subtotaal	<u>350</u>	<u>317</u>
Af: Voorziening dubieuze debiteuren	-138	-140
Stand per 31 december	<u>212</u>	<u>177</u>

11. Overheid

	2017	2016
Gemeente DDFK	6	2
Gemeente Ameland	0	17
Totaal	<u>6</u>	<u>19</u>

12. Belastingen en premies sociale verzekeringen

De specificatie is als volgt:

(in duizenden euro's)

	31 december 2017	31 december 2016
Omzetbelasting	0	0
Vennootschapsbelasting	1.532	1.839
Totaal	<u>1.532</u>	<u>1.839</u>

De vordering vennootschapsbelasting betreft de aangiften 2016 en 2017.

13. Overige vorderingen

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Overige vorderingen	5	27
Totaal	<u>5</u>	<u>27</u>

14. Overlopende activa

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Rente rekening-courant, deposito's en beleggingen	17	19
Overige overlopende activa *)	65	459
Totaal	<u>82</u>	<u>478</u>

*) Deze post bestaat voornamelijk uit vooruitbetaalde verzekeringspremie (circa € 11.000) en vooruitbetaalde licentiekosten (circa € 50.000).

15. Liquide middelen

(in duizenden euro's)	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Kas	2	1
Bank	3.779	1.713
Deposito's	2.259	2.999
Totaal	<u>6.040</u>	<u>4.713</u>

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

Eigen vermogen (6)

Het eigen vermogen is als volgt samengesteld:

(in duizenden euro's)	<u>2017</u>	<u>2016</u>
16. Herwaarderingsreserves	235.057	283.531
17. Overige reserves	216.151	167.433
18. Resultaat boekjaar	-49.816	244
Totaal	<u>401.390</u>	<u>451.208</u>

16. Herwaarderingsreserve

Het verloop van de herwaarderingsreserve is als volgt:

	Sociaal vastgoed in exploitatie	Commercieel vastgoed in exploitatie	Totaal
Bedragen * € 1.000	€	€	€
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
Herwaarderingsreserve 31/12 2016	282.458	1.073	283.531

	Sociaal vastgoed in exploitatie	Commercieel vastgoed in exploitatie	Totaal
Bedragen * € 1.000	€	€	€
Herwaarderingsreserve 1/1/ 2017	282.458	1.073	283.531
Realisatie verkoop	-591	-159	-750
Realisatie sloop	-610	-	-610
Herclassificatie	64	-64	-
Mutatie door herwaardering	-46.700	-414	-47.114
Herwaarderingsreserve 31/12 2017	234.621	436	235.057

De herwaarderingsreserve sociaal vastgoed en commercieel vastgoed in exploitatie betreft het positief verschil tussen de boekwaarde op basis van de marktwaarde (op basis van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde) en de boekwaarde op basis van historische kosten, de laatste gefixeerd op de stand per 1 januari 20165, inclusief het effect van belastinglatenties.

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

17. Overige reserves

Het verloop van de overige reserves is als volgt:

(in duizenden euro's)

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Stand 1 januari	167.677	159.897
Toebedeeld resultaat vorig boekjaar	0	0
Resultaat boekjaar (19)	-49.816	244
Mutatie herwaarderingsreserve	47.114	6.287
Realisatie uit herwaarderingsreserve	1.360	1.624
Stand 31 december	<u>166.335</u>	<u>167.677</u>

Bestemming van het resultaat 2017

Het bestuur stelt aan de Raad van Commissarissen voor het resultaat over het boekjaar 2017 ad. € 49,8 miljoen in mindering te brengen op de overige reserves.

Voorzieningen (7)

(in duizenden euro's)

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
19. Voorziening onrendabele investeringen	0	0
20. Voorziening latente belastingverplichtingen	0	0
21. Voorziening jubileumuitkering	103	90
22. Voorziening loopbaanbudget	191	206
23. Overige voorzieningen	169	152
Totaal	<u>463</u>	<u>448</u>

19. Voorziening onrendabele investeringen

Het verloop van deze post is als volgt:

(in duizenden euro's)	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Stand 1 januari	0	0
Dotatie	2.618	0
Onttrekking	-2.618	0
Stand 31 december	0	0

20. Voorziening latente belastingverplichtingen

Zowel in 2017 als in 2016 was er géén voorziening voor latente belastingverplichtingen.

21. Voorziening jubileumuitkeringen

Het verloop van deze post is als volgt:

(in duizenden euro's)	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Stand 1 januari	90	88
Dotatie	13	14
Onttrekking	0	-12
Stand 31 december	<u>103</u>	<u>90</u>

Deze voorziening heeft overwegend een langlopend karakter.

