

Jaarrekening 2016

Het Gooi en Omstreken

Gewoon Goed Wonen

in Baarn, Blaricum, Bunschoten,
Gooise Meren, Hilversum
en Wijdemeren



Het Gooi en Omstreken

gewoon goed wonen

Jaarrekening

2 0 1 6

Deze jaarrekening is opgesteld door de directeur-bestuurder samen met de werkorganisatie en vastgesteld door de Raad van Toezicht op 23 juni 2017.

Colofon

Tekst en redactie:

Fotografie:

Vormgeving:

Uitgave:

Het Gooi en Omstreken

Bettina Traas Fotografie, Mariska Wijmans

BADE creatieve communicatie, Baarn

juli 2017

Deze Jaarrekening vormt samen met het Volkshuisvestelijk verslag het Jaarverslag 2016.

Inhoudsopgave

Jaarrekening 2016

Balans per 31 december 2016	4
Winst- en verliesrekening	6
Kasstroomoverzicht	8
Toelichting waarderingsgrondslagen	10
Grondslagen voor waardering activa en passiva	14
Grondslagen voor bepaling van het resultaat	30
Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht	34
Uitgangspunten bedrijfswaarde	35
Toelichting op de balans	42
Accountantsverklaring	68
Kengetallen	71

BALANS PER 31 DECEMBER 2016

na resultaatbestemming

	31 december 2016	31 december 2015
	€	€
ACTIVA		
Vaste activa		
Materiële vaste activa (1)		
DAEB vastgoed in exploitatie	881.363.382	788.467.617
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	52.296.941	47.334.163
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	1.830.484	2.471.505
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	3.892.044	4.950.849
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	3.560.503	3.765.072
<i>Totaal</i>	<u>942.943.354</u>	<u>846.989.206</u>
Financiële vaste activa (2)		
Deelnemingen	7.672.503	7.532.632
Latente belastingvordering	-	6.529.000
Te vorderen BWS-subsidies	223.130	243.239
Overige financiële vaste activa	31.667	63.333
<i>Totaal</i>	<u>7.927.300</u>	<u>14.368.204</u>
<i>Totale vaste activa</i>	<u>950.870.654</u>	<u>861.357.410</u>
Vlottende activa		
Vorraden (3)		
Vastgoed bestemd voor de verkoop	963.000	-
Voorraad materialen	88.000	58.000
<i>Totaal</i>	<u>1.051.000</u>	<u>58.000</u>
Vorderingen (4)		
Huurdebiteuren	235.520	257.060
Overige vorderingen	207.442	307.178
Overlopende activa	3.279.498	631.388
<i>Totaal</i>	<u>3.722.460</u>	<u>1.195.626</u>
Liquide middelen (5)	4.730.369	10.653.138
<i>Totaal vlottende activa</i>	<u>9.503.829</u>	<u>11.906.764</u>
TOTAAL ACTIVA	<u><u>960.374.483</u></u>	<u><u>873.264.174</u></u>

	2016	2015
	€	€
PASSIVA		
Eigen vermogen		
		(6)
Herwaarderingsreserve	513.447.358	438.047.863
Overige reserves	243.502.754	239.599.986
	<u>756.950.112</u>	<u>677.647.849</u>
Voorzieningen		
		(7)
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	2.933.063	2.297.707
Latente belastingverplichtingen	8.590.000	-
Overige voorzieningen	206.000	191.000
<i>Totaal</i>	<u>11.729.063</u>	<u>2.488.707</u>
Langlopende schulden		
		(8)
Schulden / Leningen overheid	1.059.420	1.086.163
Schulden / Leningen kredietinstellingen	179.436.787	181.001.893
Verplichtingen inzake onroerend goed Verkocht onder Voorwaarden (VoV)	1.826.906	2.263.462
Waarborgsommen	37.040	30.101
<i>Totaal</i>	<u>182.360.153</u>	<u>184.381.619</u>
Kortlopende schulden		
		(9)
Schulden aan leveranciers	1.448.817	1.204.890
Belastingen en premies sociale verzekeringen	2.463.184	1.806.403
Overige schulden	1.070.498	1.094.980
Overlopende passiva	4.352.656	4.639.726
<i>Totaal</i>	<u>9.335.155</u>	<u>8.745.999</u>
TOTAAL PASSIVA	<u><u>960.374.483</u></u>	<u><u>873.264.174</u></u>

2 WINST- EN VERLIESREKENING OVER HET BOEKJAAR 2016

		2016	2015
		€	€
Huuropbrengsten	(10)	47.460.070	46.375.337
Opbrengsten servicecontracten	(11)	1.577.813	1.620.414
Lasten servicecontracten	(12)	-1.496.926	-1.544.544
Overheidsbijdragen	(13)	14.025	21.864
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	(14)	-7.130.076	-6.761.216
Lasten onderhoudsactiviteiten	(15)	-13.565.542	-9.214.613
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	(16)	-5.596.957	-5.515.034
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		21.262.407	24.982.208
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	(17)	4.519.106	9.977.046
Toegerekende organisatiekosten		-29.316	-35.770
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		-3.129.416	-6.616.760
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		1.360.374	3.324.516
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(18)	-6.435.075	-7.843.250
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(19)	85.333.277	37.542.033
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	(20)	109.798	54.946
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		79.008.000	29.753.729
Overige bedrijfsopbrengsten	(21)	60.152	146.047
Overige bedrijfskosten	(22)	-6.290	-
Netto resultaat overige activiteiten		53.862	146.047
Leefbaarheid	(23)	-335.596	-271.437
Bedrijfsresultaat		101.349.047	57.935.063
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	(24)	53.272	69.577
Rentelasten en soortgelijke kosten	(25)	-6.937.926	-7.565.076
Financiële baten en lasten		-6.884.654	-7.495.499
Resultaat deelnemingen	(26)	379.870	861.632
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening		94.844.263	51.301.196
Belastingen	(27)	-15.542.000	529.000
Resultaat na belastingen = totaalresultaat boekjaar		79.302.263	51.830.196

Kasstroomoverzicht 2016 volgens de directe methode

(bedragen x € 1.000)	31 december	31 december
	2016	2015
	€	€
Operationele activiteiten		
Ontvangsten:		
Huren zelfstandige huurwoningen DAEB	43.541	42.150
Huren zelfstandige huurwoningen niet-DAEB	2.174	2.150
Huren onzelfstandige wooneenheden DAEB	26	26
Huren intramuraal DAEB	839	834
Huren maatschappelijk onroerend goed	296	301
Huren bedrijfsmatig onroerend goed	297	318
Parkeervoorziening	426	397
Vergoedingen	1.601	1.495
Overheidsontvangsten	48	127
Overige bedrijfsontvangsten	85	169
Renteontvangsten	71	94
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	<u>49.404</u>	<u>48.061</u>
Uitgaven:		
Lonen en salarissen	2.784	3.054
Sociale lasten	434	412
Pensioenlasten	451	492
Onderhoudsuitgaven	12.607	8.116
Overige bedrijfsuitgaven	5.818	5.804
Renteuitgaven	7.414	7.976
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	0	24
Verhuurderheffing	5.355	4.935
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	138	82
Vennootschapsbelasting	0	0
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	<u>35.001</u>	<u>30.895</u>
Kasstroom uit operationele activiteiten	<u>14.403</u>	<u>17.166</u>
(Des)investeringsactiviteiten		
Verkoopontvangsten bestaande huur, woonegelegenheden DAEB	4.763	6.591
Verkoopontvangsten bestaande niet woonegelegenheden niet-DAEB	0	3.777
<i>Tussentelling ingaande kasstroom MVA</i>	<u>4.763</u>	<u>10.368</u>

(bedragen x € 1.000)	31 december 2016 €	31 december 2015 €
Materiele vaste activa (MVA)		
Aankoop woonegelegenheden (VoV) voor doorverkoop	853	0
Nieuwbouw huur, woon- en niet woonegelegenheden DAEB	14.697	10.559
Woningverbetering, woon- en niet woonegelegenheden DAEB	7.969	5.686
Woningverbetering, woon- en niet woonegelegenheden niet-DAEB	0	140
Investerings overig DAEB	160	149
Externe kosten bij verkoop DAEB	58	135
Externe kosten bij verkoop niet-DAEB	0	77
<i>Tussentelling MVA uitgaande kasstroom</i>	<u>23.737</u>	<u>16.746</u>
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	<u>18.974</u>	<u>-6.378</u>
Financiële vaste activa (FVA)		
Ontvangsten verbindingen	240	0
Saldo in- en uitgaande kasstroom (FVA)	<u>240</u>	<u>0</u>
Kasstroom uit (des)investeringen	<u>18.734</u>	<u>-6.378</u>
Financieringsactiviteiten		
Ingaand		
Nieuwe te borgen leningen DAEB	22.800	8.000
Uitgaand		
Aflossing geborgde leningen DAEB	24.392	15.279
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	<u>-1.592</u>	<u>-7.279</u>
Mutatie liquide middelen	<u>-5.923</u>	<u>3.508</u>
Liquide middelen per 1-1	10.653	7.145
Liquide middelen per 31-12	4.730	10.653
Toe / afname geldmiddelen	<u>-5.923</u>	<u>3.508</u>

Toelichting waarderinggrondslagen

Algemene toelichting op de jaarrekening

Algemeen

Het Gooi en Omstreken is een stichting met de status van 'toegelaten instelling volkshuisvesting'. Met het ministerieel besluit gepubliceerd in de Staatscourant van 30 augustus 2016 is als kernwerkgebied voor Het Gooi en Omstreken de Metropoolregio Amsterdam vastgesteld. Tevens heeft Het Gooi en Omstreken een ontheffing gekregen voor de aankoop en nieuwbouw van vastgoed in de gemeente Bunschoten. Het Gooi en Omstreken is werkzaam binnen de juridische wetgeving vanuit de Woningwet en het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (BTIV). Het statutaire vestigingsadres is Schapenkamp 130, 1211 PB te Hilversum. De activiteiten bestaan voornamelijk uit de exploitatie en ontwikkeling van onroerende zaken. Het Kamer van Koophandelnummer is 32032703.

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 BW2 Titel 9 voor, behoudens enkele specifieke uitzonderingen. Naast de Woningwet zijn ook het BTIV en de Regeling Toegelaten instellingen volkshuisvesting (RTIV) 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 30 mei 2017.

Vergelijking met voorgaand jaar

De gehanteerde grondslagen van waardering en van resultaatbepaling zijn ongewijzigd ten opzichte van het voorgaande jaar, met uitzondering van de toegepaste stelselwijziging zoals opgenomen in de navolgende paragraaf. De reden voor de toegepaste stelselwijziging is dat in juni 2016 de nieuwe richtlijn voor de jaarverslaggeving voor woningcorporaties van kracht is geworden (RJ645 Toegelaten instellingen volkshuisvesting). Voortvloeiend uit deze richtlijn alsmede uit de Woningwet 2015 met als ingangsdatum 1 januari 2016, de RTIV en het BTIV, zijn voor de jaarverslaggeving 2016 van corporaties meerdere veranderingen van toepassing ten opzichte van de jaarverslaggeving 2015. Middels de stelselwijziging wordt aangesloten bij de op grond van gewijzigde wet- en regeling van toepassing zijnde veranderingen.

Stelselwijziging

Woningcorporatie Het Gooi en Omstreken waardeerde haar onroerende zaken in exploitatie tot en met 2015 tegen historische kostprijs verminderd met cumulatieve afschrijvingen en, indien van toepassing, tegen de lagere bedrijfswaarde of lagere marktwaarde.

Als gevolg van de nieuwe Woningwet en de daarin voorgeschreven waardering tegen marktwaarde volgens het waarderingshandboek dient een stelselwijziging te worden doorgevoerd.

De voor Het Gooi en Omstreken belangrijkste wijzigingen voortvloeiend uit het implementeren van de nieuwe Richtlijn 645, de Woningwet, de RTIV en de BTIV zijn:

- de classificatie van onroerende goederen in exploitatie;
- de waardering van onroerende zaken in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat, bepaald overeenkomstig het Handboek Modelmatig waarderen marktwaarde voor onroerende goederen in exploitatie en het hiermee samenhangend niet langer afschrijven van onroerende goederen in exploitatie;
- het opnemen van aangepaste modellen voor de balans, de resultatenrekening en het kasstroomoverzicht.

De hiervoor genoemde wijzigingen en keuzemogelijkheden hebben ertoe geleid dat Het Gooi en Omstreken haar stelsel van waardering en resultaatbepaling vanaf 2016 heeft gewijzigd op de volgende onderdelen:

- a) classificatie van onroerende zaken in exploitatie naar DAEB vastgoed en niet-DAEB vastgoed, op basis van onderverdeling naar het al dan niet overschrijden van de huurliberalisatiegrens door de woninghuur per contractdatum van de huidige bewoner(s) – (tot en met 2015 onderverdeling naar het al dan niet overschrijden van de huurliberalisatiegrens door de woninghuur per balansdatum);
- b) waardering van sociaal vastgoed vond tot en met 2015 plaats op basis van historische kosten verminderd met cumulatieve afschrijvingen en bijzondere waardeverminderingen gebaseerd op de bedrijfswaardemethodiek. Vanaf 2016 vindt waardering plaats tegen marktwaarde in verhuurde staat, bepaald overeenkomstig het Handboek Modelmatig waarderen marktwaarde voor onroerende zaken in exploitatie.
- c) de tot en met 2015 voor commercieel vastgoed gevolgde waardering van historische kosten verminderd met cumulatieve afschrijvingen en bijzondere waardeverminderingen gebaseerd op de marktwaardemethodiek, is vanaf 2016 gewijzigd in waardering tegen marktwaarde in verhuurde staat, bepaald overeenkomstig het Handboek Modelmatig waarderen marktwaarde voor onroerende zaken in exploitatie.

De waardering van onroerende zaken in exploitatie tegen de marktwaarde in verhuurde staat draagt bij aan een ander en mogelijk beter inzicht in het resultaat, de (markt)waarde van onroerende zaken in exploitatie en de vermogenspositie van de corporatie. De realisatie van de marktwaarde in verhuurde staat en de daarmee samenhangende ongerealiseerde herwaardering is evenwel sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Het Gooi en Omstreken.

Achtereaan in deze toelichting op de waarderingsgrondslagen is bij het onderdeel Vergelijking marktwaarde met bedrijfswaarde en effect op eigen vermogen een analyse van de verschillen tussen deze waardebegrippen opgenomen. Daarin is toegelicht dat een gedeelte van de herwaarderingsreserve bij ongewijzigd beleid niet of pas op zeer lange termijn realiseerbaar is.

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

Aanpassing vergelijkende cijfers van vermogen en resultaat

De aanpassing van de vergelijkende cijfers houdt in dat deze zijn herrekend alsof de nieuwe waarderingsgrondslag al van toepassing was in voorgaande jaren. De invloed van de stelselwijziging (het cumulatieve effect) is voor het deel dat betrekking heeft op de jaren tot en met 2014 verwerkt in het eigen vermogen per 1 januari 2015 en bedraagt € 538 miljoen positief. Het deel dat betrekking heeft op het resultaat 2015 is in de individuele posten van de winst- en verliesrekening verwerkt door aanpassing van de vergelijkende resultaatcijfers 2015 en bedraagt € 20 miljoen positief. In totaal bedraagt het cumulatief effect per 1 januari 2016 € 558 miljoen. Dit effect, alsmede het resultaat 2015, uitgesplitst naar individuele posten, is als volgt:

Cumulatief effect 1 januari 2016	Stand 1-1-16 voor stelselwijziging	Stand 1-1-16 na stelselwijziging	Cumulatief effect 1-1-2016
MVA Sociaal Vastgoed in exploitatie	241.723	-	-241.723
Commercieel Vastgoed in exploitatie	38.268	-	-38.268
DAEB vastgoed in exploitatie	-	788.468	788.468
Vastgoed in ontwikkeling, bestemd voor eigen exploitatie	5.609	4.951	-658
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	-	47.334	47.334
Vastgoed in ontwikkeling, bestemd voor eigen exploitatie	74	-	-74
Andere deelnemingen (CV Heyendaal)	5.825	7.533	1.708
Latente belastingvordering	9.829	6.529	-3.300
			553.487
Eigen vermogen: Overige reserves	119.757	239.600	119.843
Eigen vermogen: Herwaarderingsreserve	-	438.048	438.048
<i>Subtotaal effect eigen vermogen</i>	<i>119.757</i>	<i>677.648</i>	<i>557.891</i>
Voorziening onrendabele investeringen	6.702	2.298	-4.404
			553.487

Resultaateffect 2015	Baten/lasten 2015 volgens jaarrekening 2015	Baten/lasten 2015 voor vergelijkingsdoeleinden aangepast	Aanpassing resultaat 2015 voor vergelijkingsdoeleinden
Verkoopresultaat vastgoedportefeuille	7.995	3.360	-4.635
Afschrijvingen (im)materiële vaste activa	-8.883	-387	8.497
Overige waardeveranderingen (onrendabele investeringen)	9.352	-1.522	-10.873
Niet gerealiseerde waardeveranderingen onroerende zaken in exploitatie	659	31.275	30.616
Onderhoudslasten	-7.879	-8.644	-765
Resultaat deelnemingen	157	862	705
Belastingen	3.829	529	-3.300
			20.244

Cumulatief effect 1 januari 2015	Stand 1-1-15 voor stelselwijziging	Stand 1-1-15 na stelselwijziging	Cumulatief effect 1-1-2015
Cumulatief effect eigen vermogen 1 januari 2016	557.891		
Waarvan resultaat-effect 2015	-20.244		
Blijft cumulatief effect eigen vermogen tot 1 januari 2015			537.646
<i>Bestaande uit de balansposten per 1 januari 2015:</i>			
MVA Sociaal Vastgoed in exploitatie	229.665	0	-229.665
Commercieel Vastgoed in exploitatie	37.369	0	-37.369
DAEB vastgoed in exploitatie		751.587	751.587
Vastgoed in ontwikkeling, bestemd voor eigen exploitatie	887	1.368	481
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie		45.650	45.650
Niet-DAEB vastgoed in ontwikkeling, bestemd voor eigen exploitatie	2	0	-2
Andere deelnemingen (CV Heyendaal)	5.908	6.911	1.003
Latente belastingvordering	6.000	6.000	0
			531.685
Eigen vermogen: Overige reserves	88.171	216.617	128.446
Eigen vermogen: Herwaarderingsreserve	0	409.200	409.200
<i>Subtotaal effect eigen vermogen</i>	<i>88.171</i>	<i>625.817</i>	<i>537.646</i>
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	6.681	720	-5.961
			531.684

Schattingen

Bij toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening vormt de directie van Het Gooi en Omstreken zich verschillende oordelen en maakt zij schattingen die essentieel kunnen zijn voor de in de jaarrekening opgenomen bedragen. De belangrijkste oordelen en schattingen hebben betrekking op de activa in exploitatie, de voorzieningen, de waardeveranderingen en de acute en latente belastingen. De daarbij behorende veronderstellingen zijn hierna vermeld bij de grondslagen voor waardering activa en passiva en in de toelichting bij de hiervoor genoemde jaarrekeningposten.