22. Voorziening loopbaanbudget

Het verloop van deze post is als volgt:

(in duizenden euro's)	2017	2016
Stand 1 januari	206	197
Dotatie	18	25
Onttrekking	-33	-16
Stand 31 december	191	206

Deze voorziening heeft overwegend een langlopend karakter.

23. Overige voorzieningen

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

(in duizenden euro's)	2017	2016
Stand 1 januari	152	268
Dotatie	177	40
Onttrekking	-160	-156
Stand 31 december	169	152

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

Langlopende schulden (8)

24. en 25. Schulden/leningen overheid en kredietinstellingen

(in duizenden euro's)	Overheid	Krediet- instellingen	Totaal
Stand 1 januari 2017	1.793	83.221	85.014
Nieuwe leningen	0	11.000	11.000
Aflossingen	249	2.395	2.644
Stand 31 december 2017	1.544	91.826	93.370

Zekerheden

Van de leningen overheid en kredietinstellingen is € 96.449 (2016 € 87.987) geborgd door het WSW. Tevens is voor een bedrag van € 241 (2016 € 276) garantie verstrekt door de gemeente Dongeradeel en voor een bedrag van € 1.680 (2016 € 1.752) door de gemeente Dantumadiel. Voor de door het WSW geborgde leningen heeft Stichting Thús Wonen zich verbonden het onderliggend onroerend goed in exploitatie niet zonder toestemming te bezwaren, van bestemming te veranderen, te vervreemden of teniet doen gaan.

Rentevoet en aflossingssysteem

De leningen worden afgelost op basis van het lineaire, annuïtaire dan wel het fixe systeem. De gemiddelde rentevoet van de door geldgevers verstrekte leningen bedraagt 3,52%. Op basis van de normrente van het WSW bedraagt de duration 8,18 jaar.

Het aflossingsbestanddeel zal in het komende boekjaar circa € 5 miljoen bedragen (inclusief algehele aflossing).

Resterende looptijd leningen overheids- en kredietinstellingen	<u>2017</u>
Restant looptijd tot en met 5 jaar	32.539
Restant looptijd 6 jaar en langer	60.831
Totaal	<u>93.370</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.

26. Overige schulden

(in duizenden euro's)	2017	2016
Financial lease	75	75
Totaal	75	75

Ten behoeve van de warmte installatie van De Skûle is in 2003 een leasecontract afgesloten met een looptijd van 15 jaar. Het contract loopt in 2018 af.

Kortlopende schulden (9)

(in duizenden euro's)	2017	2016
27. Schulden aan overheid	76	1
28. Schulden aan kredietinstellingen	0	0
29. Schulden aan leveranciers	2.446	2.643
30. Belastingen en premies sociale verzekeringen	1.874	1.770
31. Schulden ter zake van pensioenen	0	0
32. Overige schulden	5	5
33. Overlopende passiva	2.033	1.984
Totaal	6.434	6.403

27. Schulden aan overheid

(in duizenden euro's)	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Gemeente Dantumadiel	44	0
Gemeente Kollumerland	10	1
Gemeente Dongeradeel	22	0
Totaal	<u>76</u>	<u>1</u>

28. Schulden aan kredietinstellingen

(in duizenden euro's)	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Kasgeldlening (Bank)	0	0
Rekening-courantkrediet (Bank)	0	0
Totaal	<u>0</u>	<u>0</u>

29. Schulden aan leveranciers

(in duizenden euro's)	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Schulden aan leveranciers	2.446	2.643
Totaal	<u>2.446</u>	<u>2.643</u>

30. Belastingen en premies sociale verzekeringen

(in duizenden euro's)	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Vennootschapsbelasting	0	0
Loonbelasting	105	107
Omzetbelasting	1.769	1.663
Totaal	<u>1.874</u>	<u>1.770</u>

31. Schulden ter zake van pensioenen

Er zijn op balansdatum géén schulden ter zake van pensioenen.