Financiële instrumenten - Derivaten

Het Gooi en Omstreken maakt geen gebruik van rentederivaten.

Er zijn wel twee basisrenteleningen waarvan de kredietopslag wordt gezien als een zogenoemd embedded derivaat. De te betalen rente op een dergelijke lening bestaat uit twee componenten: de basisrente en de kredietopslag. De basisrente staat vast voor de looptijd van de leningsovereenkomst. De looptijd van de kredietopslag is korter dan de looptijd van de basisrente en wordt periodiek herzien op basis van de marktprijs voor krediet die op het moment van herziening geldt. Deze herziening is een embedded derivaat. Een herziening van de kredietopslag naar een marktconforme rente is fair value neutraal: het recht of de plicht om in de toekomst een rente te gaan betalen op een bestaand instrument dat gelijk is aan de rente die betaald zou worden op een nieuw instrument, vertegenwoordigt geen waarde. Bij afsplitsen zou dit embedded derivaat dus op nul gewaardeerd worden.

Grondslagen voor waardering activa en passiva

Materiële vaste activa

Vastgoed in exploitatie

Binnen het vastgoed in exploitatie worden de volgende typen vastgoed onderscheiden:

- woonegelegenheden (EGW=eengezinswoningen, MGW=meergezinswoningen, ONZ=onzelfstandig en WWS=woonwagens en standplaatsen);
- bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed (afgekort als: BOG/MOG, zijnde; schuur/opslag, kinderdagverblijf, winkel, kantoor horeca en overig);
- parkeergelegenheden (parkeerplaatsen, afgekort als PPL en garageboxen, afgekort als GAB);
- intramuraal zorgvastgoed (afgekort als: ZOG)

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

DAEB vastgoed betreft conform deze criteria de woningen met een huurprijs per contractdatum tot aan de huurliberalisatiegrens en het maatschappelijk vastgoed. Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsmatig onroerend goed dat wordt verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijns-, onderwijs- en culturele instellingen en dienstverleners en dat vermeld is op de bijlage zoals deze is opgenomen in de EC-beschikking van 15 december 2009.

Niet-DAEB vastgoed omvat overeenkomstig de eerder genoemde criteria de woningen met een huurprijs per contractdatum boven de huurliberalisatiegrens en het bedrijfsmatig vastgoed (niet zijnde maatschappelijk vastgoed).

Het Gooi en Omstreken hanteert de basisversie van het Handboek Modelmatig waarderen voor woonegelegenheden en parkeergelegenheden.

Het Gooi en Omstreken hanteert de full versie van het Handboek Modelmatig waarderen marktwaarde voor bedrijfsmatig en maatschappelijk vastgoed en voor het intramuraal zorgvastgoed. Dit is voor BOG verplicht omdat de huursom van dit vastgoed meer bedraagt dan 5% van de totale huursom van de niet-DAEB tak. Daarnaast gaven de uitkomsten van het maatschappelijk vastgoed en intramuraal zorgvastgoed aan dat de basisversie niet in betrouwbare waarden resulteerden; daarom is voor dit vastgoed ook de full versie toegepast.

Waardering bij eerste verwerking

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

De verkrijgings- of vervaardigingsprijs wordt gedefinieerd als de som van de bestede externe kosten en de hieraan direct toerekenbare kosten. De bouwrente wordt niet geactiveerd.

Waardering na eerste verwerking

Het vastgoed in exploitatie worden op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet na de eerste verwerking gewaardeerd tegen actuele waarde. Onder actuele waarde wordt in dit verband, op grond van artikel 31 van het BTIV, de marktwaarde overeenkomstig het marktwaardebegrip onderhandse verkoopwaarde in verhuurde staat verstaan.

Na eerste verwerking wordt een waardevermindering of – vermeerdering van de marktwaarde van het vastgoed 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.

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, die overeenkomstig artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 plaatsvindt conform de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarden marktwaarde'. Het Gooi en Omstreken hanteert [voor het merendeel van] haar onroerende zaken in exploitatie) de basisversie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde. In de basisversie wordt de waardering van het vastgoed op portefeuilleniveau en de daaraan gerelateerde herwaarderingsreserve modelmatig bepaald. Bij deze waardering is geen taxateur betrokken. Als gevolg hiervan bestaat het risico dat de modelmatig bepaalde actuele waarde van het vastgoed afwijkt van de actuele waarde die met betrokkenheid van een taxateur tot stand zou zijn gekomen.

Uitgaven na eerste verwerking

Uitgaven na eerste verwerking ten behoeve van het complex aangaande vastgoed in exploitatie, die voldoen aan de algemene activeringscriteria, worden geactiveerd tegen kostprijs en vervolgens getoetst aan het verschil in marktwaarde van het complex voor 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.

In de praktijk werkt het algemene activeringscriteria (waarschijnlijkheid van economische voordelen) als volgt uit: uitgaven worden geactiveerd bij een projectmatige aanpak resulterend in levensduurverlening, waarbij sprake is van toevoeging en/of technische vernieuwing van lang-cyclische bouwelementen.

Herwaarderingsreserve

Jaarlijks wordt op balansdatum de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie opnieuw bepaald. Winsten of verliezen ontstaan door een wijziging in de marktwaarde van het vastgoed 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 het vastgoed 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 2016 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.

Ultimo 2016 waren er overigens geen voornemens tot sloop van complexen.

Verplichtingen tot herstel

Voor verplichtingen tot herstel na afloop van het gebruik van het actief (ontmantelingskosten) wordt een voorziening getroffen voor het verwachte bedrag op het moment van activering. Dit bedrag wordt verwerkt als onderdeel van de vervaardigingsprijs van het materieel vast actief.

Uitgangspunten bij de bepaling van de marktwaarde van vastgoed in exploitatie

Complexindeling

Het vastgoed in exploitatie, dus alle verhuureenheden, zijn opgedeeld naar waarderingcomplexen. Een waarderingcomplex 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. Alle verhuureenheden van de toegelaten instelling maken deel uit van een waarderingcomplex of zijn een afzonderlijk waarderingcomplex.

Doorexploiteer- en uitpondscenario

De geschatte toekomstige kasstromen worden bepaald op basis van de discounted cash flow-methode (DCF). Voor woon- en parkeergelegenheden vindt de bepaling van de toekomstige inkomende en uitgaande kasstromen plaats aan de hand van enerzijds het doorexploiteerscenario en anderzijds het uitpondscenario, mede op basis van artikel 31 van het BTIV. De marktwaarde in verhuurde staat is op waarderingcomplex-niveau bepaald op basis van de hoogste waardering van het doorexploiteer- of uitpondscenario, beide berekend op basis van de contante waarde van inkomende en uitgaande kasstromen.

Het **doorexploiteerscenario** veronderstelt dat verhuureenheden worden doorverhuurd, waarbij elk jaar bij een deel van de verhuureenheden de huurder verhuist. Bij de leegkomende verhuureenheden wordt verondersteld dat die eenheid opnieuw wordt verhuurd, waarbij de huur na mutatie wordt aangepast aan de potentiële huur op basis van de markthuur of de maximale huur op basis van het woningwaarderingstelsel. Aan het einde van een 15-jarige DCF-periode wordt een eindwaarde opgenomen. De kasstromen in de 15-jarige DCF-periode en deze eindwaarde worden vervolgens contant gemaakt naar balansdatum en opgeteld. De eindwaarde wordt bepaald op basis van de veronderstelling van doorexploiteren met een voortdurende looptijd, waarbij de afzonderlijke kasstromen zich ontwikkelen met de eigen groeivoet. Instandhoudingsonderhoud wordt vanaf het 16de jaar met 100% verhoogd, om renovatie te adresseren. Voor bedrijfsmatig en maatschappelijk vastgoed alsmede voor intramuraal zorgvastgoed is alleen het doorexploiteerscenario van toepassing.

Het **uitpondscenario** veronderstelt dat verhuureenheden bij mutatie leeg complexmatig worden verkocht. In tegenstelling tot het doorexploiteerscenario wordt de huur voor deze verhuureenheden niet aangepast, maar wordt daarvoor in de plaats de verwachte verkoopkasstroom opgenomen.

Aan het einde van een 15-jarige DCF-periode wordt een eindwaarde van de nog niet verkochte verhuureenheden opgenomen. De kasstromen in de 15-jarige DCF-periode en deze eindwaarde worden vervolgens contant gemaakt naar balansdatum en opgeteld. De eindwaarde wordt bepaald op het verder uitponden van de aan het eind van het 15de jaar nog niet verkochte woongelegenheden, waarbij de mutatiekans met 50% wordt gehalveerd ten opzichte van de mutatiekans in het doorexploiteerscenario.

Macro-economische parameters

Om marktwaarde in verhuurde staat ultimo 2016 te kunnen berekenen moeten de te verwachten kasstromen vanaf 2017 in de DCF-berekening worden bepaald. Daarbij wordt gebruik gemaakt van de macro-economische parameters (bron: Handboek Modelmatig waarderen 2016):

Parameters	2016	2017	2018	2019	2020 e.v.
Prijsinflatie	0,20%	0,60%	1,07%	1,53%	2,00%
Loonstijging	1,60%	1,70%	1,57%	2,03%	2,50%
Bouwkostenstijging	1,60%	1,70%	1,57%	2,03%	2,50%
Leegwaardestijging	4,40%	3,20%	2,60%	2,00%	2,00%
<i>Bouwjaar instandhoudingsonderhoud, jaar 2017 daarna jaarlijks verhoogd met bouwkostenstijging</i>	< 1960	1960 tot 1974	1975 tot 1989	1990 tot 2004	=>2005
Instandhoudingsonderhoud per vhe – EGW voor het jaar 2017	€ 909	€ 984	€ 837	€ 858	€ 861
Instandhoudingsonderhoud per vhe – MGW voor het jaar 2017	€ 849	€ 969	€ 787	€ 859	€ 846
Instandhoudingsonderhoud per vhe – Studenteneenheden voor het jaar 2017	€ 502	€ 513	€ 453	€ 570	€ 555
<i>Mutatieonderhoud jaar 2017, daarna jaarlijks verhoogd met bouwkostenstijging</i>	<i>Jaar 2017</i>				
Mutatieonderhoud per vhe – EGW	€ 823				
Mutatieonderhoud per vhe – MGW	€ 618				
Mutatieonderhoud per vhe – Studenteneenheden	€ 185				
<i>Beheerkosten jaar 2017, daarna verhoogd met loonstijging</i>	<i>Jaar 2017</i>				
Beheerkosten – EGW	€ 420				
Beheerkosten – MGW	€ 413				
Beheerkosten – Studenteneenheden	€ 389				
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten als percentage van de WOZ (exclusief gemeentelijke OZB die is gebaseerd op de gemeentelijke tarieven 2016, uitgedrukt in een percentage van de WOZ-waarde met waardepeildatum 1 januari 2015)	Voor 2017 e.v.; 0,13 % van de WOZ-waarde. De WOZ-waarde wordt jaarlijks geïndexeerd met de leegwaardestijging.				
<i>Verhuurderheffing is een % van de WOZ-waarde welke waarde jaarlijks wordt geïndexeerd met de leegwaardestijging</i>	<i>2017</i>	<i>2018 t/m 2022</i>		<i>2023 e.v</i>	
Verhuurderheffing, als percentage van de WOZ-waarde	0,536%	0,569%		0,543%	
<i>Huurstijging per jaar voor het jaar</i>	<i>2017</i>	<i>2018</i>	<i>2019</i>	<i>2020 e.v.</i>	
Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar - zelfstandige eenheden	1,20%	0,80%	0,40%	0,00%	
Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar - onzelfstandige eenheden	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	
Huurderving, als percentage van de huursom	1% over de huursom voor de gehele DCF-periode				
Mutatiekans bij doorexplotten	De mutatiekans in het doorexploteerscenario is gelijk aan de gemiddelde mutatiekans van de betreffende verhuureenheden in een waarderingscomplex over de afgelopen vijf (jaar 2012-2016).				
Mutatiekans bij uitponden	Jaar 1: Bij een niet-aangebroken waarderingscomplex geldt een opslag van 2% op de mutatiekans voor doorexplotten. Indien al wel is uitgeponteerd, wordt de mutatiekans voor doorexplotten gevolgd. Jaar 2 tot en met 5: De mutatiekans voor doorexplotten wordt gevolgd. Jaar 6 tot en met 15: De hoogte van de mutatiekans wordt verlaagd naar 70% van de mutatiekans bij doorexplotten. Voor de resterende 30% die wel mu-teert maar niet wordt uitgeponteerd geldt dat deze wederverhuurd worden op basis van de markthuurg. Er wordt een minimale mutatiegraad van 2% aangehouden.				
Verkoopkosten bij uitponden. Als percentage van de leegwaarde	2017 e.v.; 1,7% van de leegwaarde. De leegwaarde wordt gelijk gesteld aan de geïndexeerde WOZ-waarde.				
Disconteringsvoet	5,96%, met op- en afslagen voor object- en marktrisico afhankelijk van het type verhuureenheid (EGW/+0,00%; MGW/+0,15%), bouwjaar (< 1960/+ 0,00%; 1960-1974/+0,13%; 1975-1989/-0,06%; 1990-2004/-0,25%; =>2005/-0,50%) en regio 0,0%.				

In het doorexploiteerscenario wordt de huur bij mutatie aangepast naar de markthuur of de maximale huur, afhankelijk van het antwoord op de vraag of de woongelegenheden bij mutatie is te liberaliseren. Als 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 de huur volgens het woningwaarderingstelsel. Als de maximale huur hoger is dan de liberalisatiegrens, is de nieuwe huur de markthuur. Voor splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 500 per te splitsen eenheid. De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 3% van de berekende waarde van een verhuureenheid.

Parameters bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed	2016	2017	2018	2019	2020 e.v.
Prijsinflatie	0,20%	0,60%	1,07%	1,53%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud	5 euro per m ² voor het jaar 2017, daarna verhoogd met de bouwkostenstijging				
Mutatieonderhoud	10 euro per m ² voor het jaar 2017, daarna verhoogd met de bouwkostenstijging				
Marketing	14% van de marktjaarhuur, de marktjaarhuur wordt jaarlijks aangepast met de prijsinflatie				
Beheerkosten – bedrijfsmatig onroerend goed	3% van de markthuur				
Beheerkosten – maatschappelijk onroerend goed	2% van de markthuur				
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten als percentage van de WOZ (exclusief gemeentelijke OZB die is gebaseerd op de gemeentelijke tarieven 2016, uitgedrukt in een percentage van de WOZ-waarde met waardepelidatum 1 januari 2015	Voor 2017 e.v.; 0,13 % van de WOZ-waarde. De WOZ-waarde wordt jaarlijks geïndexeerd met de leegwaardedestijging.				
Disconteringsvoet	5,96%, met opslagen voor object- en marktrisico afhankelijk van het type BOG/+0,00% en MOG/+0,07%, bouwjaar (< 1960/+ 0,00%; 1960-1974/-0,39%; 1975-1989/+0,44%; 1990-2004/-0,24%; =>2005/-0,25%) en regio 0,00%.				

De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 7% van de berekende waarde van een verhuureenheid.

Parameters parkeergelegenheden	2016	2017	2018	2019	2020 e.v.
Prijsinflatie	0,20%	0,60%	1,07%	1,53%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud - parkeerplaats	€ 46 per jaar voor het jaar 2017, daarna verhoogd met de bouwkostenstijging				
Instandhoudingsonderhoud - garagebox	€ 154 per jaar voor het jaar 2017, daarna verhoogd met de bouwkostenstijging				
Beheerkosten – parkeerplaats	€ 25 per jaar voor het jaar 2017, daarna verhoogd met de loonkostenstijging				
Beheerkosten – garagebox	€ 35 per jaar voor het jaar 2017, daarna verhoogd met de loonkostenstijging				
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten als percentage van de WOZ-waarde met waardepelidatum 1 januari 2015	Voor 2017 e.v.; 0,25 % van de WOZ-waarde. De WOZ-waarde wordt jaarlijks geïndexeerd met de leegwaardedestijging				
Disconteringsvoet	5,96%, met opslagen voor object- en marktrisico afhankelijk van het type (parkeerplaats 0,00% of garagebox 0,09%) en regio 0,00%.				

Voor splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 500 per te splitsen eenheid.

De verkoopkosten bedragen € 500 per verhuureenheid. De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 7% van de berekende waarde van een verhuureenheid.

De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 7% van de berekende waarde van een verhuureenheid.

Parameters intramuraal zorgvastgoed	2016	2017	2018	2019	2020 e.v.
Prijsinflatie	0,20%	0,60%	1,07%	1,53%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud	8 euro per m2 bvo voor het jaar 2017, daarna verhoogd met de bouwkostenstijging				
Mutatieonderhoud	10 euro per m2 bvo voor het jaar 2017, daarna verhoogd met de bouwkostenstijging				
Marketing	14% van de marktjaarhuur, de marktjaarhuur wordt jaarlijks aangepast met de prijsinflatie				
Beheerkosten	2,5% van de markthuur op jaarbasis				
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten als percentage van de WOZ-waarde met waardepeildatum 1 januari 2015	Voor 2017 e.v.; 0,37 % van de WOZ-waarde. De WOZ-waarde wordt jaarlijks geïndexeerd met de leegwaardedestijging				
Disconteringsvoet	5,96%, met opslagen voor object- en marktrisico afhankelijk van het type BOG/+0,00% en MOG/+0,07%, bouwjaar (< 1960/+ 0,00%; 1960-1974/-0,39%; 1975-1989/+0,44%; 1990-2004/-0,24%; =>2005/-0,25%) en regio 0,00%.				

Inschakeling taxateur

Voor bedrijfsmatig en maatschappelijk vastgoed en voor het intramuraal zorgvastgoed is de full versie van het Handboek Modelmatig waarden toegepast. Deze onroerende zaken in exploitatie zijn, in zijn geheel, getaxeerd door een onafhankelijke en ter zake deskundige externe taxateur, ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT – www.nrvt.nl). Het taxatiedossier is op aanvraag beschikbaar voor de Autoriteit woningcorporaties (Aw).

Toepassing vrijheidsgraden

Ten behoeve van de full taxatie van het BOG/MOG/ZOG vastgoed heeft de taxateur de mogelijkheid om via een aantal vrijheidsgraden de marktwaarde aan te passen.

De taxateur heeft voor Het Gooi en Omstreken gebruik gemaakt van de vrijheidsgraden voor de markthuur en de exit yield.

De markthuren van alle 44 contracten (29 complexen) zijn aangepast. Bij 17 complexen heeft er ook een aanpassing van de exit yield plaatsgevonden.

Op totaalniveau is de afwijking tussen de basis en de full versie minimaal (-/- 1%). Onderling zijn echter grote verschillen zichtbaar.

Vergelijking Taxaties Detail										Aanpassing tbv Full	
Complex	Complex- naam	Reken- model	Type	2016 Aantal VHE's 1	Basis				Exit Yield	Markt- huur aanpassing	
					2016 Basis	2016 Full	2016 Verschil	2016 %			
101031010	103BOG101	BOG	Bedrijfsmatig vg	1	1.847	4.088	2.241	121,3%	Ja	Ja	
101051040	105MOG104	BOG	Maatschappelijk vg	1	62.428	51.467	-10.961	-17,6%	Ja	Ja	
101171010	117BOG101	BOG	Bedrijfsmatig vg	1	1.272	1.387	115	9,0%	Nee	Ja	
101181010	118BOG101	BOG	Bedrijfsmatig vg	1	794	1.344	550	69,3%	Nee	Ja	
101221020	122BOG102	BOG	Bedrijfsmatig vg	1	53.470	45.382	-8.088	-15,1%	Ja	Ja	
101241040	124MOG104	BOG	Maatschappelijk vg	1	170.833	129.043	-41.790	-24,5%	Ja	Ja	
102021040	202MOG104	BOG	Maatschappelijk vg	1	0	12.627	12.627		Ja	Ja	
102271010	227BOG101	BOG	Bedrijfsmatig vg	2	88.771	93.289	4.518	5,1%	Nee	Ja	
102271050	227MOG105	BOG	Maatschappelijk vg	1	159.900	147.901	-11.999	-7,5%	Nee	Ja	
102301010	230BOG101	BOG	Bedrijfsmatig vg	1	4.662	4.876	214	4,6%	Nee	Ja	
102311040	231MOG104	BOG	Maatschappelijk vg	1	0	19.306	19.306		Ja	Ja	
102311050	231BOG105	BOG	Bedrijfsmatig vg	4	1.171.122	1.055.950	-115.172	-9,8%	Ja	Ja	
102431010	243BOG101	BOG	Bedrijfsmatig vg	2	6.616	11.406	4.790	72,4%	Nee	Ja	
102471010	247BOG101	BOG	Bedrijfsmatig vg	8	42.403	44.290	1.887	4,5%	Nee	Ja	
102471020	247BOG102	BOG	Bedrijfsmatig vg	1	717.314	763.902	46.588	6,5%	Ja	Ja	
102471030	247BOG103	BOG	Bedrijfsmatig vg	1	89.586	106.163	16.577	18,5%	Ja	Ja	
102471090	247BOG109	BOG	Bedrijfsmatig vg	1	346.013	347.968	1.955	0,6%	Nee	Ja	
102471091	247MOG109	BOG	Maatschappelijk vg	3	1.634.079	1.452.160	-181.919	-11,1%	Ja	Ja	
102473010	247ZOG301	BOG	Zorg vg	1	3.064.763	2.612.786	-451.977	-14,7%	Nee	Ja	
103041040	304MOG104	BOG	Maatschappelijk vg	1	129.177	128.929	-248	-0,2%	Ja	Ja	
104011040	401BOG104	BOG	Bedrijfsmatig vg	1	25.974	70.382	44.408	171,0%	Ja	Ja	
104101010	410BOG101	BOG	Bedrijfsmatig vg	1	3.026	3.028	2	0,1%	Nee	Ja	
105141090	514BOG109	BOG	Bedrijfsmatig vg	1	684.032	455.512	-228.520	-33,4%	Nee	Ja	
105141091	514MOG109	BOG	Maatschappelijk vg	2	1.085.228	1.043.691	-41.537	-3,8%	Ja	Ja	
106221040	622MOG104	BOG	Maatschappelijk vg	1	99.983	55.511	-44.472	-44,5%	Ja	Ja	
106253010	625ZOG301	BOG	Zorg vg	1	1.004.442	1.735.850	731.408	72,8%	Ja	Ja	
106273010	627ZOG301	BOG	Zorg vg	1	1.254.717	1.474.320	219.603	17,5%	Ja	Ja	
107403010	740ZOG301	BOG	Zorg vg	1	2.473.902	2.408.442	-65.460	-2,6%	Ja	Ja	
107901090	790BOG109	BOG	Bedrijfsmatig vg	1	328.344	280.525	-47.819	-14,6%	Nee	Ja	
				44	14.704.698	14.561.525	-143.173	-1,0%			
								-1,0%			

Totaaloverzicht marktwaarden ultimo 2016

Uitsplitsing naar waarderingsmodel:

Waarderingsmodel		Aantal eenheden ult. 2016	Aantal contracten ult. 2016	Marktwaarde DAEB vastgoed	Marktwaarde niet-DAEB vastgoed	Marktwaarde Totaal vastgoed
Wonen	Handboek basis	7.142	7.142	870.091.342	40.374.021	910.465.363
BOG/MOG/ZOG	Handboek full	113	44	11.272.040	3.289.502	14.561.542
Parkeren	Handboek basis	641	641		8.633.418	8.633.418
sub-totaal		7.896	7.827	881.363.382	52.296.941	933.660.323
N.v.t - niet gewaardeerd vastgoed		72	4	0	0	0
Totaal		7.968	7.831	881.363.382	52.296.941	933.660.323

Uitsplitsing naar soort vastgoed:

Code	Soort vastgoed	Aantal eenheden ult. 2016	Aantal contracten ult. 2016	Marktwaarde DAEB vastgoed	Marktwaarde niet-DAEB vastgoed	Marktwaarde Totaal vastgoed
001	Eengezinswoning	3.394	3.394	425.532.015	10.335.315	435.867.330
002	Meergezinswoning	3.738	3.738	444.284.107	30.038.706	474.322.813
003	Onzelfstandig	10	10	275.220		275.220
101	Schuur/Opslag	17	17		163.713	163.713
102	Kinderdagverblijf	2	2		809.284	809.284
103	Winkel	1	1		106.164	106.164
104	Kantoor	7	7	396.885	70.383	467.268
105	Horeca	5	5	147.902	1.055.950	1.203.852
109	Overig	8	8	2.495.852	1.084.008	3.579.860
201	Garagebox	219	219		3.976.796	3.976.796
202	Parkeerplaats	422	422		4.656.622	4.656.622
301	Zorg intramuraal	73	4	8.231.401		8.231.401
Eigen gebruik	Eigen gebruik	16	0			
Woonwagens	Woon/Standplaats	49	3			
Keerpunt Zuid	Keerpunt Zuid	7	1			
Totaal		7.968	7.831	881.363.382	52.296.941	933.660.323

Totaaloverzicht marktwaarden ultimo 2015

Uitsplitsing naar waarderingsmodel:

Waarderingsmodel	Aantal eenheden ult. 2016	Aantal contracten ult. 2016	Marktwaaarde DAEB vastgoed	Marktwaaarde niet-DAEB vastgoed	Marktwaaarde Totaal vastgoed
Wonen	7.069	7.069	777.218.074	35.884.740	813.102.814
BOG/MOG/ZOG	113	44	11.249.543	3.282.934	14.532.477
Parkeren	641	641	0	8.166.489	8.166.489
sub-totaal	7.823	7.754	788.467.617	47.334.163	835.801.780
N.v.t - niet gewaardeerd vastgoed	65	3	0	0	0
Totaal	7.888	7.757	788.467.617	47.334.163	835.801.780

Uitsplitsing naar soort vastgoed:

Code	Soort vastgoed	Aantal eenheden ult. 2015	Aantal contracten ult. 2015	Marktwaaarde DAEB vastgoed	Marktwaaarde niet-DAEB vastgoed	Marktwaaarde Totaal vastgoed
001	Eengezinswoning	3.369	3.369	378.896.031	9.321.550	388.217.581
002	Meergezinswoning	3.690	3.690	397.937.930	26.563.189	424.501.119
003	Onzelfstandig	10	10	384.114		384.114
101	Schuur/Opslag	17	17		163.382	163.382
102	Kinderdagverblijf	2	2		807.669	807.669
103	Winkel	1	1		105.952	105.952
104	Kantoor	7	7	396.093	70.243	466.335
105	Horeca	5	5	147.607	1.053.844	1.201.451
109	Overig	8	8	2.490.872	1.081.844	3.572.717
201	Garagebox	219	219		3.811.357	3.811.357
202	Parkeerplaats	422	422		4.355.132	4.355.132
301	Zorg intramuraal	73	4	8.214.971		8.214.971
Eigen gebruik	Eigen gebruik	16				
Woonwagens	Woon/Standplaats	49	3			
Totaal		7.888	7.757	788.467.617	47.334.163	835.801.780

Gevoeligheidsanalyse bij andere parameters op de marktwaarde

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

Omdat de woningen veruit het grootste deel (circa 97,5%) van de waardering voor hun rekening nemen, is voor de woningen een aantal scenario's doorgerekend. Onderstaande tabel laat zien welke scenario's dit zijn en welk effect ze hebben op de marktwaarde in verhuurde staat.

Parameters	Gehanteerd in basis	Gehanteerd in scenario	Waarde x. € 1.000	Effect x. € 1.000	Effect in %
Marktwaarde 2016 (woningen)			910.465		
Huurverhoging	cf. Handboek	Alle jaren inflatievolgend	901.450	-9.016	-1,0%
Disconteringsvoet	cf. Handboek	Handboek + 0,5%	868.121	-42.344	-4,7%
Onderhoud	cf. Handboek	norm Handboek + € 100	898.612	-11.854	-1,3%
Mutatiegraad	cf. Handboek	cf. Handboek +/- 1% (minimale mutatiegraad 2%)	869.214	-41.252	-4,5%

Marktwaarde en bedrijfswaarde

Bij het onderdeel Grondslagen voor waardering van activa en passiva is een passage opgenomen over de bedrijfswaarde. Bij dat onderdeel is ook een vergelijking gemaakt tussen de bedrijfswaarde en de marktwaarde en het effect op het Eigen Vermogen.

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Voor vastgoed in exploitatie dat in het kader van een regeling Verkoop onder Voorwaarden (VoV) door de corporatie wordt overgedragen aan derden waarbij de regeling kwalificeert als financieringstransactie, eindigt het eigen gebruik en wordt het vastgoed geherrubriceerd als vastgoed verkocht onder voorwaarden. De onroerende zaken verkocht onder voorwaarden worden gewaardeerd op de getaxeerde leegwaarde onder aftrek van de contractuele korting. Een eventuele waardevermeerdering of -vermindering van de boekwaarde van de onroerende zaken op het moment van de herclassificatie wordt verantwoord in de winst- en verliesrekening onder de post Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden.

Na eerste verwerking vindt waardering plaats tegen de getaxeerde leegwaarde na aftrek van de in het VoV-contract overeengekomen korting. De leegwaarde wordt jaarlijks opnieuw geschat. Waardeveranderingen worden in het resultaat verantwoord onder de post Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden.

De regeling kwalificeert als een financieringstransactie als niet alle belangrijke economische voor- en nadelen zijn overgedragen. Dit is in het kader van een VoV-regeling doorgaans het geval als sprake is van een terugkoopplicht dan wel een terugkooprecht tegen een significant lagere terugkoop prijs dan de verwachte reële waarde op terugkoopmoment.

Voor de in de regeling overeengekomen overdrachtswaarde heeft de corporatie een terugkoopverplichting, die jaarlijks wordt gewaardeerd op de bij overdracht ontstane terugkoopverplichting, rekening houdend met de contractvoorwaarden inzake terugkoop waaronder de deling van de jaarlijkse waardeontwikkeling van de woning in het economisch verkeer. De terugkoopverplichting wordt als verplichting op de balans opgenomen zonder rekening te houden met de tijdswaarde van geld aangezien inschatting van het tijdstip waarop

terugkoop in de toekomst zal plaatsvinden, mede gelet op de onbepaalde terugkooptermijn, niet goed mogelijk is. Indien de verwachting bestaat dat de terugkoop binnen één jaar zal plaatsvinden wordt de verplichting onder de kortlopende schulden verantwoord.

De waardeveranderingen ter zake van de woningen verkocht onder voorwaarden (na herclassificatie) en die ter zake van de terugkoopverplichtingen worden in het resultaat verantwoord onder de post Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden.

Ultimo boekjaar wordt het verschil (indien positief) tussen de dan opnieuw vastgestelde leegwaarde na aftrek van contractuele korting en de – gefixeerde – boekwaarde op moment van herclassificatie op basis van de oude grondslag verwerkt in een herwaarderingsreserve.

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 hierboven). 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. Er wordt geen rente toegerekend tijdens de bouw.

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 hierboven toegelicht onder vastgoed in exploitatie onder Waardering na eerste verwerking.

Als gerede twijfel bestaat of de al gemaakte 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.

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

Van feitelijke dan wel juridische investeringsverplichtingen is sprake zodra wordt voldaan aan de criteria intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd, dat wil zeggen zodra de definitieve ontwerpfasen is vastgesteld én hierover uitingen zijn gedaan naar huurders, gemeenten en overige stakeholders.

Grondposities

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

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

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

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

Er wordt tijdens de bouw geen rente op vreemd vermogen geactiveerd.

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

Buiten gebruik gestelde onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd tegen de kostprijs dan wel de lagere opbrengstwaarde. De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden niet langer in de balans opgenomen na vervreemding of op nihil gewaardeerd wanneer geen toekomstige prestatie-eenheden van het gebruik of de vervreemding worden verwacht.

Financiële vaste activa

Deelnemingen

Deelnemingen waarop geen invloed van betekenis kan worden uitgeoefend, worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of een lagere waarde als daar aanleiding voor is, afwaardering vindt plaats ten laste van de winst- en verliesrekening.

Met de Stichting Studentenhuisvesting Nijmegen (SSHN) is in het kader van matching van middelen afgesproken dat Het Gooi en Omstreken samen met Ons Huis uit Apeldoorn ieder voor een derde deel deelneemt in een commanditaire vennootschap genaamd CV Heyendaal. Het doel van de CV is het realiseren en exploiteren van 195 studentenwoningen in Nijmegen.

Het totale project is in november 2009 gereed gekomen. In 2010 hebben enkele na-investeringen plaatsgevonden en in 2015 heeft de ombouw van twaalf algemene eenheden tot wooneenheden plaatsgevonden. In totaal zijn er nu 207 studentenwoningen gerealiseerd met een totale investering van € 24,4 miljoen.

De deelneming van Het Gooi en Omstreken komt eind 2016 uit op afgerond € 7,7 miljoen, zijnde een derde deel van het totale vermogen van de CV van € 23 miljoen. Het verloop van het vermogen van de CV kan als volgt worden weergegeven:

	x € 1.000.000
Stand 1-1-2016	22,6
Jaarresultaat	1,1
Uitkering rendement 3%	-0,7
Stand 31-12-2016	23,0

Op basis van de uitgangspunten in de Overeenkomst van commanditaire vennootschap zal Het Gooi en Omstreken een jaarlijks rendement uitgekeerd krijgen van 3% over haar aandeel in de stichtingskosten van afgerond € 24 miljoen, gedurende de looptijd van de exploitatie. Eventuele exploitatietekorten (zoals voorzien in de eerste aanloopjaren) en exploitatieoverschotten zullen pro rata verrekend worden met het uit te keren rendement. Het effectieve rendement op de investering zal naar verwachting uitkomen op 3%.

Latente belastingen

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

Te vorderen BWS-subsidies

De vordering uit hoofde van binnen het Besluit Woninggebonden subsidies (BWS) toegezegde bedragen (contante waarde van de uitbetalingen) wordt jaarlijks verminderd met de door de budgethouders beschikbaar gestelde bedragen. De uitbetalingstermijn is afhankelijk gesteld van de disconteringsvoet en belooft vanaf de vaststelling van de subsidie maximaal 30 jaar.

Overige financiële vaste activa

Het betreft hier één appartementsrecht (in project Oostpoort te Bunschoten), dat belast is met erfpacht. Het appartementsrecht is gewaardeerd op de verkrijgingsprijs.

Vlottende activa

Vorraden

Vastgoed bestemd voor verkoop

Dit betreft teruggekochte woningen uit hoofde van een terugkoopplicht, bestemd voor verkoop.

De waardering van de teruggekochte woningen met een terugkoopplicht is op moment van verkrijging tegen

de marktwaarde na aftrek van de contractuele korting, dat tevens de verkrijgingsprijs is voor de waardering als voorraad, en na eerste verwerking rekening houdend met de lagere opbrengstwaarde. De lagere opbrengstwaarde is de verwachte verkoopprijs en wordt bepaald op basis van taxaties dan wel recente verkooptransacties van referentiewoningen onder aftrek van kosten voor verkoop.

Overige voorraden

De voorraad onderhoudsmaterialen is gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of lagere opbrengstwaarde.

Vorderingen

Huurdebiteuren

Waardering geschiedt tegen nominale waarde, rekening houdend met een voorziening voor mogelijke oninbaarheid op een statische benadering (post voor post bepaald). Het gaat dan om de niet actieve contracten, dat zijn de vertrokken huurders.

Overige vorderingen doorberekend aan (ex) huurders

Waardering geschiedt tegen nominale waarde. Daarbij wordt rekening gehouden met een voorziening voor mogelijke oninbaarheid gebaseerd op een combinatie van de statische en dynamische benadering. De voorziening is vooral gebaseerd op de uitstaande WSNP-vorderingen (Wet Schuldsanering natuurlijke personen) en op de uitstaande vorderingen voor doorberekend mutatieonderhoud. Bij deze inschatting is gekeken naar de ouderdom en naar het risico op wanbetaling van deze vorderingen.