32. Overige schulden

De post Overige schulden is als volgt te specificeren:

(in duizenden euro's)

	2017		2016	
	Totaal	> 1 jaar	Totaal	> 1 jaar
Diverse overige schulden	5	0	5	0
Totaal	5	0	5	0

33. Overlopende passiva

(in duizenden euro's)

	2017		2016	
	Totaal	> 1 jaar	Totaal	> 1 jaar
Vooruit ontvangen huur	202	0	294	0
Nog niet vervallen rente leningen o.g.	1.083	0	1.026	0
Leveringen en diensten, woningaanpassingen	29	29	29	29
Schulden vakantiedagen	159	0	114	0
Overige	560	0	521	0
Totaal	2.033	29	1.984	29

Financiële instrumenten

Algemeen

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

Doelstellingen en beleid inzake beheer financiële risico's

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

Kredietrisico

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

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

Liquiditeitsrisico

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

Om te waarborgen dat Thús Wonen aan haar verplichtingen kan voldoen zijn naast het aantrekken van langlopende leningen ook een tweetal roll-over leningen beschikbaar. Per 31 december 2017 bedraagt de ruimte op de roll-over leningen € 5 miljoen.

Valutarisico

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

Renterisico (prijs- en kasstroomrisico's)

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

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

Renteprijsrisico's leningen overheid en kredietinstellingen

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

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

2016	Renteklasse						Totaal
	Tot 3%	3%-4%	4%-5%	5%-6%	6%-7%	> 7%	
Restant looptijd							
1-5 jaar	5.000	6.037	10.500	155	0	0	21.692
6-10 jaar	0	0	15.977	4.779	0	0	20.756
11-15 jaar	347	6.301	6.400	0	0	0	13.048
16-20 jaar	0	0	5.376	2.642	0	0	8.018
> 20 jaar	10.000	10.000	1.500	0	0	0	21.500
Totaal	<u>15.347</u>	<u>22.338</u>	<u>39.753</u>	<u>7.576</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>85.014</u>

Overige kasstroomrisico's leningen overheid en kredietinstellingen
Onderstaande vervalkalender van de leningenportefeuille geeft inzicht in de jaarlijkse bedragen betreffende de contractueel bepaalde kasstromen uit hoofde van de jaaraflossingen en de eindaflossingen:

	Jaaraflossingen	Eindaflossingen
2018	1.551	6.500
2019	1.615	7.000
2020	1.681	1.000
2021	1.466	6.599
2022	1.450	8.000
2023	970	0
2024	733	1.000

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

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

Marktrisico

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

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

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 géén derivaten in haar bezit.

Niet in de balans opgenomen regelingen en verplichtingen

Voorwaardelijke verplichtingen

WSW obligoverplichting

Leningen van toegelaten instellingen, die deelnemer zijn van het WSW worden door het WSW geborgd. Het WSW stelt zich borg jegens de geldgever voor de betaling van de leningsverplichtingen. Op grond van deze borgstelling zijn corporaties verplicht een obligo aan te houden ter grootte van een bepaald percentage (2016: 3,85%) over het schuldrestant van de door hun aangetrokken en door het WSW geborgde leningen. Met deze obligoverplichting staan toegelaten instellingen als deelnemer van het WSW garant voor elkaar. Per 31 december 2017 heeft Stichting Thús Wonen een aangegane obligoverplichting van € 3,6 miljoen (2016: € 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

Heffing voor saneringssteun

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

- 2018: € 358.000;
- 2019: € 363.000;
- 2020: € 369.000;
- 2021: € 375.000;
- 2022: € 381.000.

Deze heffing is niet als verplichting in de balans opgenomen.

Onderhoudsverplichtingen (contractenonderhoud)

Thús Wonen heeft eind 2017, voor een bedrag van € 199.000, contracten verlengd voor o.a. schoonmaakkosten, glasherstel en liftonderhoud.

Onderhoudsverplichtingen (planmatig onderhoud)

Thús Wonen is per einde boekjaar voor een bedrag van € 3,9 miljoen onderhouds- en renovatieverplichtingen aangegaan, waarvan de werkzaamheden in 2018 zullen worden uitgevoerd.

Meerjarige financiële verplichtingen

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 circa 1 jaar. De totale verplichting over deze looptijd is € 83.000.

Toelichting op de winst-en-verliesrekening

Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille (10)

34. Huuropbrengsten

(in duizenden euro's)	2017	2016
Woningen en woongebouwen DAEB	36.143	35.887
Woningen en woongebouwen niet-DAEB	84	79
Onroerende zaken niet zijnde woningen DAEB	0	0
Onroerende zaken niet zijnde woningen niet-DAEB	138	254
	<u>36.365</u>	<u>36.220</u>
Huurderving wegens leegstand	-548	-588
Huurderving wegens oninbaarheid	-13	-45
Totaal	<u>35.803</u>	<u>35.587</u>

De gemiddelde huurverhoging per 1 juli 2017 bedroeg 0,6% (1 juli 2016: 0,9%). Voor het DAEB-bezit betrof dit 0,6% (1 juli 2016: 0,10%) en voor het niet-DAEB-bezit 2,8% (1 juli 2016: 0,6%).