Liquide middelen

Liquide middelen bestaan uit kas, banktegoeden en direct opeisbare deposito's met een looptijd korter dan twaalf maanden. Rekening-courantschulden bij banken zijn opgenomen onder Schulden aan kredietinstellingen onder Kortlopende schulden. Liquide middelen worden gewaardeerd tegen de nominale waarde.

Voorzieningen

Een voorziening wordt gevormd voor een in rechte afdwingbare of feitelijke verplichtingen op balansdatum 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.

Als 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 nieuwbouw en herstructureringen

In het geval per balansdatum sprake is van feitelijke dan wel juridische investeringsverplichtingen inzake 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 gemaakte 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 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille.

Voorziening jubileumuitkeringen

De voorziening voor jubileumuitkeringen aan personeel is gevormd voor in de toekomst uit te betalen

jubileumuitkeringen aan personeel op grond van cao-bepalingen uitgaande van het personeelbestand ultimo boekjaar. Bij bepaling van de voorziening is gekeken naar de verwachte uitkeringen in de eerste tien jaar na afloop van het boekjaar. De voorziening is tegen de contante waarde opgenomen uitgaande van een disconteringsvoet van 4%.

Voorziening studie werknemers

De voorziening studie werknemers wordt opgenomen voor verwachte lasten voortvloeiend uit het persoonsgebonden studiebudget zoals vastgesteld in de CAO van woningcorporaties. Ingeschat is dat 50% van de werknemers gebruik zal maken van het persoonsgebonden studiebudget.

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 aftrekbare kosten. De belastingvorderingen en -verplichtingen worden gesaldeerd als 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 als 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 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; gerekend is met een disconteringsvoet van 2,9%. Dat disconteringspercentage is afgeleid van de gemiddelde rentevoet van de leningenportefeuille onder aftrek van 25% zijnde de te betalen Vennootschapsbelasting over die rentelasten. Saldering van latenties vindt plaats indien en voor zover de corporatie bevoegd is tot saldering en simultane afwikkeling en tevens het stellige voornemen heeft om dit te doen

Langlopende schulden

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

De langlopende schulden worden na de eerste waardering gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs (dat is het ontvangen bedrag rekening houdend met agio of disagio) 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

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

Kortlopende schulden

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

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

Grondslagen voor een bepaling van het resultaat

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. Verplichtingen die voorzienbaar zijn en mogelijke verliezen die optreden 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 posten zijn baten of lasten die behoren tot de gewone bedrijfsuitoefening, maar op grond van de aard, omvang of het incidentele karakter, afzonderlijk worden toegelicht om een goed inzicht te geven in het resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening van de corporatie en met name de ontwikkeling daarin. Bijzondere posten worden met het oog op de analyse en de vergelijkbaarheid van de resultaten zoveel als mogelijk naar aard en omvang afzonderlijk en ongesaldeerd toegelicht.

Opbrengstverantwoording algemeen

Opbrengsten uit de levering van goederen worden verwerkt zodra alle belangrijke rechten en risico's met betrekking tot de eigendom van de goederen zijn overgedragen aan de koper.

Opbrengsten uit de levering van diensten geschieden naar rato van de geleverde prestaties, gebaseerd op de verrichte diensten tot aan de balansdatum in verhouding tot de in totaal te verrichten diensten.

Huuropbrengsten

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

Opbrengst 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 alsmede de toerekening van de BWS-subsidie vanuit de egalisatierekening BWS verantwoord.

Lasten verhuur en beheeractiviteiten

Hier worden de Verhuurderheffing en directe lasten voor de verhuur en beheeractiviteiten, alsmede de directe lasten via de kostenverdeelstaat verantwoord. De directe lasten bestaan uit personeels- en overige organisatielasten, toegerekend via een kostenverdeelstaat aan de operationele exploitatieactiviteiten Verhuur en Onderhoud.

Bij Verhuur zijn dat de kosten voor afrekening van servicevergoedingen, de huurincasso, het verhuisteam (= verhuurmakelaars) en een deel (50%) van de kosten voor verkoopmedewerker.

Bij Onderhoud zijn dat de kosten voor de verhuurmakelaars/mutatieopzichters, de opzichters planmatig onderhoud en de servicedienst vastgoedbeheer (met uitzondering van de vaklieden want die zijn verantwoord onder Lasten onderhoud).

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.

De toegerekende organisatiekosten onder deze post betreffen alle direct aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van onderhoud, zijnde de loon- en huisvestingskosten van de vaklieden.

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

Onder deze noemer worden de kosten verantwoord van belastingen en verzekeringen van het vastgoedbezit, de bijdrage aan de Aw, de contributie van Aedes, de externe toezichtkosten voor Vastgoedbeheer, de beheervergoeding voor woonwagens en uitgaven gerelateerd aan het niet kunnen incasseren van vorderingen op huurders, anders dan huur en andere exploitatiekosten die niet tot een meer specifieke kostensoort behoren.

Tevens zijn hier de toegerekende indirecte organisatiekosten verantwoord, te weten de overheadkosten zoals kosten van het management, kosten toezicht, secretariaten, receptie, beleidsmedewerkers Wonen en Onderhoud, de afdeling Financiën en ICT.

Overheidsheffingen – opgenomen onder Lasten verhuur en beheeractiviteiten

Het Gooi en Omstreken verwerkt de overheidsheffingen zoals onroerendezaakbelasting op het moment dat aan alle voorwaarden voor de overheidsheffing is voldaan.

Pensioenlasten – opgenomen onder Lasten verhuur en beheeractiviteiten

Het Gooi en Omstreken heeft als pensioenregeling een toegezegd pensioenregeling bij het bedrijfstakpensioenfonds SPW. Hierbij is een pensioen toegezegd aan personeel op de pensioengerechtigde leeftijd, afhankelijk van leeftijd, salaris en dienstjaren.

Deze toegezegd pensioenregeling is verwerkt als zou sprake zijn van een toegezegde bijdrageregeling.

Voor deze pensioenregeling betaalt Het Gooi en Omstreken verplichte en contractuele premies aan het pensioenfonds. Behalve de betaling van premies heeft Het Gooi en Omstreken geen verdere verplichtingen uit hoofde van deze pensioenregeling.

Het Gooi en Omstreken heeft in geval van een tekort bij het fonds geen verplichting tot het voldoen van aanvullende bijdragen anders dan hogere toekomstige premies. De premies worden verantwoord als personeelskosten als deze verschuldigd zijn. Vooruitbetaalde premies worden opgenomen als overlopende activa als deze leiden tot een terug storting of tot een vermindering van toekomstige betalingen.

Ultimo 2016 bedraagt de dekkingsgraad 109,5% volgens de website van het SPW (maart 2017). De vereiste dekkingsgraad ligt eind 2016 op 125%. Het fonds heeft dus een reservetekort en het SPW zal voor 1 april 2017 een herstelplan bij de toezichthouder gaan indienen waarmee wordt aangetoond dat de SPW binnen tien jaar uit het reservetekort kan komen.

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 die 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 de opbrengstwaarde van verkocht vastgoed bestemd voor de verkoop verantwoord (koopwoningen voor derden), onder aftrek van de gemaakte direct toerekenbare verkoopkosten en de vervaardigingsprijs en daaraan toegerekende directe kosten, dan wel de lagere opbrengstwaarde. Verder wordt hieronder verantwoord de verkoopopbrengst van onder VoV teruggekochte en vervolgens zonder voorwaarden doorverkochte woningen onder aftrek van de boekwaarde. De boekwaarde is de marktwaarde op terugkoopmoment onder aftrek van de contractuele korting.

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

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

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

Onder deze noemer zijn de opbrengsten en kosten van beheer/dienstverlening voor derden en VvE-beheer en posten als afsluiten huurcontracten verantwoord.

Overige bedrijfskosten

De opbrengsten en kosten die niet toerekenbaar zijn (ook niet na toerekening van indirecte kosten), worden opgenomen onder overige bedrijfskosten.

Leefbaarheid

Onder deze post zijn leefbaarheidsuitgaven inzake sociale activiteiten en fysieke activiteiten opgenomen. De uitgaven inzake sociale activiteiten omvatten wijkgebonden uitgaven voor ondersteuning van bewonersinitiatieven en gebiedsgericht personeel, leefbaarheidsonderzoeken en uitgaven voor activiteiten zoals bestrijding woonoverlast, buurtbemiddeling en woonmaatschappelijk werk.

De uitgaven inzake fysieke activiteiten omvatten wijkgebonden uitgaven voor onderhoud groenvoorziening, speeltoestellen, beveiliging openbare ruimte, cameratoezicht, schoonmaakacties en uitgaven voor veiligheid.

De toegerekende organisatiekosten betreffen de directe lasten van de afdeling bewonerszaken die via de kostenverdeelstaat zijn toegerekend.

Rentebaten en rentelasten

Rentebaten worden tijdsevenredig in de winst- en verliesrekening verwerkt, rekening houdend met de effectieve rentevoet van de desbetreffende actiefpost, als 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 samen 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.

Resultaat van deelnemingen

Betreft het aandeel in resultaat van deelnemingen de CV Heyendaal. Voor een cijferopstelling wordt naar de toelichting op de waarderingsgrondslagen bij Financiële vaste activa onder deelnemingen. Het (positief) jaarresultaat over 2016 minus de jaarlijkse rendementsuitkering van 3% wordt voor 1/3 deel als resultaat van deelneming verantwoord.

Bij toepassing van de netto-vermogenswaarde komt de waardering van de deelneming bij Het Gooi en Omstreken overeen met het eigen vermogen van de deelneming. Kern van deze methode is dat veranderingen in het eigen vermogen van de deelneming door winsten of herwaarderingen tot uitdrukking worden gebracht in de post Resultaat van deelnemingen.

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; als dit laatste het geval is, dan wordt de belasting in het eigen vermogen verwerkt.

Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht

Kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht wordt opgesteld volgens de directe methode. Het voordeel van de directe methode is dat deze de werkelijke in- en uitgaande kasstromen (dus populair gezegd alle kas- en bankmutaties van de organisatie) laat zien.

In het kasstroomoverzicht wordt onderscheid gemaakt tussen operationele, investerings- en financieringsactiviteiten.

De kasstromen uit de operationele activiteiten bestaat uit transacties en gebeurtenissen die veelal leiden tot opbrengsten en kosten in de winst- en verliesrekening.

De kasstroom uit investeringsactiviteiten betreffen de investeringen en desinvesteringen van (im)materiële en financiële vaste activa. Het betreft de verkopen min de verkoopkosten en de investeringen in nieuwbouw en woningverbeteringen.

De kasstroom uit financieringsactiviteiten bestaan uit de activiteiten ter financiering van de operationele en investeringsactiviteiten. Het betreft de nieuw aangetrokken leningen en de aflossing op de langlopende schulden.

Ontvangen en betaalde rente, ontvangen dividenden en winstbelastingen zijn opgenomen onder operationele activiteiten. De liquiditeitspositie in het kasstroomoverzicht bestaat uit de liquide middelen zonder aftrek van bankkredieten.

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 Het Gooi en Omstreken. 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 Het Gooi en Omstreken is om te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien en op bescheiden schaal woningen zal verkopen, betekent dit dat **slechts een beperkt deel** van de in de jaarrekening verantwoorde marktwaarde in de toekomst zal worden gerealiseerd.

De bedrijfswaarde sluit aan op het beleid van Het Gooi en Omstreken en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed uitgaande van dit beleid. Verderop in dit hoofdstuk is een beleidsmatige beschouwing opgenomen over het verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat 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. Als er geen sloop is voorzien bedraagt de minimale restant economische levensduur 15 jaar. 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.

Om de bedrijfswaarde te kunnen berekenen zijn de uitgangspunten en veronderstellingen geformuleerd. De uitgangspunten en veronderstellingen zijn gebaseerd op het vigerende beleid van Het Gooi en Omstreken. Aan de opbrengstenkant is het verkoop- en huurbeleid van toepassing. Aan de kostenkant is het Strategisch Voorraadbeleid, ook wel assetmanagement genoemd, belangrijke input. Daarnaast komt er input uit de meerjarenonderhoudsbegroting (MJOB) en de begroting van de organisatiekosten.

De kasstromen en parameters zijn gebaseerd op de eind 2016 intern geformaliseerde meerjarenbegroting 2017.

Complexindeling (pmc's)

Het te waarderen bezit van Het Gooi en Omstreken wordt opgedeeld in waarderingscomplexen. Voor de indeling wordt hierbij aangesloten bij de indeling zoals deze wordt toegepast voor het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat.

Huren

- Gebaseerd op lopende huurcontracten op balansdatum;
- huurstijging: conform het huurbeleid van Het Gooi en Omstreken, conform prijsinflatie jaar voorafgaand aan huurverhoging, en binnen de wettelijke kaders en na het vijfde jaar door sectorinstituten voorgeschreven parameters;
- huurharmonisatie wordt voor een periode van maximaal vijf jaar in de bedrijfswaardeberekening meegenomen en is gebaseerd op een realisatie van de complex-specifieke mutatiegraad van de vijf voorafgaande jaren eventueel aangepast door marktomstandigheden;
- huurderiving wordt op basis van eigen ervaringscijfers ingerekend.

Verkoopopbrengsten

- Verkoopopbrengsten worden ingerekend voor een periode van maximaal vijf jaar conform het intern geformaliseerd verkoopplan;
- de ingeschatte verkoopprijs is gebaseerd op WOZ-waarden met een indexatie naar het geschatte moment van verkoop;
- kosten die worden gemaakt om de verkoop te realiseren worden betrokken bij het bepalen van de verwachte opbrengstwaarde.

Onderhoudslasten

- Voor de eerste tien jaar worden de onderhoudslasten, die betrekking op het in stand houden van het vastgoed, ingerekend conform de MJOB;
- vanaf het elfde jaar wordt overgegaan op genormeerd onderhoud gespecificeerd naar de woningtypen (eengezinswoning, gestapeld zonder lift en gestapeld met lift);
- normering wordt bepaald op basis van interne begrotingscijfers voor een periode van 50 jaar;
- onderhoudskostenstijging is gelijk aan de inflatie voor bouwkostenontwikkeling zoals aangegeven in de door de sectorinstituten voorgeschreven parameters;
- in de laatste tien jaar van de economische levensduur van een complex wordt de normering van het onderhoud jaarlijks met 10% (lineair) afgebouwd.

Overige uitgaven

- Het betreft uitsluitend lasten die toerekenbaar zijn aan de kasstroomgenererende eenheid;
- de beheerskosten zijn gebaseerd op de kostenverdeelstaat uit de jaarlijks op te stellen organisatiekostenbegroting;
- zakelijke lasten (belastingen/verzekeringen/contributie Aedes) worden gebaseerd op de meest recent gerealiseerde cijfers rekening houdend met eventuele marktomstandigheden;
- leefbaarheidsuitgaven worden alleen ingerekend als deze toerekenbaar zijn aan de kasstroom generende eenheid;
- de verhuurdersheffing wordt voor restant looptijd volledig ingerekend;
- de verhuurdersheffing wordt ingerekend als percentage van de WOZ-waarde voor woningen met een huur onder de liberalisatiegrens. De betreffende percentages zijn opgenomen in de tabel hierna.
- de heffing saneringssteun en de bijdrage AW maken onderdeel uit van de bedrijfswaardeberekening;
- voor indexatie wordt voor de eerste vijf jaar aangesloten bij de meest recente economische parameters zoals deze zijn vastgelegd in het kwartaalbericht van Ortec, zie tabel hieronder. Vanaf het zesde jaar wordt aangesloten bij de door de sectorinstituten voorgeschreven parameters.

Discontering

- Het moment van disconteren is medionummerando;
- voor de disconteringsvoet wordt aansluiting gezocht bij de disconteringsvoet die jaarlijks wordt bepaald door de sectorinstituten (2016 5%).

Restwaarde

- Er wordt rekening gehouden met een restwaarde van de grond op het moment dat de economische levensduur is verstreken. De restwaarde wordt bepaald door de opbrengsten vanwege de inbrengwaarde van de grond in een nieuwe exploitatie onder aftrek van de kosten van sloop, uitplaatsingskosten, daarmee samenhangende proceskosten en kosten voor bouwrijp maken. Het Gooi en Omstreken is werkzaam in een zestal gemeenten. Voor de restwaarde is aansluiting gezocht bij de uniformering zoals deze door de Aw wordt toegepast (voor een zelfstandige woning € 5.000 en een onzelfstandige woning € 2.500).

Parameters	In jaarverslag 2015		In jaarverslag 2016	
	2016	2017 en verder	2017	2018 en verder
Jaarlijkse huurverhoging gemiddeld (1e vijf jaar inclusief huurharmonisatie).	1,40%	2017: 1,61% 2018: 1,78% 2019: 1,95% 2020: 2,02% vanaf 2021: 1,95%	0,68%	2018: 0,98% 2019: 1,44% 2020: 1,83% 2021: 2,30% vanaf 2022:2,00%
Er is geen rekening gehouden met de (gemiddelde) inkomensafhankelijke huurverhoging.				
Huurderving	1,25%	1,25%	1,25%	1,25%
Mutatiegraad	2016-2020 per complex op basis van afgelopen vijf-jaarsgemiddelde	2021 en verder corporatie gemiddelde	2017-2021 per complex op basis van afgelopen vijf jaarsgemiddelde	2022 en verder corporatie gemiddelde van 6,00%
Kostenstijgingen	1,40%	2017: 1,73% 2018: 1,96% 2019: 2,12% vanaf 2020: 2,50%	1,60%	2018: 1,90% 2019: 2,20% 2020: 2,50% vanaf 2021:2,50%
Disconteringsvoet	5%	5%	5%	5%
Planmatig onderhoud bestaande bouw	2016-2026 op basis van onderhouds-begroting	normering vanaf 2026	2017-2027 op basis van onderhouds-begroting	normering vanaf 2027
Eengezinswoning	idem	€ 850	idem	€ 850
Gestapelde bouw met lift	idem	€ 1.010	idem	€ 1.070
Gestapelde bouw geen lift (in jaarverslag 2016: prijspeil 2017)	idem	€ 870	idem	€ 910
Klachten-, mutatie- en contractonderhoud (in jaarverslag 2016: prijspeil 2017)	€ 558 normering o.b.v. eigen onder-houdscijfers	€ 558 normering o.b.v. eigen onder-houdscijfers	€ 560 normering o.b.v. eigen onder-houdscijfers	€ 560 normering o.b.v. eigen onder-houdscijfers
Onderhoudslasten nieuwbouw (klachten-, mutatie- en planmatig onderhoud)				
Eengezinswoning	€ 1.294	Waarde startjaar geïndexeerd met kostenstijgingen	€ 1.276	Waarde startjaar geïndexeerd met kostenstijgingen
Gestapelde bouw met lift	€ 1.441		€ 1.475	
Gestapelde bouw geen lift waarde in startjaar 2016	€ 1.313		€ 1.330	
Algemeen beheer	€ 680	€ 680	€ 674	€ 674
Verzekeringen	€ 20	€ 20	€ 20	€ 20
Belastingen	% WOZ-waarde per gemeente gemiddeld 1,702%		% WOZ-waarde per gemeente gemiddeld 1,975%	
Verhuurdersheffing (% van WOZ-waarde)	2016: 0,491%	vanaf 2017: 0,5360%	2017: 0,543%	2018: 0,591% 2019: 0,591% 2020 en 2021: 0,592% 2022: 0,593 vanaf 2023: 0,567%
Minimale levensduur (tenzij er een sloopbesluit ligt)	15 jaar	15 jaar	15 jaar	15 jaar

Ten opzichte van vorig jaar (2015) zijn de volgende wijzigingen in beleid doorgevoerd en verwerkt in de bedrijfswaarde per ultimo 2016:

- in het vierde kwartaal 2016 heeft er een aanpassing plaatsgevonden in ons (streef)huur beleid. Om voldoende passend te kunnen toewijzen zijn de streefhuren van een groot aantal woningen aangepast (ca. 1.500 streefhuren zijn verlaagd en ca. 500 streefhuren zijn verhoogd).
- in de bedrijfswaarde van vorig jaar werden nog 150 (vijf jaar x 30 woningen) verkopen ingerekend. In de bedrijfswaarde voor ultimo 2016 komt het totaal aan verkopen uit op vijf woningen (complex 750/ Zonnestraal in Hilversum).
- Saneringsheffing wordt voor een periode van vijf jaar (2017-2021) ingerekend in de bedrijfswaarde.

Uitkomsten van de bedrijfswaarde ultimo 2016

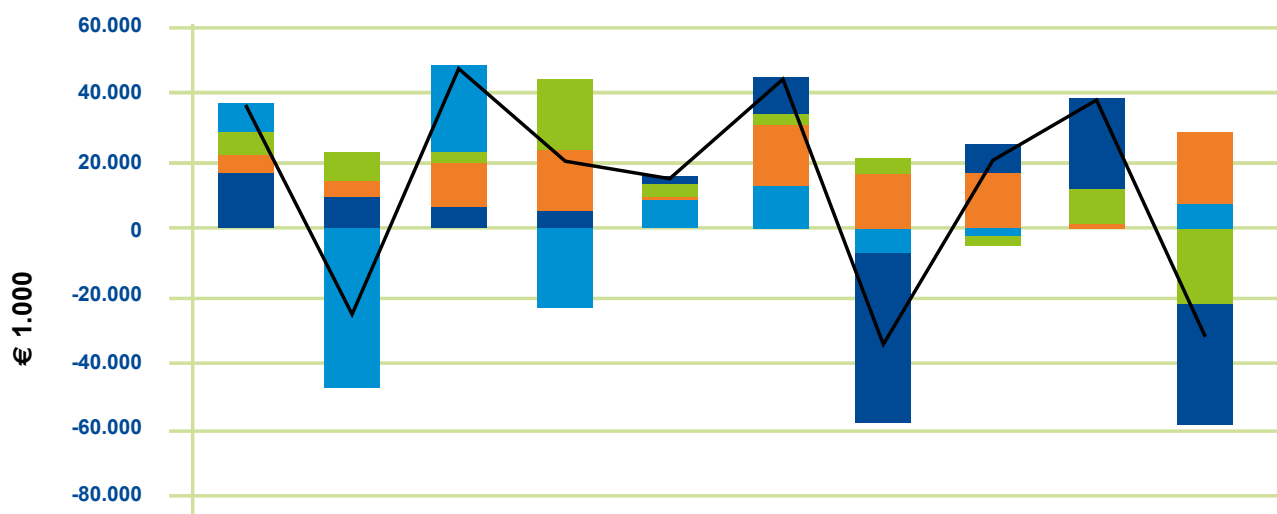
In onderstaande tabel is het verloop van de bedrijfswaarde voor het verslagjaar 2016 zichtbaar gemaakt. Het betreft de bedrijfswaarde ultimo 2016.

Verloop bedrijfswaarde (x € 1.000)	DAEB	NIET-DAEB	Totaal	Per vhe in €
Saldo primo ongecorrigeerde bedrijfswaarde	396.443	42.862	439.305	59.358
Autonome ontwikkeling (effect 1 jaar opschuiven)	6.773	36	6.808	920
Voorraadmutaties (nieuwbouw/verbeteringen)	21.605	768	22.373	3.023
Parameterwijzigingen	-20.298	-1.274	-21.572	-2.915
Wijzigingen exploitatiebeleid	-38.095	1.599	-36.496	-4.931
Herclassificatie	-530	530	0	
Saldo ultimo ongecorrigeerde bedrijfswaarde	365.898	44.521	410.419	55.455

Verloop bedrijfswaarde meerder jaren 2007 tot en met 2016:

Verloop bedrijfs- waarde (x € 1.000)	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Saldo primo ongecorrigeerde bedrijfswaarde	301.073	310.817	286.647	335.920	357.547	372.981	418.243	381.066	400.891	439.305
Autonome ontwikkeling (effect 1 jaar opschuiven)	18.498	9.181	6.591	5.982	8.751	12.623	-6.826	-2.049	-286	6.808
Voorraadmutaties (nieuwbouw/verbeteringen)	3.946	5.352	13.501	18.327	1.020	18.727	16.353	15.946	1.132	22.373
Parameterwijzigingen	5.615	8.384	2.819	20.118	3.783	2.758	4.362	-3.221	10.842	-21.572
Wijzigingen exploitatiebeleid	8.967	-47.087	26.361	-22.800	1.879	11.154	-51.066	9.150	26.726	-36.496
Saldo ultimo ongecorrigeerde bedrijfswaarde	338.098	286.647	335.920	357.547	372.981	418.243	381.066	400.891	439.305	410.419

Mutatie in de bedrijfswaarde



	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Beleidswijzigingen	8.967	-47.087	26.361	-22.800	1.879	11.154	-51.066	9.150	26.726	-36.496
Parameterwijzigingen	5.615	8.384	2.819	20.118	3.783	2.758	4.362	-3.221	10.842	-21.572
Voorraadmutaties	3.946	5.352	13.501	18.327	1.020	18.727	16.353	15.946	1.132	22.373
Autonome ontwikkeling	18.498	9.181	6.591	5.982	8.751	12.623	-6.826	-2.049	-286	6.808
Som van wijzigingen	37.026	-24.170	49.273	21.627	15.433	45.262	-37.177	19.826	38.413	-28.886

2007	veranderen van primo naar medio
2008	overgang naar restwaarden obv CFV waarden
2013	volledig inrekenen van de verhuurdersheffing
2015	disconteringsvoet naar 5% / scherper inrekenen onderhoud / verkopen doorzetten na beleidsperiode
2016	sterke daling verwachte prijsinflatie / minimaliseren van ingerekende verkopen

Gevoeligheidsanalyse bij andere parameters op de bedrijfswaarde

De schattingen met betrekking tot de bedrijfswaardebepaling welke inherent zijn aan deze waarderinggrondslag, zijn van bijzonder belang door 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 basis	Gehanteerd in scenario	Waarde x € 1.000	Effect x € 1.000	Effect in %
Bedrijfswaarde 2016			410.419		
Huurverhoging	Inflatievolgend	Inflatievolgend +/- 0,5% voor 1e vijf jaar	398.484	-11.935	-2,9%
Disconteringsvoet	5%	5,25%	398.084	-12.335	-3,0%
Hogere onderhoudskosten	cf. MJOB	verhoging met € 100 / vhe	398.476	-11.943	-2,9%
Leegwaardestijging *)	Handboek marktwaarde	Prijsinflatie	417.833	7.415	1,8%
Verhuurdersheffing **)	cf. opgave Corpodata	cf. Handboek Marktwaarde 2016	414.924	4.505	1,1%

*) De leegwaardestijging in het handboek ligt voor de jaren 2017-2019 ruim boven inflatie. Verwachting zou hier kunnen zijn dat de bedrijfswaarde gaat dalen. Doordat er vrijwel geen verkopen zijn ingerekend heeft dit hier geen effect. Maar een beperktere stijging van leegwaarde heeft wel tot gevolg dat de verhuurdersheffing daalt.

***) In onderstaande tabel zijn de ingerekende percentages voor de verhuurdersheffing toegelicht:

	Basis	Handboek 2016
2017	0,543%	0,536%
2018	0,591%	0,569%
2019	0,591%	0,569%
2020	0,592%	0,569%
2021	0,592%	0,569%
2022	0,593%	0,569%
2023 e.v.	0,567%	0,543%

Vergelijking marktwaarde met bedrijfswaarde en effect op Eigen Vermogen

Vanaf het verslagjaar 2016 wordt het vastgoed in exploitatie gewaardeerd op basis van de marktwaarde in verhuurde staat. De marktwaarde geeft inzicht in de waarde waartegen vastgoed in verhuurde staat tussen een bereidwillige koper, niet zijnde de huurder, en een bereidwillige verkoper na behoorlijke marketing in een zakelijke transactie zou worden overgedragen op de waardepeildatum, waarbij de partijen met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang zouden hebben gehandeld.

De waardering van het vastgoed in exploitatie is als volgt:

Marktwaarde in verhuurde staat	31-12-2016	31-12-2015
DAEB vastgoed in exploitatie	881.363.382	788.467.617
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	52.296.941	47.334.163
	933.660.323	835.801.780

Het beleid van Het Gooi en Omstreken is niet gericht op verkoop van de gehele vastgoedportefeuille. Voor inzicht in de verdien capaciteit op basis van het beleid van het Gooi en Omstreken kan eerder de bedrijfswaarde worden gehanteerd.

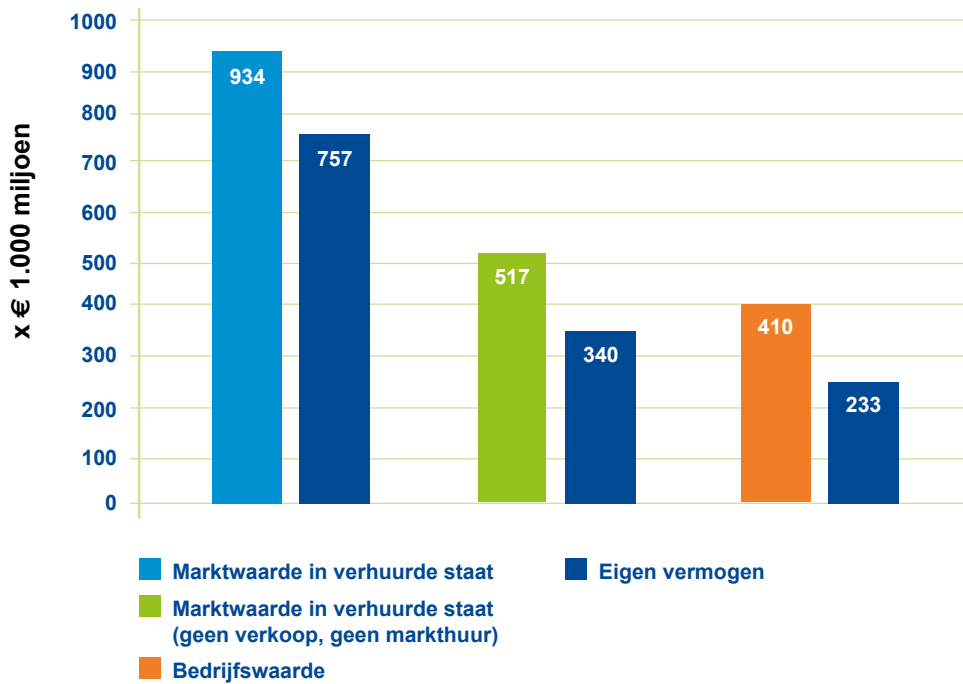
De bedrijfswaarde van het vastgoed in exploitatie bedraagt eind 2016 € 410 miljoen (2015: € 439 miljoen). Daarmee is de marktwaarde in verhuurde staat € 524 miljoen (934 min 410) hoger dan de bedrijfswaarde. In onderstaand overzicht is bij verschillende waarderingen het eigen vermogen gepresenteerd. Hierbij zijn de volgende waarderingen gepresenteerd:

- Marktwaarde in verhuurde staat zoals opgenomen in de balans eind 2016 € 934 miljoen
- Marktwaarde in verhuurde staat, waarbij uitgegaan wordt van doorexpluiten (en dus niet verkopen) en waarbij uitgegaan wordt van (groei naar) streefhuren van Het Gooi en Omstreken in plaats van groei naar markthuren € 517 miljoen
- Bedrijfswaarde ofwel de netto contante waarde van kasstromen gebaseerd op beleid Het Gooi en Omstreken € 410 miljoen

Het eigen vermogen is dus sterk afhankelijk van de grondslag voor het waarderen. Het eigen vermogen op basis van marktwaarde in verhuurde staat bedraagt € 769 miljoen. Als het huidige beleid van Het Gooi en Omstreken uitgevoerd wordt, wordt dit eigen vermogen niet gerealiseerd. Hier is de bedrijfswaarde een betere waarde. Bij hanteren van de bedrijfswaarde is het eigen vermogen € 248 miljoen.

De waarde van het vastgoed in exploitatie, gebaseerd op de recente WOZ-beschikking, bedraagt € 1.189 miljoen per waarde peildatum 1-1-2015 en € 1.232 miljoen per waarde peildatum 1-1-2016.

Vergelijking marktwaarde met bedrijfswaarde en effect op Eigen Vermogen



TOELICHTING OP DE BALANS PER 31 DECEMBER 2016**VASTE ACTIVA****1. Materiële vaste activa**

	2016	2015
	€	€
DAEB vastgoed in exploitatie		
Boekwaarde *	788.467.617	235.526.818
Effecten stelselwijziging	-	516.060.489
Boekwaarde per 1 januari	<u>788.467.617</u>	<u>751.587.307</u>
<i>Mutaties</i>		
Van vastgoed in ontwikkeling (of direct geactiveerd)	15.654.683	7.639.273
Desinvesteringen (marktwaarde verkochte woningen)	-3.129.416	-5.623.970
Aanpassingen marktwaarde	81.186.885	35.375.427
Herclassificaties (naar niet-DAEB vastgoed)	-816.387	-510.420
Totaal	<u>92.895.765</u>	<u>36.880.310</u>
Boekwaarde per 31 december	<u>881.363.382</u>	<u>788.467.617</u>
Vastgoed in exploitatie		
Boekwaarde *	47.334.163	31.507.356
Effecten stelselwijziging	-	14.142.571
Boekwaarde per 1 januari	<u>47.334.163</u>	<u>45.649.927</u>
<i>Mutaties</i>		
Desinvesteringen (marktwaarde verkochte woningen)	-	-992.790
Aanpassingen marktwaarde	4.146.391	2.166.606
Herclassificaties (van DAEB vastgoed)	816.387	510.420
	<u>4.962.778</u>	<u>1.684.236</u>
Boekwaarde per 31 december	<u>52.296.941</u>	<u>47.334.163</u>

* Classificatie van onroerende zaken in exploitatie naar DAEB vastgoed en niet-DAEB vastgoed, op basis van onderverdeling naar het al dan niet overschijden van de huurliberalisatiegrens door de woninghuur per contractdatum van de huidige bewoner(s) - (tot en met 2015 onderverdeling naar het al dan niet overschijden van de huurliberalisatiegrens door de woninghuur per balansdatum.

<i>Oude verdeling:</i>		<i>Herclassificatie</i>	<i>Nieuwe verdeling:</i>	
			<i>DAEB</i>	<i>Niet-DAEB</i>
Boekwaarde primo 2015 <i>Sociaal</i>				
Vastgoed in exploitatie	229.665.353	5.861.465	235.526.818	
Boekwaarde primo 2015 <i>Commercieel</i>				
Vastgoed in exploitatie	37.368.821	-5.861.465		31.507.356

WOZ-waarden

De WOZ-waarden bedragen voor DAEB en niet-DAEB bezit totaal: € 1.189.004.000,-
Deze is gebaseerd op de beschikking van 2016 met waardepeildatum 1-1-2015.

Bedrijfswaarde

De actuele waarde van het DAEB vastgoed in exploitatie gebaseerd op bedrijfswaarde volgens de WSW-parameters bedraagt € 365,9 miljoen (2015: 396,4 miljoen).
Voor het niet-DAEB vastgoed in exploitatie bedraagt de bedrijfswaarde € 44,5 miljoen (2015: € 42,9 miljoen).
De uitgangspunten voor de bedrijfswaarde zijn opgenomen in de toelichting op de waarderinggrondslagen.

Brand- en stormverzekering

De herbouwwaarde van woningen kan niet worden aangegeven, omdat Aon niet werkt met verzekerde bedragen. Op de verzekering is de garantie 'geen onderverzekering' van toepassing. De totale per 31 december 2016 (geïndexeerde) verzekerde herbouwwaarde voor gebouwen met een bijzondere functie bedraagt circa € 7,8 miljoen.