In het kader van de huursombenadering, is de totale huurverhoging voor het van toepassing zijnde deel van de portefeuille 0,52%.

35. Opbrengsten servicecontracten

(in duizenden euro's)	2017	2016
Vergoedingen van huurders voor leveringen en diensten	572	566
Derving wegens oninbaarheid	-10	-9
Totaal	<u>562</u>	<u>557</u>

36. Lasten servicecontracten

(in duizenden euro's)	2017	2016
Servicecontracten	562	471
Toegerekende organisatiekosten	0	0
Totaal	<u>562</u>	<u>471</u>

De bedragen die in rekening worden gebracht voor levering en diensten, en overige onroerende en roerende zaken zijn gebaseerd op de geraamde c.q. werkelijke kosten. Zij worden jaarlijks, indien noodzakelijk, aangepast.

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

38. Overheidsbijdragen

(in duizenden euro's)	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Vrijval egalisatierekening BWS-subsidies	0	0
Overige overheidsbijdragen	4	6
Totaal	<u>4</u>	<u>6</u>

39. Lasten verhuur en beheeractiviteiten

(in duizenden euro's)	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Belastingen	1.908	1.914
Verhuurderheffing	3.499	3.170
Toegerekende organisatiekosten	2.040	1.933
Overig	0	0
Totaal	<u>7.447</u>	<u>7.017</u>

De toegerekende organisatiekosten aan verhuur, verkoop en beheeractiviteiten volgen uit de kostenverdeelstaat.

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

Lonen en salarissen

(in duizenden euro's)	<u>2017</u>	<u>2016</u>
De lasten betreffende lonen en salarissen voor Thús Wonen betreffen:		
Salarissen	3.851	3.367
Sociale lasten	488	513
Pensioenen	476	482
Overige personeelskosten	646	503
Totaal	<u>5.461</u>	<u>4.865</u>

Bij Thús Wonen waren in 2017 gemiddeld 79 werknemers in dienst (2016: 76)/het aantal fulltime equivalenten bedroeg in 2017 gemiddeld 70,5 (2016: 69,5). Deze werknemers waren in 2017 allen in Nederland werkzaam (2016: idem).

De uitsplitsing naar organisatieonderdeel is als volgt (aantal dan wel fte):

	Fte/aantal
Bestuur	1,0 / 1
Control	1,0 / 1
Vastgoed	13,7 / 14
Onderhoud	17,0 / 18
Wonen	19,0 / 23
Interne Bedrijfsvoering	11,2 / 13

Sociale lasten

Pensioenlasten

De gehanteerde pensioenregeling van Stichting 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.
- De toegelaten instelling 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 2017 113,4% (31 december 2016: 109,5%). Hiermee voldoet het pensioenfonds aan de minimale vereiste 105% die voorgeschreven is door De Nederlandse Bank (DNB).

(in duizenden euro's)

	2017	2016
Toerekening organisatiekosten		
Lonen en salarissen	5.461	4.865
Huisvestingskosten	116	163
Automatiseringskosten	1.102	632
Advieskosten	98	155
Verzekeringen	203	140
Vervoermiddelen	111	155
Kosten accountant	157	68
Afschrijving activa ten dienste van de exploitatie	250	220
Overige toe te rekenen kosten	591	610
Toe te rekenen organisatiekosten	<u>8.089</u>	<u>7.008</u>
Organisatiekosten toegerekend aan:		
- Lasten verhuur en beheeractiviteiten	2.040	1.933
- Lasten onderhoudsactiviteiten	5.499	4.606
- Overige directe lasten exploitatie bezit	295	247
- Lasten behorende tot nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille	17	13
- Leefbaarheid	238	208
Totaal toegerekende organisatiekosten	<u>8.089</u>	<u>7.008</u>

De organisatiekosten zijn toegerekend op basis van een kostenverdeelstaat, op basis van het aantal fte (2016: idem). Op basis hiervan is onderstaande verdeelstaat toegepast op de toe te rekenen organisatiekosten:

	2017	2016
- Lasten verhuur en beheeractiviteiten	25,2%	27,1%
- Lasten onderhoudsactiviteiten	68,0%	64,5%
- Overige directe lasten exploitatie bezit	3,7%	3,5%
- Lasten behorende tot nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille	0,2%	0,2%
- Leefbaarheid	2,9%	0,2%
Totaal toegerekende organisatiekosten	<u>100%</u>	<u>100%</u>

39. Lasten onderhoudsactiviteiten

(in duizenden euro's)