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

	2016	2015
	€	€
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		
Aanschaffingswaarde	1.597.097	1.597.097
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	874.409	668.485
Boekwaarde per 1 januari	<u>2.471.506</u>	<u>2.265.582</u>
<i>Mutaties</i>		
Desinvesteringen	-724.224	-
Aanpassingen marktwaarde	83.202	205.923
	<u>-641.022</u>	<u>205.923</u>
Boekwaarde per 31 december	<u>1.830.484</u>	<u>2.471.505</u>
Dit betreft tien woningen verkocht onder voorwaarden (2015: 13)		
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie		
Aanschaffingswaarde *	4.950.849	888.732
Effecten stelselwijziging	-	478.833
Boekwaarde per 1 januari	<u>4.950.849</u>	<u>1.367.565</u>
<i>Mutaties</i>		
Investerings	20.401.887	17.468.497
Over naar sociaal vastgoed in exploitatie	-15.654.683	-7.620.000
Afwaarderingen groot onderhoudsprojecten	-5.412.624	-6.321.733
Terugneming waardeverminderingen ten gunste van het resultaat	-387.095	56.520
Afboeking geannuleerd project Overmeer-Zuid	-6.290	-
Totaal	<u>-1.058.805</u>	<u>3.583.284</u>
Boekwaarde per 31 december	<u>3.892.044</u>	<u>4.950.849</u>

* Dit is een presentatiewijziging. In 2015 was de rubriek vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie nog onderverdeeld in sociaal en commercieel.

	2016	2015
	€	€
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie		
Aanschaffingswaarde	5.591.582	5.443.036
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-1.826.509	-1.439.767
Boekwaarde per 1 januari	<u>3.765.073</u>	<u>4.003.269</u>
<i>Mutaties</i>		
Investeringen *	183.734	152.798
Desinvesteringen	-157.273	-4.253
Afschrijving desinvesteringen	133.922	-
Afschrijvingen	-364.953	-386.742
Totaal	<u>-204.570</u>	<u>-238.197</u>
Aanschaffingswaarde	5.618.043	5.591.581
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-2.057.540	-1.826.509
Boekwaarde per 31 december	<u>3.560.503</u>	<u>3.765.072</u>

*VoornameIijk ICT-investeringen, twee bedrijfsauto's en twee koffieautomaten

Afschrijvingstermijnen onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

	<i>Termijnen</i>	<i>Systeem</i>
Kantoor grond	50	fix
Kantoor gebouw	50	lineair
Werkplaats	50	lineair
Inventarissen	5	lineair
Vervoermiddelen	5	lineair

De actuele waarde (gebaseerd op WOZ-waarde van 2015) van het kantoorpand bedraagt respectievelijk € 1.868.000 over 2016 en € 1.941.000 over 2015.

Verzekeringen

Het kantoor en de werkplaats aan de Schapenkamp zijn verzekerd voor € 6.855.365 en de inventaris is voor € 1.219.490 verzekerd tegen de risico's van brand- en stormschade. De vervoermiddelen met een boekwaarde zijn WA-casco verzekerd.

2. Financiële vaste activa

	31-12-2016	31-12-2015
	€	€
Deelnemingen		
200 aandelen WoninNet NV	1.792	1.792
CV Heyendaal te Nijmegen	7.670.711	7.530.840
Totaal	<u>7.672.503</u>	<u>7.532.632</u>
	2016	2015
	€	€
<i>CV Heyendaal te Nijmegen</i>		
Stand op 1 januari	7.530.841	5.905.954
Stelselwijziging	-	1.003.254
Nieuwe stand 1 januari	7.530.841	6.909.208
Resultaat deelneming	379.870	861.632
Dividenduitkering deelneming	-240.000	-240.000
Stand 31 december	<u>7.670.711</u>	<u>7.530.840</u>

Betreft 1/3 deel van het totale vermogen van de CV.

In het boekjaar 2016 is er rekening gehouden met een rendementsuitkering van € 240.000. Dit bedrag ontvangt Het Gooi en Omstreken in de loop van 2017.

Latente belastingvordering

	31-12-2016	31-12-2015
	€	€
Stand op 31 december	-	9.829.000
Stelselwijziging	-	-3.300.000
Stand op 31 december	<u>-</u>	<u>6.529.000</u>

Ultimo 2015 stond in de jaarrekening 2015 een latente belastingvordering van € 9,8 miljoen. Door de stelselwijziging wordt de boekwaarde van de woningen in de verkoopvijver in de jaarrekening verhoogd, wat resulteert in een kleiner verschil ten opzichte van de fiscale boekwaarde. De totale latente belastingvordering wordt hierdoor verlaagd van € 9,8 miljoen naar € 6,5 miljoen (zijnde € 4,8 miljoen inzake verrekenbare verliezen en € 1,7 miljoen verwachte woningverkoop).

Het gehele saldo van het verrekenbare verlies van ruim € 19 miljoen is verrekend met de fiscale winst van 2016. Na verliesverrekening resteert een belastbaar bedrag van € 1,7 miljoen. Doordat er eind 2016 geen verrekenbare verlies meer is verdwijnt de latente belastingvordering die begin 2016 hiervoor nog voor € 4,8 miljoen op de balans is opgenomen.

Naast de latentie voor verrekenbare verliezen is er begin 2016 ook een belastinglatentie voor de verwachte woningverkoop. De latentie bedraagt begin 2016 € 1,7 miljoen. Door het nieuwe verkoopbeleid uit 2016 wordt er slechts een enkele verkoop voorzien en is deze latente belastingvordering van € 1,7 miljoen gereduceerd tot nihil. Hierdoor wordt de gehele latente belastingvordering verlaagd van € 6,5 miljoen begin 2016 tot nihil eind 2016.

Voor de materiële vaste activa in exploitatie kan er in beginsel een latente belastingvordering worden opgenomen op de balans. Deze geeft de Vpb-last weer die zou ontstaan bij realisatie van het verschil tussen de (markt)waarde in de jaarrekening en de fiscaal hogere boekwaarde. Het beleid van Het Gooi en Omstreken is echter voortzetting van de exploitatie van het vastgoed. Gezien het langlopend karakter van deze latente belastingvordering tendert de contante waarde naar nihil. De latentie is derhalve niet op de balans in de jaarrekening verwerkt. Bij waardering tegen nominale waarde bedraagt de latente vordering ultimo 2016 naar schatting afgerond € 29 miljoen.

Te vorderen BWS-subsidies

	2016	2015
	€	€
<i>BWS-subsidies</i>		
Stand op 1 januari	243.239	348.362
Ontvangen BWS-subsidies	-34.134	-126.987
Toevoeging rente	14.025	21.864
Stand per 31 december	<u>223.130</u>	<u>243.239</u>

31-12-2016	31-12-2015
€	€

Overige financiële vaste activa

Appartementsrechten belast met erfpacht (Oostpoort 19 te Bunschoten)	<u>31.667</u>	<u>63.333</u>
--	---------------	---------------

Ultimo 2016 betreft het één appartementsrecht belast met erfpacht, (in 2015: twee appartementsrechten belast met erfpacht).

VLOTTENDE ACTIVA**3. Voorraden****Vastgoed bestemd voor de verkoop**

Vastgoed bestemd voor verkoop	<u>963.000</u>	<u>-</u>
-------------------------------	----------------	----------

Dit betreft drie woningen die teruggekocht zijn uit de Verkoop onder Voorwaarden-portefeuille. Alle drie de woningen zijn in 2017 verkocht op de vrije markt.

Voorraad materialen

Voorraad materialen	<u>88.000</u>	<u>58.000</u>
---------------------	---------------	---------------

In 2014 zijn er nieuwe bussen aangeschaft voor de allround vaklieden. Elke bus heeft een standaard voorraad en een voorraad die betrekking heeft op de eigen discipline. Eind 2016 zijn de voorraden in de bussen en het magazijn opgemaakt.

4. Vorderingen

De onder huurdebiteuren en overige vorderingen opgenomen posten die betrekking hebben op niet-actieve contracten betreft vertrokken huurders waarvan de vorderingen drie jaar blijft opgenomen. Alle andere vorderingen, met uitzondering van de post Bijdrage loopbrug Kerkelanden, hebben een looptijd korter dan een jaar. De reële waarde van de vorderingen benaderd de boekwaarde, gegeven het kortlopende karakter en het feit dat waar nodig voorzieningen oninbaarheid zijn getroffen.

Huurdebiteuren

Huurdebiteuren	<u>235.520</u>	<u>257.060</u>
----------------	----------------	----------------

De huurachterstanden zijn naar aantal huurders als volgt gespecificeerd:

Periode	Aantal huurders		Achterstand	
	31-12-2016	31-12-2015	31-12-2016	31-12-2015
Actieve contracten:				
tot één maand	178	176	62.500	63.300
één tot twee maanden	56	53	45.100	50.200
twee maanden of meer	57	59	115.120	123.200
Niet-actieve contracten	95	94	187.800	226.360
voorziening dubieuze debiteuren *			-175.000	-206.000
	<u>386</u>	<u>382</u>	<u>235.520</u>	<u>257.060</u>

* betreft niet-actieve contracten

De achterstand van de actieve contracten bedroeg 0,45% (2015: 0,49%) van de bruto jaarhuur.

	31-12-2016	31-12-2015
	€	€
Overige vorderingen		
Bijdrage loopbrug derde woontoren Kerkelanden (HilverZorg) te Hilversum	180.000	205.000
Vorschotten personeel	372	748
Nog te ontvangen huur woonwagens	2.311	4.249
Vorderingen algemeen **	21.296	83.002
Doorberekend aan huurders (actieve contracten) ***	92.297	112.504
Doorberekend aan huurders (niet actieve contracten) ***	50.166	32.675
Voorziening dubieuze debiteuren	-139.000	-131.000
Totaal	<u>207.442</u>	<u>307.178</u>

* Posten met een resterende looptijd langer dan één jaar:

De loopbrug in project derde woontoren Kerkelanden zal in 20 jaartermijnen door Hilverzorg worden voldaan, van deze vordering heeft € 157.500,- een looptijd langer dan één jaar.

** In 2015 voornamelijk een bijdrage van de gemeente Blaricum voor toegankelijk maken woningen (€ 73.000).

*** In 2016 betreft € 65.000 (2015: € 55.000) aan bevroren WSNP-vorderingen (Wet Schuldsanering natuurlijke personen) en restant voornamelijk doorberekend (mutatie)onderhoud.

Overlopende activa

Toegekende STEP subsidies	2.741.700	-
Vooruitbetaalde abonnementen automatisering	19.310	16.332
Vooruitbetaalde overige lasten	146.442	1.911
Nog te ontvangen huur woonwagens	12.022	14.943
Energiekosten: Delta / Dong / Nuon	91.967	144.826
Verkoopwoning	-	186.295
Rendementsuitkering CV Heyendaal te Nijmegen	240.000	240.000
Overig	5.104	3.289
Nog te ontvangen schade uitkeringen van de verzekering	22.953	23.792
Totaal	<u>3.279.498</u>	<u>631.388</u>

	31-12-2016	31-12-2015
	€	€
5. Liquide middelen		
ING bankrekeningen	1.351.028	6.782.564
ING Spaarrekeningen	3.370.225	3.866.382
Kas	3.675	2.504
Kruisposten geldverkeer	5.441	1.688
Totaal	<u>4.730.369</u>	<u>10.653.138</u>

Er bestaan geen belangrijke beperkingen inzake de beschikbaarheid van geldmiddelen. Door de huisbankier (ING) is een rekeningcourantkrediet faciliteit ter beschikking gesteld voor een totaalbedrag van € 3 miljoen. Tegenover deze faciliteit zijn geen zekerheden verstrekt. Wel dient de huurstroom via de ING te lopen en moet aan de kredietwaardigheidseisen van het WSW worden voldaan.

PASSIVA**6. Eigen vermogen****Herwaarderingsreserve**

Het verloop van de herwaarderingsreserve is als volgt:

	DAEB vastgoed in exploitatie	Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	Woningen verkocht onder voorw.	Totaal
Stand per 1 januari 2015	0	0	0	0
Presentatiewijziging	-	-	668.484	668.484
Stelselwijziging	396.187.864	12.343.857	-	408.531.721
Nieuwe stand per 1 januari 2015	396.187.864	12.343.857	668.484	409.200.205
Desinvesteringen *	-3.565.544	-317.699	0	-3.883.242
Mutatie herwaarderingsreserve einde boekjaar	30.924.764	1.600.211	205.925	32.730.900
Stand per 31 december 2015	<u>423.547.084</u>	<u>13.626.370</u>	<u>874.409</u>	<u>438.047.863</u>
Stand per 1 januari 2016	423.547.084	13.626.370	874.409	438.047.863
Desinvesteringen *	-1.996.034	0	-18.863	-2.014.896
Mutatie herwaarderingsreserve	73.660.668	3.646.969	106.754	77.414.391
Totale mutatie 2016	<u>71.664.635</u>	<u>3.646.969</u>	<u>87.891</u>	<u>75.399.495</u>
Stand per 31 december 2016	<u>495.211.719</u>	<u>17.273.339</u>	<u>962.300</u>	<u>513.447.358</u>

* De desinvestering van vastgoed in exploitatie betreft het verschil in de marktwaarde primo 2016 en de oorspronkelijke verkrijgingsprijs van de 26 verkochte woningen (2015: 52 woningen).

Overige reserves

Het verloop van de overige reserves is als volgt:

	2016 €	2015 €
Stand 1 januari	239.599.986	88.171.404
Presentatiewijziging (VoV-woningen)		-668.484
Invoed stelselwijziging		129.114.526
Herrekenende overige reserves	<u>239.599.986</u>	<u>216.617.446</u>
Resultaat 2015 (volgens jaarrekening 2015)		31.585.788
Aanpassing resultaat 2015 (voor vergelijkingsdoeleinden)		20.244.408
Aangepast resultaat 2015		<u>51.830.196</u>
Resultaat 2016	<u>79.302.263</u>	
Resultaat van het jaar	<u>79.302.263</u>	<u>51.830.196</u>
Realisatie uit herwaarderingsreserve	-75.399.495	-28.847.656
Stand 31 december	<u>243.502.754</u>	<u>239.599.986</u>

7. Voorzieningen

	31-12-2016	31-12-2015			
	€	€			
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen					
Diverse complexen	2.933.063	2.297.707			
Voorziening ORT primo 2015 Sociaal vastgoed		6.680.769			
Invloed stelselwijziging (cumulatief effect)		-5.961.098			
Herrekende voorziening 1 januari 2015		719.671			
Toevoegingen		2.297.707			
Onttrekkingen		-719.671			
Nieuwe stand voorziening ORT per 31 december 2015 DAEB vastgoed in ontwikkeling		2.297.707			
Stand per 1 januari 2016	2.297.707				
Toevoegingen	2.933.063				
Onttrekkingen	-2.297.707				
Stand voorziening ORT DAEB vastgoed in ontwikkeling per 31 december 2016	2.933.063				
	Project- kosten t/m ultimo 2016	Onrendabele top (ort) t/m ultimo 2016	ort afgeb. in ontwikkeling ultimo 2016	Voorziening ultimo 2016	Voorziening ultimo 2015
Complex 305 (Drakenburgweg, Baarn) - DAEB					223.274
Complex 518 (De Bolster, Blaricum) - DAEB					194.009
Complex 520/521 Blaricummeent Plan B/C, Blaricum) - DAEB	673.924	2.912.500	673.924	2.238.576	
Complex 631 (De Haven, Bunschoten) - DAEB	3.570.107	1.884.002	1.884.002	0	1.880.424
Complex 722 (Oranjerie, Wijdmeren) - DAEB	4.536.173	2.382.672	2.382.672	0	
Complex 742 (Voorstraat, Wijdmeren) - DAEB	404.513	1.099.000	404.513	694.487	
	8.278.174	5.345.111	5.345.111	2.933.063	2.297.707

Voor de per balansdatum aangegane verplichtingen inzake de toekomstige nieuwbouwinvesteringen bestemd voor de eigen exploitatie, wordt voor het onrendabele deel een voorziening gevormd. Deze voorziening is het verschil tussen de verkrijgings-/vervaardigingsprijs en de marktwaarde. Tijdens de bouw van een project wordt de voorziening gesaldeerd met het materiële vaste actief in ontwikkeling. De verwachting is dat deze opgenomen voorziening binnen een jaar vrijvalt.

Latente belastingverplichtingen

	<u>31-12-2016</u>	<u>31-12-2015</u>
	€	€
Latentie onderhoudsvoorziening	5.900.000	
Latentie opwaardering potentiële WOZ-waarde	2.690.000	
	<u>8.590.000</u>	<u>-</u>

Eind 2016 zijn er latente belastingverplichtingen opgenomen in de balans voor de fiscale onderhoudsvoorziening en de opwaardering van vastgoed bij stijgende WOZ-waarden. Voor zover het vastgoed is afgewaardeerd op basis van gedaalde WOZ-waarden dient er fiscaal een opwaardering te worden genomen wanneer de WOZ-waarden weer stijgen. Het saldo aan nog resterende opwaardering bedraagt ultimo 2016 bijna € 13 miljoen. Bij stijging van de WOZ-waarden moet daar 25% Vpb over betaald worden, hiervoor wordt tegen contante waarde een latente belastingverplichting opgenomen van ongeveer € 2,7 miljoen.

De latente belastingverplichting voor de onderhoudsvoorziening dient in aanmerking te worden genomen voor de jaarlijks verwachte vrijval van de voorziening. De opbouw van de voorziening is vooraf afgestemd met de Belastingdienst. De Belastingdienst heeft echter aangegeven de voorziening vanaf 2016 opnieuw te beoordelen. Voorzichtigheidshalve is de voorziening daarom in de fiscale positie in de jaarrekening niet verder opgebouwd. Mocht de Belastingdienst de gehele voorziening niet meer accepteren en uiteindelijk uit gerechtelijke uitspraken blijken dat de gehele voorziening geheel zou moeten vrijvallen in de fiscale winst van 2016, dan zou dit tot een extra Vpb-last leiden van circa € 10 miljoen. Omdat de opbouw van de voorziening echter vooraf is afgestemd valt de voorziening in de fiscale positie in de jaarrekening alleen vrij voor zover deze is opgebouwd voor de onderhoudswerkzaamheden die in 2016 zijn begroot. De voorziening bedraagt ultimo 2016 bijna € 40 miljoen. Over de jaarlijkse vrijval van de voorziening moet 25% Vpb betaald worden, de contant gemaakte belastingverplichting bedraagt hiervoor € 5,9 miljoen.

	<u>31-12-2016</u>	<u>31-12-2015</u>
	€	€
Overige voorzieningen		
Voorziening jubilea werknemers *	124.000	104.000
Voorziening studie werknemers **	82.000	87.000
	<u>206.000</u>	<u>191.000</u>

* Er is een voorziening gevormd uit hoofde van verplichtingen inzake gratificaties die worden uitgekeerd bij jubilea, zoals vastgesteld in de CAO. Van de voorziening jubilea werknemers is een bedrag van € 116.198 als langlopend (langer dan een jaar) aan te merken. Hiervan heeft naar verwachting een bedrag van € 36.524 een looptijd langer dan vijf jaar.

** De voorziening betreft de kosten uit hoofde van verplichtingen inzake persoonsgebonden studiebudget, zoals vastgesteld in de CAO. Van de voorziening studie werknemers is een bedrag van € 77.495 als langlopend (langer dan een jaar) aan te merken. Hiervan heeft naar verwachting een bedrag van € 59.473 een looptijd langer dan vijf jaar.

8. Langlopende schulden

	31-12-2016	Waarvan langer dan vijf jaar	31-12-2015	Waarvan langer dan vijf jaar
	€	€	€	€
Schulden/Leningenoverheid	1.059.420	904.982	1.086.163	
Schulden / Leningen kredietinstellingen	179.436.787	120.443.614	181.001.893	938.856
Verplichtingen inzake onroerend goed				
Verkocht onder Voorwaarden (VoV)	1.826.906	-	2.263.462	-
Waarborgsommen	37.040	-	30.101	-
	<u>182.360.153</u>	<u>121.503.033</u>	<u>184.381.619</u>	<u>125.994.644</u>

De leningen worden op basis van het annuïteiten en lineaire systeem afgelost. Het aflossingsbestandsdeel in het komende jaar zal circa € 12,4 miljoen (€ 2,4 miljoen jaarlijkse aflossingen en € 10 miljoen eindaflossing).

Schulden / Leningen overheid

	Leningen gemeenten
	€
Stand per 1 januari 2016	1.086.164
Aflossing	-26.744
Stand per 31 december 2016	<u>1.059.420</u>

Schulden / Leningen kredietinstellingen

	Leningen kredietinst.
	€
<i>Leningen kredietinstellingen</i>	
Stand per 1 januari 2016	181.001.893
Nieuwe leningen	22.800.000
Aflossingen	-24.365.106
Stand per 31 december 2016	<u>179.436.787</u>

De gemiddelde rentevoet van de uitstaande leningen bedraagt circa 3,84% (ultimo 2015 circa 4,02%).
In het boekjaar heeft één renteconversie plaatsgevonden:
- BNG (leningnummer 40.69573.01): van 3,65% naar 1,7%

Zekerheden

Ten behoeve van de leningen van kredietinstellingen, zijn geen zekerheden van hypothecaire aard gesteld.

Borgstelling

De borgstelling van de leningen heeft tot een bedrag van € 180,5 miljoen plaatsgevonden.
Door het WSW: € 178,3 miljoen en door de gemeente: € 2,2 miljoen.

Onder de leningen zijn twee basisrenteleningen opgenomen voor elk € 10 miljoen. Op deze leningen wordt een vaste basisrente betaald van 3,69% met een creditspread van 0,3% en 3,548% met een creditspread van 0,45%.

Roll-overlening

Bij de NWB zijn twee variabele roll-overleningen afgesloten voor elke maximaal € 4 miljoen. De eerste lening kent een periode van 1/12/2016 tot en met 1/12/2020. Van deze lening is € 0,8 miljoen opgenomen tegen een tarief van 1 maands Euribor met een opslag van 0,21%. De tweede lening kent een periode van 15/12/2016 tot en met 15/12/2026. Van deze lening is € 3 miljoen opgenomen, tegen een tarief van 1 maands Euribor met een opslag van 0,27%.

Duration

De duration van de gehele portefeuille bedraagt 6,9 jaar (2015: 5,5 jaar).

Nominalewaarde:

Schuldrestant ultimo boekjaar conform bestaande leningscontracten bedraagt € 180,5 miljoen (2015: € 182,1 miljoen).

Rentabiliteitswaarde:

De rentabiliteitswaarde (contante waarde, op basis van 5%, van de uit hoofde van bestaande leningscontracten rente- en aflossingverplichtingen) bedraagt ultimo 2016 € 164,5 miljoen (2015: € 175,2 miljoen o.b.v. 5%).

Marktwaarde:

Bij de berekening van de marktwaarde worden de toekomstige kasstromen contant gemaakt, uitgaande van rentetarieven per ultimo 2016 voor gelijksoortige leningen met vergelijkbare voorwaarden en looptijden. Ultimo 2016 bedraagt de marktwaarde € 227,3 miljoen (2015: € 222,1 miljoen).

	Verplichtingen van onroerende zaken VoV
	€
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht Opwaarderingen / afwaarderingen	2.171.707 91.755
Boekwaarde per 1 januari 2016	<u>2.263.462</u>
Af: terug gekochte woningen Waardeverandering 2016	-494.000 57.444
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht Opwaarderingen /afwaarderingen	1.677.707 149.199
Totaal	<u>1.826.906</u>

De terugkoopverplichting van onroerende zaken Verkocht onder Voorwaarden (VoV) onder de Koopgarantregeling heeft betrekking op tien woningen (2015: twaalf) waarvan zeven huurwoningen uit bestaand bezit en drie nieuwbouwwoningen.

	31-12-2016	31-12-2015
	€	€
Waarborgsommen		
Waarborgsommen	<u>37.040</u>	<u>30.101</u>
<i>Verloopoverzicht Waarborgsommen</i>		
	2016	2015
	€	€
Stand begin boekjaar	30.102	30.099
Toevoegingen in het boekjaar	10.887	3.025
Uitbetalingen in het boekjaar	-3.950	-3.022
Saldo eind boekjaar	<u>37.040</u>	<u>30.102</u>

9. Kortlopende schulden

Schulden aan leveranciers

Onderhoud-/nieuwbouwcrediteuren	1.342.013	1.141.054
Algemeen beheer crediteuren	106.804	63.836
Totaal	<u>1.448.817</u>	<u>1.204.890</u>

	31-12-2016	31-12-2015
	€	€
Belastingen en premies sociale verzekeringen		
Omzetbelasting	1.862.472	1.619.859
Loonheffing	138.689	132.931
Pensioenen	39.023	53.613
Vennootschapsbelasting	423.000	-
Totaal	<u>2.463.184</u>	<u>1.806.403</u>
Overige schulden		
Personeelsvereniging	8.046	3.079
Terug te betalen waarborgsommen	26.853	26.853
Nog te betalen bouwkosten afgewikkelde complexen	243.779	102.632
Af te rekenen servicekosten huurders	658.381	635.182
Verplichting opgebouwde vakantiedagen werknemers	133.439	94.066
Terugkoop verplichting Verkoop onder Voorwaarden < één jaar	-	233.168
Totaal	<u>1.070.498</u>	<u>1.094.980</u>
Overlopende passiva		
Accountantskosten	37.866	37.131
Rente- en bankkosten	5.778	5.974
Niet-ervallen rente	3.484.147	3.959.836
Af te dragen winstdeling Verkoop onder Voorwaarden	84.654	-
Huurders vooruitontvangen huur	554.263	511.127
Nader te bepalen kosten gasverbruik en electraverbruik	163.506	112.020
Afrekening WoningNet	-	3.871
Bedrijfskosten	23.958	4.581
Overige	-1.516	5.186
Totaal	<u>4.352.656</u>	<u>4.639.726</u>

NIET IN DE BALANS OPGENOMEN RECHTEN EN VERPLICHTINGEN

Waarborgverplichtingen	31-12-2016	31-12-2015
Obligo Waarborgfonds Sociale Woningbouw	€ 6.949.139	€ 7.131.773

Obligo

Voorwaardelijk

WSW-deelnemers hebben naar het WSW een zogeheten obligoverplichting. Met deze obligatieverplichting staan woningcorporaties als deelnemers van het WSW garant voor elkaar. Deze verplichting is voorwaardelijk. Zolang het risicovermogen van het WSW voldoende is om eventuele betalingsverplichtingen van WSW-deelnemers over te nemen, wordt geen beroep gedaan op deze obligoverplichting. Als de obligo wordt opgeëist door het WSW zal de kredietfaciliteit bij de huisbank worden aangesproken en zonodig aanvullende leningen binnen het faciliteringsvolume worden aangetrokken.

Tarief

De hoogte van het obligotarief is vastgesteld op 3,85%. De grondslag waarover het obligotarief wordt berekend is het schuldrestant van de geborgde lening, met uitzondering van het lening type variabele hoofdsom en collegiale financiering. Voor het type lening met variabele hoofdsom is bepaald dat over 75% van de maximale hoofdsom obligo is verschuldigd. Voor collegiale financieringen is bepaald dat over 1/3 van het schuldrestant obligo is verschuldigd.

Investeringsverplichtingen

Er zijn niet in de balans opgenomen verplichtingen voor nieuwbouw van woningen voor de volgende projecten (bedragen in € 1000):

Complex 520/521 (deelplan B/C Blaricummeent, Blaricum)	€ 7.759
Complex 631 (De Haven, Bunschoten)	€ 3.570
Complex 722 (Oranjerie, Wijdmeren)	€ 2.458
Complex 742 (Voorstraat, Nederhorst den Berg)	€ 2.475
Totaal	€ 16.262

Het betreft hier de bruto stichtingskosten onder aftrek van de ultimo 2016 reeds geactiveerde uitgaven.

Onderhoudsverplichtingen

Ultimo boekjaar is Het Gooi en Omstreken onderhoudsverplichtingen aangegaan voor met name Label B-projecten ten bedrage van € 3,9 miljoen waarvan de uitvoering nog ter hand moet worden genomen. Dit zal binnen één jaar plaatsvinden.

Bouwverplichting Rengerswetering, Bunschoten

Met de gemeente Bunschoten is op 4 augustus 2008 een samenwerkingsovereenkomst gesloten waarin een bouwplicht (voor circa 240 woningen) en een bouwrecht (voor circa 90 woningen) is vastgelegd. Het betreft zowel huur- als koopwoningen.

Pensioenverplichtingen

Het Gooi en Omstreken heeft gebruikgemaakt van de mogelijkheid een toegezegde pensioenregeling te verwerken als een toegezegde bijdrageregeling.

Dientengevolge zijn de risico's verbonden aan deze pensioenregeling niet tot uitdrukking gebracht in de balans.

Heffing Saneringsfonds

Voor de jaren 2017 tot en met 2019 is uitgegaan van een bedrag van € 0,45 miljoen per jaar. Deze middelen kunnen worden ingezet om noodlijdende corporaties financieel er weer bovenop te helpen.

Terugkooprecht verkochte woningen

In het navolgende overzicht is het aantal verkochte woningen opgenomen, waarvoor Het Gooi en Omstreken het terugkooprecht heeft.

Verkoopproduct	Aantal 2016	Aantal 2015
Koopstart	3	1

Het terugkooprecht bestaat eruit dat de woning bij verkoop door de koper eerst aan Het Gooi en Omstreken te koop dient te worden aangeboden voor de dan geldende marktwaarde.

Voorgenomen fusie met Woningbouwvereniging Laren

Op 27 februari 2017 hebben Woningbouwvereniging Laren en Het Gooi en Omstreken een intentieovereenkomst getekend met als inzet om middels een bedrijfsfusie alle activa en passiva van de Woningbouwvereniging Laren over te dragen aan Het Gooi en Omstreken. Het streven is erop gericht dit proces wat betreft de juridische afronding en oordeelsvorming door de Autoriteit wonen voor 30 juni 2017 af te ronden. Daarna volgt het proces van invlechting in de organisatie van Het Gooi en Omstreken.

5 TOELICHTING OP DE WINST- EN VERLIESREKENING OVER 2016

NETTO RESULTAAT EXPLOITATIE VASTGOEDPORTEFEUILLE

	2016	2015
	€	€
10. Huuropbrengsten		
Woningen en woongebouwen DAEB	44.626.764	43.544.594
Woningen en woongebouwen Niet-DAEB	2.173.566	2.149.832
Onroerende zaken niet zijnde woningen DAEB	296.470	301.060
Onroerende zaken niet zijnde woningen Niet-DAEB	722.051	714.781
	<u>47.818.851</u>	<u>46.710.267</u>
Huurderving wegens leegstand	-295.959	-286.133
Huurderving wegens oninbaarheid	-62.822	-48.797
Totaal	<u><u>47.460.070</u></u>	<u><u>46.375.337</u></u>

De huurderving over 2016 bedraagt 0,75% van de te ontvangen huur (tegenover 0,72 % in het jaar 2015).

11. Opbrengsten servicecontracten

Vergoedingen van huurders voor leveringen en diensten	2.247.999	2.269.299
Huurders te verrekenen	-658.381	-635.182
	<u>1.589.618</u>	<u>1.634.117</u>
Huurderving wegens leegstand	-11.805	-13.703
Totaal	<u><u>1.577.813</u></u>	<u><u>1.620.414</u></u>

De vergoedingsderving bedraagt 0,74% van de te ontvangen vergoedingen (tegenover 0,84% in het jaar 2015). Dit betreft de bedragen die de huurders boven de (netto-) huurprijs betalen voor bijvoorbeeld warmtelevering, gemeenschappelijke service flats, enz. De vergoeding voor leveringen en diensten is gebaseerd op de geraamde kosten en wordt jaarlijks, indien noodzakelijk, aangepast.

12. Lasten servicecontracten

Elektra	263.646	316.582
Onderhoud tuinen	64.970	58.022
Waterverbruik	103.557	106.234
Gasverbruik	607.992	593.744
Warmtemeter	45.527	41.731
Schoonmaken	310.058	301.926
Zorgovereenkomst	52.719	76.342
Toegerekende organisatiekosten	26.451	26.494
Niet te verrekenen servicekosten	6.771	23.469
Kosten alarmering	15.235	-
Totaal	<u><u>1.496.926</u></u>	<u><u>1.544.544</u></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.

	2016	2015
	€	€
13. Overheidsbijdragen		
Vrijval egalisatierekening BWS-subsidie	14.025	21.864
14. Lasten verhuur en beheeractiviteiten		
Verhuurdersheffing	5.355.440	4.934.884
Toegerekende organisatiekosten (direct)	2.224.407	2.266.924
Geactiveerde productie eigen bedrijf	-449.771	-440.592
	<u>7.130.076</u>	<u>6.761.216</u>

De toegerekende organisatiekosten aan verhuur en beheeractiviteiten volgen uit de kostenverdeelstaat. Hierbij wordt in hoofdlijnen onderscheid gemaakt naar exploitatie, projectontwikkeling, verkoop en leefbaarheid.

De geactiveerde productie eigen bedrijf wordt bepaald op basis van een interne inschatting van de urenbesteding naar nieuwbouw,- en groot onderhoudsactiviteiten.

Lonen, salarissen en sociale lasten

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

	2016	2015
Lonen en salarissen	2.790.313	2.781.039
Sociale lasten	433.596	411.829
Pensioenlasten	436.575	495.332
Totaal	<u>3.660.484</u>	<u>3.688.199</u>

De personeelskosten zijn als volgt gealloceerd:

	2016	2015
Lasten servicecontracten	17.329	17.181
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	1.374.885	1.403.614
Lasten onderhoudsactiviteiten	325.889	373.050
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	1.802.010	1.754.882
Verkoop	17.148	20.172
Leefbaarheid	123.223	119.300
	<u>3.660.484</u>	<u>3.688.199</u>

Personeelsleden

Bij het Gooi en Omstreken waren ultimo 2016 61 werknemers in dienst (2015: 63). Het aantal fulltime equivalenten bedroeg in 2016 51,59 (2015 53,5). De uitsplitsing naar organisatie-onderdeel is als volgt:

Management en stafafdeling	8
Wonen	17
Vastgoed	22
Projectontwikkeling	1
Financiën	13
	<u>61</u>

	2016	2015
	€	€
15. Lasten onderhoudsactiviteiten		
Onderhoudsuitgaven vanuit onderhoudsmodule *	6.616.000	6.043.715
Groot onderhoud via Label B,- en Groot onderhoudsprojecten	6.408.930	2.593.074
Materiaal verbruik	111.952	128.582
Diversen	5.373	70.008
Toegerekende organisatiekosten	544.859	570.788
Doorberekend onderhoud	-121.572	-191.554
	<u>13.565.542</u>	<u>9.214.613</u>

* De onderhoudsuitgaven zijn te verdelen in:	2016	2015
1. Klachtenonderhoud	1.529.411	1.475.875
2. Mutatieonderhoud	2.808.581	2.306.143
3. Verbetering NPO	215.013	150.955
4. Planmatig onderhoud	1.945.389	2.050.213
6. Veiligheid en gezondheid	16.232	26.947
9. Overloop	101.375	33.582
	<u>6.616.000</u>	<u>6.043.715</u>

16. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Gemeentelijke belastingen en waterschapslasten	2.021.275	2.100.852
Verzekeringen	159.571	185.082
Bijdrage autoriteit	42.778	24.324
Contributie landelijke branchevereniging Aedes	56.316	54.830
Toezichtkosten Vastgoed Beheer	90.069	65.497
Beheervergoeding woonwagens	36.079	38.206
Mutatie voorziening dubieuze debiteuren	-23.000	-7.000
Toegerekende organisatiekosten (indirect)	3.126.904	2.983.750
Overige kosten	86.965	69.493
	<u>5.596.957</u>	<u>5.515.034</u>

NETTO GEREALISEERD RESULTAAT VERKOOP VASTGOEDPORTEFEUILLE

17. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

Voor het verkochte DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie is de boekwaarde de marktwaarde in verhuurde staat. Voor het teruggekochte vastgoed onder Verkoop onder Voorwaarden dat is doorverkocht zonder voorwaarden, is de boekwaarde de marktwaarde op terugkoopmoment onder aftrek van de contractuele korting.

Het in de winst- en verliesrekening verantwoorde resultaat bij verkoop van vorengenoemd vastgoed is derhalve beperkt, gezien het geringe verschil tussen de opbrengstwaarde en de boekwaarde.