	2017	2016
Planmatig onderhoud	10.788	12.403
Contractonderhoud	769	594
Klachten- en mutatieonderhoud	2.880	2.816
Toegerekende organisatiekosten	5.499	4.606
Totaal	<u>19.936</u>	<u>20.419</u>

40. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

(in duizenden euro's)	2017	2016
Overige directe kosten	0	-105
Toegerekende organisatiekosten	295	247
Totaal	295	142

Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling (11)

41. Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling

(in duizenden euro's)	2017	2016
De omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling, heeft betrekking op de volgende projecten:		
– grondpositie Munewei - Damwald	336	120
Totaal	336	120

42. Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling

(in duizenden euro's)	2017	2016
Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling, hebben betrekking op de volgende projecten:		
– grondpositie Mûnewei - Damwâld	490	113
Totaal	490	113

43. 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.

Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille (12)

45. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

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

De specificatie van de verkoopresultaten is als volgt:

	Opbrengst	Verkoopkosten	Toegerekend	Marktwaaarde	Resultaat
Huurwoningen	1.258	11	17	881	349
Grond	87	6	0	79	2
BOG	340	0	0	416	-76
Totaal	1.685	17	17	1.376	275

(in duizenden euro's)		2017	2016
Verkoop huurwoningen (sociaal en commercieel vastgoed in exploitatie)			
Verkoopopbrengst		1.258	1.854
Af:	verkoopkosten	-11	-27
	toegerekende organisatiekosten	-17	-13
	marktwaaarde verkochte vastgoedportefeuille	-881	-1.472
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		<u>349</u>	<u>342</u>

De verkoopopbrengst betreft 11 verkochte woningen (2016: 18 woningen). De door verkoop in 2017 gerealiseerde waardestijging ten opzichte van de boekwaarde begrepen in de herwaarderingsreserve in het eigen vermogen bedraagt € 591.441.

(in duizenden euro's)		2017	2016
Verkoop garages			
Verkoopopbrengst		0	590
Af:	verkoopkosten	0	-4
	toegerekende organisatiekosten	0	0
	boekwaarde (vervaardigingsprijs of lagere opbrengstwaarde)	0	-933
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		<u>0</u>	<u>-347</u>

(in duizenden euro's)		2017	2016
Verkoop grond/voorraad			
Verkoopopbrengst	(4 stukken grond)	87	163
Af:	verkoopkosten	-6	-1
	toegerekende organisatiekosten	0	0
	boekwaarde (vervaardigingsprijs of lagere opbrengstwaarde)	-79	-150
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		<u>2</u>	<u>12</u>

(in duizenden euro's)		2017	2016
Verkoop BOG			
Verkoopopbrengst	(4 panden)	340	174
Af:	verkoopkosten	0	-4
	toegerekende organisatiekosten	0	0
	boekwaarde (vervaardigingsprijs of lagere opbrengstwaarde)	-416	-30
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		<u>-76</u>	<u>140</u>

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille (13)

48. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

(in duizenden euro's)	2017	2016
Afwaardering vastgoed in ontwikkeling	4.331	287
Terugneming afwaardering vastgoed in ontwikkeling	0	0
Totaal	4.331	287

49. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

(in duizenden euro's)	2017	2016
Waardeveranderingen commercieel vastgoed in exploitatie	-711	98
Waardeveranderingen sociaal vastgoed in exploitatie	-50.107	-3.910
Overige	0	2
Totaal	-50.818	-3.810

Netto resultaat overige activiteiten (14)

51. Opbrengst overige activiteiten

(in duizenden euro's)	2017	2016
Opbrengsten uit hoofde van beheersactiviteiten voor VvE's	0	0
Opbrengsten uit hoofde van overige dienstverlening	88	0
Overige opbrengsten geactiveerde productie	314	264
Totaal	402	264

52. Kosten overige activiteiten

(in duizenden euro's)	2017	2016
Kosten uit hoofde van beheersactiviteiten voor VvE's	103	101
Kosten uit hoofde van overige dienstverlening	0	0
Overige kosten	0	0
Totaal	103	101

54. Leefbaarheid

De leefbaarheidskosten laten zich uitsplitsen als zijnde:

(in duizenden euro's)	2017	2016
Leefbaarheidsbijdrage woonmaatschappelijk werk	0	0
Leefbaarheidsbijdrage aanleg/onderhoud kleinschalige infrastructuur	0	0
Leefbaarheidsbijdrage schone woonomgeving/overlast/veiligheid	15	3
Overige leefbaarheidsbijdragen	238	208
Totaal	253	211

Saldo financiële baten en lasten (15)