Verkoop huurwoningen (DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie)

Verkoopopbrengst	4.576.938	10.189.350
Af: Verkoopkosten	-57.832	-212.304
Af: Toegerekende organisatiekosten	-29.316	-35.770
Af: Marktwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-3.129.416	-6.616.760
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	<u>1.360.374</u>	<u>3.324.516</u>

WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE

	2016	2015
	€	€
18. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille		
Afwaardering vastgoed in ontwikkeling nieuwbouw	-4.253.283	-3.318.474
Terugneming groot ondehoudprojecten in ontwikkeling	-5.412.624	-6.321.733
Terugneming afwaardering vastgoed in ontwikkeling nieuwbouw	3.230.832	1.796.957
	<u>-6.435.075</u>	<u>-7.843.250</u>
19. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille		
Waardeverandering DAEB vastgoed in exploitatie	81.186.886	35.375.427
Waardeverandering niet-DAEB vastgoed in exploitatie	4.146.391	2.166.606
Totaal	<u>85.333.277</u>	<u>37.542.033</u>
20. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden		
Waardeveranderingen woningen Verkocht onder Voorwaarden	83.202	205.923
Waardeverandering terugkoopverplichtingen woningen Verkoop onder Voorwaarden	-57.444	-150.977
Gerealiseerde terugkoop	84.040	-
	<u>109.798</u>	<u>54.946</u>
NETTO RESULTAAT OVERIGE ACTIVITEITEN		
21. Overige bedrijfsopbrengsten		
Diverse complex gerelateerde opbrengsten	19.742	49.286
Cold Case zaken	4.901	7.737
Afsluiten huurcontract	29.833	34.089
Doorberekening huismeesters	15.163	15.033
Resultaat materiaal	-10.836	-11.754
Toeslag derden	3.701	5.519
Suppletie BTW / herziening Pro Rata	-2.352	46.137
Totaal	<u>60.152</u>	<u>146.047</u>
22. Overige bedrijfskosten		
Afboeking geannuleerd project Overmeer-Zuid	6.290	-
23. Leefbaarheid		
Leefbaarheidsbijdrage woonmaatschappelijk werk	18.589	35.068
Leefbaarheidsbijdrage aanleg / onderhoud kleinschalige infrastructuur	2.872	1.220
Leefbaarheidsbijdrage schone woonomgeving/overlast/veiligheid	72.924	45.697
Toegerekende organisatiekosten afdeling Bewonerszaken	197.826	189.452
Inhuur personeel Bewonerszaken	43.385	-
Totaal	<u>335.596</u>	<u>271.437</u>

Financiële baten en lasten

	2016	2015
	€	€
24. Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten		
Erfpacht appartementen Oostpoort, Bunschoten *	46.850	6.985
Rente deposito's en liquide middelen	3.853	59.561
Rente diversen	2.569	3.031
Totaal	<u>53.272</u>	<u>69.577</u>
* Afgekochte erfpacht appartement in 2016		
25. Rentelasten en soortgelijke kosten		
Rente op leningen overheid	52.358	53.603
Rente op leningen kredietinstellingen	6.805.912	7.449.051
Kosten WSW-borgstellingsvergoeding	34.743	35.441
Overige rentelasten	44.913	26.981
Totaal	<u>6.937.926</u>	<u>7.565.076</u>
26. Resultaat deelnemingen		
Dividend CV Heyendaal, Nijmegen	240.000	240.000
Resultaat deelneming CV Heyendaal	139.870	621.632
	<u>379.870</u>	<u>861.632</u>

27. Belastingen

	<i>2016</i>	
De acute vennootschapsbelasting is als volgt bepaald (bedragen x € 1.000):		
Jaarresultaat vóór belastingen	94.844	
1 af: bijzondere waardeveranderingen materiële- en financiële vaste activa	-73.018	
2 bij: mutatie onderhoudsvoorziening	2.794	
3 af: fiscaal lagere winst verkoop woningen	-1.059	
4 af: fiscaal hogere afschrijving materiële vaste activa	-783	
5 af: fiscaal meer onderhoud materiële vaste activa	-611	
6 af: dotatie herinvesteringsreserve	-393	
7 af: waardemutaties bij deelnemingen	-236	
8 bij: geactiveerde rente nieuwbouw	55	
9 af: overige	-56	
Belastbare winst	<u>21.537</u>	
Verliesverrekening	<u>-19.805</u>	
Belastbaar bedrag	<u>1.732</u>	
Te betalen Vennootschapsbelasting	423	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	€	€
Acute Vennootschapsbelasting	-423.000	-
Mutatie latente belastingen	-15.119.000	<u>529.000</u>
Totaal	<u><u>-15.542.000</u></u>	<u><u>529.000</u></u>

Acute belasting

Het uitgangspunt voor berekening van de fiscale winst is het resultaat in de jaarrekening vóór belastingen over de winst; de vennootschapsbelasting is fiscaal niet aftrekbaar. Het tarief van de Vpb is over de eerste € 200.000 20% en boven de € 200.000 25%. Vervolgens worden de volgende correcties gemaakt:

1. Fiscaal wordt vastgoed anders gewaardeerd dan in de jaarrekening. De waardeveranderingen in de jaarrekening worden daarom allemaal gecorrigeerd. De mutaties in de fiscale boekwaarde van het vastgoed zijn gebaseerd op stijging van de WOZ-waarde van afgewaardeerd vastgoed.
2. De onderhoudsvoorziening is in de commerciële jaarrekening niet gevormd, mutaties van de voorziening hebben dan ook alleen invloed op het fiscale resultaat. Het gedeelte van de voorziening dat ziet op de werkzaamheden in 2016 (€ 2,8 miljoen) valt vrij en verhoogt de fiscale winst.
3. De fiscale waarde van het vastgoed is hoger, daardoor is de verkoopwinst fiscaal lager.
4. Fiscaal wordt er in tegenstelling tot in de jaarrekening nog wél afgeschreven.
5. Voor de Vpb geldt een andere definitie van onderhoud en verbetering. Kort gezegd: uitgaven gerelateerd aan het toevoegen van kwaliteit worden gezien als verbetering. Deze uitgaven zijn fiscaal niet aftrekbaar. De uitgaven voor terugbrengen in de originele staat worden fiscaal gezien als onderhoudskosten, deze zijn wél aftrekbaar van de fiscale winst.
6. Bij de verkochte woningen waarbij op basis van de fiscale boekwaarde winst is gemaakt wordt de verkoopwinst gedoteerd aan de herinvesteringsreserve. De dotatie is hoger dan de totale fiscale boekwinst van alle verkochte woningen omdat de woningen waarbij fiscaal verlies wordt gemaakt niet worden meegenomen.
7. Fiscaal wordt de CV Heyendaal als transparant gezien, dit betekent dat het resultaat uit de jaarrekening in beginsel fiscaal wordt gevolgd, maar de waardemutaties van het vastgoed niet.
8. Fiscaal wordt bij nieuwbouw de rente voor de duur van de bouw gezien als onderdeel van de stichtingskosten. Deze worden daardoor niet in aftrek gebracht maar geactiveerd.
9. Overige: dit zijn beperkt aftrekbare kosten en kleinschaligheids- en energieinvesteringsaftrek.

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 duidelijk en voor discussie vatbaar. Het betreft met name de fiscale onderhoudsvoorziening, het onderscheid tussen onderhoudskosten en verbeteringen bij onderhoudsuitgaven en projectontwikkeling. Bij de aangifte zal blijken of en in hoeverre de fiscus de gevolgde standpunten zal overnemen en accorderen. Verder worden de benodigde WOZ-waarden pas bekend nadat de jaarrekening wordt opgesteld. De op- en afwaardering en de afschrijving van het vastgoed kunnen daardoor nog niet exact worden vastgesteld en is derhalve ingeschat. Om die reden kan de in de jaarrekening bepaalde acute en latente belasting zijn achteraf nog aan veranderingen onderhevig zijn.

Voorstel Resultaatbestemming

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	€	€
Jaarresultaat	<u>79.302.263</u>	<u>51.830.196</u>

Het bestuur stelt aan de Raad van Toezicht voor het resultaat over het boekjaar 2016 ad € 79.302.263 als volgt te bestemmen:

- Het gerealiseerde resultaat over het boekjaar 2016 ad € 1.887.842 aan de overige reserves toe te voegen.
- Het niet-gerealiseerde resultaat ad € 77.414.391 (bestaande uit € 77.307.637 niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed in exploitatie en € 106.754 niet-gerealiseerde waardeveranderingen onroerende zaken verkocht onder voorwaarden) ten gunste van de herwaarderingsreserve te brengen.

Directeur-Bestuurder en Raad van Toezicht*Directeur-Bestuurder tot 1 juli 2016:*

Per 1 januari 2013 is de Wet Normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (verder: WNT) in werking getreden. De directeur-bestuurder wordt op grond van deze wet gezien als topfunctionaris. In het kader van de WNT worden de volgende gegevens gemeld.

- Naam	J.F.H.M. Flemminks Smid	
- Duur dienstverband in het boekjaar (in maanden)	9	12
- Omvang van het dienstverband in het boekjaar	1 fte, 270 dagen	1 fte, 365 dagen
	<i>2016</i>	<i>2015</i>
- Bruto salaris	116.817	168.342
- Belastbare vaste en variabele onkostenvergoedingen	1.770	2.640
- Voorzieningen ten behoeve van beloningen betaalbaar op termijn (pensioenpremies)	21.513	31.076
Totaal WNT-bezoldiging	<u>140.099</u>	<u>202.058</u>

De directeur-bestuurder valt in de overgangsregeling van de WNT, nu de met hem gemaakte bezoldigingsafspraken (ruim) voor 1 januari 2013 is overeengekomen. Per 1 juli 2016 is de directeur-bestuurder opgevolgd door de heer Van Gessel. In de periode 1 juli tot 1 oktober 2016 is de heer Flemminks Smid als adviseur voor de nieuwe directeur-bestuurder en Raad van Toezicht aangebleven om per 1 oktober 2016 met vervroegd pensioen te gaan.

De maximum WNT-norm voor het jaar 2016 is € 179.000 en voor Het Gooi en Omstreken geldt het maximum van klasse F van € 150.000 voor een directeur-bestuurder.

Directeur-bestuurder vanaf 1 jui 2016:

- Naam	M.J.W. van Gessel	
- Duur dienstverband in het boekjaar (in maanden)	6	0
- Omvang van het dienstverband in het boekjaar	1 fte, 180 dagen	
	<i>2016</i>	<i>2015</i>
- Bruto salaris	62.598	
- Belastbare vaste en variabele onkostenvergoedingen	956	
- Fiscale bijtelling auto	1.526	
- Voorzieningen ten behoeve van beloningen betaalbaar op termijn (pensioenpremies)	9.920	
Totaal WNT-bezoldiging	<u>75.000</u>	<u>0</u>

Raad van Toezicht:

De bezoldiging van de Raad van Toezicht bedroeg in 2016 in totaal € 67.270 (2015: € 48.815) exclusief BTW. De verhoging is een gevolg van de verhoging van de maximum percentages van 5% naar 10% voor een lid en van 7,5% naar 15% voor de voorzitter van de Raad van Toezicht, uitgedrukt in het maximum salaris van de directeur-bestuurder. De uitbetaalde vergoedingen aan de Raad van Toezicht, zie hierna, zijn lager dan de maximum vergoedingen. De maximum-vergoeding voor een voorzitter bedraagt € 22.500 en voor een lid van de Raad van Toezicht € 15.000.

De bezoldiging van de leden van de Raad van Toezicht in 2016 is als volgt:

Naam	Functie	Vergoeding	Werkgevers lasten ZVW	Totaal exclusief btw
Dhr. R. van de Geest	Voorzitter	17.186	1.160	18.346
Dhr. W.L. Lieberwerth	Vice-voorzitter	11.458	773	12.231
Dhr. F.P.C. Oldenburg	Lid	11.458	773	12.231
Mw. P.J van Hartskamp- De Jong	Lid	11.458	773	12.231
Dhr. R.V. Bijl	Lid	11.458	773	12.231
		<u>63.018</u>	<u>4.252</u>	<u>67.270</u>

Alle leden van de Raad van Toezicht zijn 365 dagen aan de corporatie verbonden.

Accountantskosten

De ten laste van het boekjaar gebrachte kosten van de externe accountants zijn als volgt:

	<i>2016</i>
<i>BDO</i> Onderzoek van de jaarrekening *	51.101
<i>BDO</i> Andere controleopdrachten (Dvi)	9.983
<i>PWC</i> Adviesdiensten op fiscaal terrein (Vpb)	9.983
Andere niet controlediensten	0
Totaal	<u><u>71.066</u></u>

	<i>2015</i>
<i>BDO</i> Onderzoek van de jaarrekening	55.820
<i>BDO</i> Andere controleopdrachten (Dvi)	3.630
<i>E&Y</i> Adviesdiensten op fiscaal terrein (Vpb)	6.828
Andere niet controlediensten	0
Totaal	<u><u>66.278</u></u>

* Op de balansdatum waren dit de geplande kosten voor 2016. Inverband met extra controle naar aanleiding van de gewijzigde wetgeving worden de kosten ongeveer € 18.000 hoger. Deze zijn niet opgenomen in het resultaat.

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de raad van toezicht van Stichting Woningcorporaties Het Gooi en omstreken

A. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2016

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2016 van Stichting Woningcorporaties Het Gooi en omstreken te Hilversum 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 Woningcorporaties Het Gooi en omstreken op 31 december 2016 en van het resultaat over 2016 in overeenstemming met artikel 35 van de Woningwet, artikel 30 en 31 van het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting, artikel 14 en 15 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting, de bepalingen van en krachtens de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving.

De jaarrekening bestaat uit:

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

Benadrukking van de waarderingsgrondslag

Wij vestigen de aandacht op de grondslagen voor balanswaardering van de jaarrekening, waarin staat beschreven dat Stichting Woningcorporaties Het Gooi en omstreken een deel van haar onroerende zaken in exploitatie op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet conform bijlage 2 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting na de eerste verwerking 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.

De basis voor ons oordeel

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

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

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

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

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

C. Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

Verantwoordelijkheden van het bestuur

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

Bij het opmaken van de jaarrekening moet het bestuur afwegen of de toegelaten instelling in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van artikel 35 van de Woningwet moet het bestuur de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuur het voornemen heeft om de toegelaten instelling te liquideren of de activiteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is.

Het bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

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

Verantwoordelijkheid van de accountant

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

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

Onze controle bestond onder andere uit:

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

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

Utrecht, 23 juni 2017

BDO Audit & Assurance B.V.
namens deze,

w.g. drs. G.J. Verwoert RA

Kengetallen 2016

Algemeen	2016	2015	2014	2013	2012
Totaal huurwoningen	7.132	7.059	7.061	7.094	7.023
Eenheden in verzorgingshuizen	25	25	25	63	63
Overige woongelegenheden	113	107	113	113	113
Totaal aantal woongelegenheden	7.270	7.191	7.199	7.270	7.199
Garages	641	641	641	641	645
Bedrijfsruimten/winkels	11	11	11	11	7
Overig bezit	34	34	33	33	30
Maatschappelijk vastgoed	13	12	12	12	11
Totaal aantal verhuureenheden	7.969	7.889	7.896	7.967	7.892
Totaal aantal verhuureenheden gewogen	7.419	7.339	7.347	7.418	7.343
Gewogen aantal verhuureenheden Sociaal	7.054	6.978	6.909	7.038	6.983
Gewogen aantal verhuureenheden Commercieel	365	361	438	380	360
<i>Mutaties in het bezit woongelegenheden:</i>					
Nieuwbouw/Aankoop	99	46	8	83	67
Sloop			38		3
Verkoop	26	52	41	12	19
Volkhuusvestelijke gegevens					
Verhuispercentage (huurwoningen)	5,8	6,2	5,6	5,9	6,2
Gemiddelde huurprijs per huurwoning	546	536	526	501	475
Huur in % van maximaal toegestane huur	67,7	67,8	65,0	66,1	63,8
Bedrijfsvoering (per VHE x € 1)					
Netto huuropbrengsten	6.432	6.315	6.102	5.777	5.528
Overige bedrijfsopbrengsten	7	20	27	29	37
Geactiveerde productie voor eigen bedrijf	61	60	48	48	54
Ontvangen vergoedingen voor geleverde diensten	214	221	208	228	218
Personele lasten	-554	-538	-552	-581	-596
Onderhoudslasten	-1.765	-1.073	-1.017	-1.246	-1.469
Overige lasten	-1.508	-1.471	-1.400	-930	-862
Totaal netto kasstroom	2.887	3.534	3.415	3.325	2.910
Personele lasten	554	538	552	581	596
Overige lasten	1.508	1.471	1.400	930	862
Overige bedrijfsopbrengsten	-7	-20	-27	-29	-37
Geactiveerde productie voor eigen bedrijf	-61	-60	-48	-48	-54
Ontvangen vergoedingen voor geleverde diensten	-214	-221	-208	-228	-218
Doorbelasting naar onderhoud	-157	-156	-154	-192	-194
Totaal netto bedrijfslasten	1.624	1.553	1.516	1.015	960
Aantal fte's	51,6	53,5	53,6	57,9	59,2
Aantal verbindingen	1	1	1	1	1
Waarden vastgoed, leningen en vermogenspositie					
Boekwaarde per gewogen VHE sociaal vastgoed (x € 1)			32.932	30.873	32.766
Boekwaarde per gewogen VHE commercieel vastgoed (x € 1)			91.411	91.233	85.639
Marktwaaarde per gewogen VHE DAEB vastgoed (x € 1)	125.622	113.548			
Marktwaaarde per gewogen VHE niet-DAEB vastgoed (x € 1)	144.069	118.513			
Historische kostprijs per gewogen VHE DAEB vastgoed (x € 1)	56.766	54.421			
Historische kostprijs per gewogen VHE niet-DAEB vastgoed (x € 1)	102.383	91.386			
Bedrijfswaarde per gewogen VHE DAEB vastgoed (x € 1)	52.152	57.092	54.301	51.630	56.980
Bedrijfswaarde per gewogen VHE niet-DAEB vastgoed (x € 1)	122.647	107.316			
WOZ waarde per huurwoning (x € 1)	163.739	163.222	171.319	182.108	191.316
Eigen vermogen per VHE (x € 1)			11.973	9.624	11.040
Overige reserve per gewogen VHE (x € 1)	32.999	32.628			
Herwaarderingsreserve per gewogen VHE (x € 1)	69.582	59.653			
Jaarresultaat per VHE (x € 1)	10.747	7.058	2.322	-1.356	1.873
Solvabiliteit (obv waardering jaarrekening)	78,8	77,6	29,9	25,6	28,5
Huur/WOZ huurwoningen in %	3,9	3,9	3,6	3,2	3,0
Nominale waarde langlopende leningen per gewogen VHE (x € 1)	24.461	24.796	25.650	25.657	26.015