(in duizenden euro's)	2017	2016
55. Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	90	122
56. Rentelasten en soortgelijke kosten:		
– Rente op leningen	3.283	3.308
– Borgstellingsvergoeding	20	21
Totaal	3.213	3.207

57. Belastingen

Schattingen

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

Belastingdruk winst-en-verliesrekening

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

(in duizenden euro's)	2017	2016
Acute belastingen boekjaar	216	44
Aanpassingen acute belastingen vorige boekjaren	-43	0
Mutatie latente belastingen	-423	639
Totaal belastinglast/-bate	-250	683

Aansluiting toepasselijk en effectieve belastingtarief

Het toepasselijk (wettelijk) belastingtarief bedraagt 20% (2016: 20 %). Het effectieve belastingtarief, zijnde de belastinglast in de winst-en-verliesrekening uitgedrukt als % van het jaarresultaat voor belastingen, bedraagt -4,56% (2016 72,77 %).

Toelichting op het kasstroomoverzicht

Samenstelling geldmiddelen

(in duizenden euro's)

Liquide middelen per 31 december 2016	4.715	
Zeer liquide effecten per 31 december 2016	0	
	<hr/>	
Geldmiddelen per 31 december 2016 volgens het kasstroomoverzicht		4.715
Balansmutatie geldmiddelen in 2017		1.325
Liquide middelen per 31 december 2017	6.040	
Zeer liquide effecten per 31 december 2017	0	
	<hr/>	
Geldmiddelen per 31 december 2017 volgens het kasstroomoverzicht		<u>6.040</u>

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.

Per 1 januari 2018 is de administratieve scheiding van kracht, conform het daartoe door de Aw goedgekeurde voorstel. In de overige gegevens zijn openingsbalansen per 1 januari 2018 opgenomen.

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

Bezoldiging van (ex-)bestuurders en (ex-)commissarissen

Bestuurder

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

De bezoldiging van de huidige en gewezen bestuurders die in het boekjaar ten laste van de toegelaten instelling zijn gekomen bedragen € 135.096 (2016: € 133.726) en is naar individuele bestuurder als volgt gespecificeerd (in euro's):

	A. C. Dekker	
	2017	2016
Periodiek betaalde beloning	115.457	114.522
Beloning betaalbaar op termijn	19.639	19.204
Bonusbetaling	0	0
Totaal	135.096	133.726

Commissarissen

De bezoldiging van huidige en gewezen commissarissen die in het boekjaar ten laste van de toegelaten instelling zijn gekomen bedragen € 63.936 (2016: € 76.098) en is naar individuele commissaris als volgt gespecificeerd (in euro's):

	Bezoldiging		Totaal	
	2017	2016	2017	2016
K. Stol (vz.)	17.440	12.185	17.440	12.185
M. Sulter-Zeinstra	11.625	11.497	11.625	11.497
R.J. Boersma	11.625	11.530	11.625	11.530
W. Knobbe	11.625	11.922	11.625	11.922
G.B. Fokkema	11.597	0	11.597	0
D. Bouma	0	11.458	0	11.458
L. Lyklema	24	17.506	24	17.506
Totaal	63.936	76.098	63.936	76.098

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

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

Wet Normering Topinkomens

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

1. Bezoldiging topfunctionarissen

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

bedragen x € 1	A.C. Dekker
Functiegegevens	Directeur-bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2017	01/01 - 31/12
Deeltijdfactor in fte	1,0
Gewezen topfunctionaris?	nee
(Fictieve) dienstbetrekking?	ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	115.457
Beloningen betaalbaar op termijn	19.639
Subtotaal	135.096
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	151.000
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	N.v.t.
Totale bezoldiging	135.096
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.
Gegevens 2016	
Aanvang en einde functievervulling in 2016	01/01 - 31/12
Deeltijdfactor 2016 in fte	1,0
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	114.522
Beloningen betaalbaar op termijn	19.204
Totale bezoldiging 2016	133.726

1c. Toezichthoudende topfunctionarissen

bedragen x € 1	K. Stol	M. Sulter-Zeinstra	R. Boersma
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2017	01/01 – 31/12	01/01 – 31/12	01/01 – 31/12
Bezoldiging			
Bezoldiging	17.440	11.625	11.625
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	22.650	15.100	15.100
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Totale bezoldiging	17.440	11.625	11.625
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Gegevens 2016			
Aanvang en einde functievervulling in 2016	01/01 – 31/12	01/01 – 31/12	01/01 – 31/12
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	12.185	11.497	11.530
Beloningen betaalbaar op termijn	0	0	0
Totale bezoldiging 2016	12.185	11.497	11.530

bedragen x € 1	W. Knobbe	G.B. Fokkema
Functiegegevens	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2017	01/01 – 31/12	01/01 – 31/12
Bezoldiging		
Bezoldiging	11.625	11.597
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	15.100	15.100
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	N.v.t.	N.v.t.
Totale bezoldiging	11.625	11.597
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.
Gegevens 2016		
Aanvang en einde functievervulling in 2016	01/01 – 31/12	-
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	11.922	0
Beloningen betaalbaar op termijn	0	0
Totale bezoldiging 2016	11.922	0

3. Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

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

Accountantskosten

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

(in duizenden euro's)

	2017		
	Ernst & Young Accountants LLP	Overig EY	Totaal
Onderzoek van de jaarrekening	148	0	148
Andere controleopdrachten	9	0	9
Adviesdiensten op fiscaal terrein	0	0	0
Andere niet-controlediensten	0	0	0
Totaal	157	0	157

(in duizenden euro's)

	2016		
	Ernst & Young Accountants LLP	Overig EY	Totaal
Onderzoek van de jaarrekening	59	0	59
Andere controleopdrachten	9	0	9
Adviesdiensten op fiscaal terrein	0	0	0
Andere niet-controlediensten	0	20	20
Totaal	68	20	88

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

Ondertekening van de jaarrekening

Bestuur

De jaarrekening van Stichting Thús Wonen is opgesteld door het bestuur op 21 juni 2018.

A.C. Dekker
Directeur-bestuurder

Raad van Commissarissen

De jaarrekening is vastgesteld door de Raad van Commissarissen op 21 juni 2018.

K. Stol
Voorzitter

M.P. Sulter-Zeinstra
Lid

W. Knobbe
Lid

G.B. Fokkema
Lid

J. van der Wal
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.

DAEB en niet-DAEB openingsbalans

In de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting artikel 15 lid 6 is opgenomen dat bij de jaarrekening over het verslagjaar 2017 worden de op de eindbalans van dat jaar gebaseerde beginbalansen voor het jaar 2018 gevoegd, waarbij onderscheid wordt aangebracht tussen de activa en passiva die samenhangen met de werkzaamheden die behoren tot de diensten van algemeen economisch belang en de overige activa en passiva.

De openingsbalans per 1 januari 2018 gescheiden naar DAEB en niet-DAEB is opgesteld op basis van het door de Minister van BZK goedgekeurde scheidingsvoorstel per 1 januari 2017. Voor zover balansposten niet een-op-een toerekenbaar zijn heeft, waar nodig, toerekening op basis van verdeelsleutels plaatsgevonden.

Openingsbalans DAEB

Activa

(in duizenden euro's)

1 januari 2018

Vaste activa

Vastgoedbeleggingen

DAEB vastgoed in exploitatie

482.770

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

2.168

484.938

Materiële vaste activa

Onr. en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

4.369

Financiële vaste activa

Latente belastingvordering(en)

725

Leningen u/g

360

Overige vorderingen

1.660

Interne lening

1.125

Netto vermogenswaarde niet-DAEB

493

4.363

Som der vaste activa

493.670

Vlottende activa

Voorraden

Vastgoed bestemd voor verkoop

0

Overige voorraden

189

189

Vorderingen

Huurdebiteuren

207

Overheid

6

Belastingen en premies sociale verzekeringen

1.532

Overige vorderingen

5

Overlopende activa

82

1.832

Liquide middelen

6.040

Som der vlottende activa

8.061

Totaal activa

501.731

	P a s s i v a	
(in duizenden euro's)	<u>1 januari 2018</u>	
Eigen vermogen		
Herwaarderingsreserve	234.621	
Overige reserves	216.584	
Resultaat boekjaar	-49.816	
Totaal eigen vermogen		<u>401.389</u>
Egalisatierekening		0
Voorzienen		
Voorz. onrend. invest. en herstructureringen	0	
Voorziening latente belastingverplichtingen	0	
Voorziening reorganisatiekosten	0	
Overige voorzieningen	463	
Totaal voorzieningen		<u>463</u>
Langlopende schulden		
Schulden/leningen overheid	1.544	
Schulden/leningen kredietinstellingen	91.826	
Overige schulden	75	
Totaal langlopende schulden		<u>93.445</u>
Kortlopende schulden		
Schulden aan overheid	76	
Schulden aan kredietinstellingen	0	
Schulden aan leveranciers	2.446	
Belastingen en premies sociale verzekeringen	1.874	
Schulden ter zake van pensioenen	0	
Overige schulden	5	
Overlopende passiva	2.033	
Totaal kortlopende schulden		<u>6.434</u>
Totaal passiva		<u><u>501.731</u></u>

Openingsbalans niet-DAEB

Activa

(in duizenden euro's)

1 januari 2018

Vaste activa

Vastgoedbeleggingen

Niet-DAEB vastgoed in exploitatie

2.100

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

0

2.100

Materiële vaste activa

Onr. en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

0

Financiële vaste activa

Latente belastingvordering(en)

0

Leningen u/g

0

Overige vorderingen

0

Interne lening

0

0

Som der vaste activa

2.100

Vlottende activa

Voorraden

Vastgoed bestemd voor verkoop

1.173

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop

0

Overige voorraden

0

1.173

Onderhanden projecten

0

Vorderingen

Huurdebiteuren

5

Overheid

0

Belastingen en premies sociale verzekeringen

0

Overige vorderingen

0

Overlopende activa

0

Vorderingen op de DAEB-tak

0

5

Liquide middelen

0

Som der vlottende activa

1.178

Totaal activa

3.278

Passiva

(in duizenden euro's)

1 januari 2018

Eigen vermogen

Herwaarderingsreserve

436

Overige reserves

740

Resultaat boekjaar

-683

Totaal eigen vermogen

493

Egalisatierekening

0

Voorzieningen

Voorz. onrend. invest. en herstructureringen

0

Voorziening latente belastingverplichtingen

0

Voorziening reorganisatiekosten

0

Overige voorzieningen

0

Totaal voorzieningen

0

Langlopende schulden

Schulden/leningen overheid

0

Schulden/leningen kredietinstellingen

0

Overige schulden

1.660

Interne lening

1.125

Totaal langlopende schulden

2.785

Kortlopende schulden

Schulden aan overheid

0

Schulden aan kredietinstellingen

0

Schulden aan leveranciers

0

Belastingen en premies sociale verzekeringen

0

Schulden ter zake van pensioenen

0

Overige schulden

0

Overlopende passiva

0

Schulden aan de DAEB-tak

0

Totaal kortlopende schulden

0

Totaal passiva

3.278

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de raad van commissarissen van Stichting Thús Wonen

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2017

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2017 van Stichting Thús Wonen te Dokkum gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Stichting Thús Wonen op 31 december 2017 en van het resultaat over 2017 in overeenstemming met artikel 35 lid 1 en 2 van de Woningwet, artikel 30 en 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, artikel 14 en 15 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, de bepalingen van en krachtens de Wet normering topinkomens (WNT) en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving.

De jaarrekening bestaat uit:

4. de balans per 31 december 2017;
5. de winst-en-verliesrekening over 2017;
6. de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden, en rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening. Wij zijn onafhankelijk van Stichting Thús Wonen zoals vereist in de Wet toezicht accountantsorganisaties, de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

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

Benadrukking van de waarderingsgrondslag van een deel van het vastgoed in exploitatie

Wij vestigen de aandacht op de grondslagen voor balanswaardering op pagina 13 tot en met 15 van de jaarrekening, waarin staat beschreven dat Stichting Thús Wonen een deel van haar vastgoed in exploitatie op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet in overeenstemming met bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 in het huidige boekjaar waardeert tegen actuele waarde onder toepassing van de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde.

Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

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;
- ▶ het Volkshuisvestelijk verslag;
- ▶ de overige gegevens.

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

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

Wij hebben de andere informatie gelezen en hebben op basis van onze kennis en ons begrip, verkregen vanuit de jaarrekeningcontrole of anderszins, overwogen of de andere informatie materiële afwijkingen bevat. Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten in rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 en de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.

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

Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

Verantwoordelijkheden van het bestuur en de raad van commissarissen voor de jaarrekening
Het bestuur is verantwoordelijk voor het opmaken en getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met artikel 35 lid 1 en 2 van de Woningwet, artikel 30 en 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, artikel 14 en 15 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, de bepalingen van en krachtens de WNT en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving.

In dit kader is het bestuur tevens verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die het bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude. Bij het opmaken van de jaarrekening moet het bestuur afwegen of de toegelaten instelling in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van genoemd artikel 35 van de Woningwet moet het bestuur de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuur het voornemen heeft om de toegelaten instelling te liquideren of de activiteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is. Het bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

De raad van 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 2015, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

- ▶ Het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing.
- ▶ Het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de toegelaten instelling.
- ▶ Het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door het bestuur en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan.
- ▶ Het vaststellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen 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.

Groningen, 21 juni 2018

Ernst & Young Accountants LLP

w.g. D.E. Engwerda RA