

Jaarrekening 2015

Het Gooi en Omstreken



Gewoon Goed Wonen

in Baarn, Blaricum, Bunschoten,
Bussum, Hilversum en Wijdemeren



Het Gooi en Omstreken

gewoon goed wonen

Jaarrekening

2 0 1 5

Dit jaarverslag is vastgesteld door de directeur-bestuurder en goedgekeurd door de Raad van Toezicht in de vergadering van 26 april 2016.

Colofon

Tekst en redactie:

Fotografie:

Vormgeving:

Uitgave:

Het Gooi en Omstreken

Bettina Traas Fotografie, Mariska Wijmans

BADE creatieve communicatie, Baarn

mei 2016

Deze Jaarrekening vormt samen met het Volkshuisvestelijk verslag het Jaarverslag 2015.

Inhoudsopgave

Jaarrekening 2015

| | |
|---|----|
| Balans per 31 december 2015 | 4 |
| Winst en Verliesrekening over het boekjaar 2015 | 6 |
| Kasstroomoverzicht 2015 volgens directe methode | 8 |
| Toelichting waarderingsgrondslagen | 10 |
| Grondslagen voor waardering activa en passiva | 11 |
| Materiële vaste activa | 11 |
| Financiële vaste activa | 29 |
| Vlottende activa | 30 |
| Langlopende schulden | 31 |
| Kortlopende schulden en overige vorderingen | 31 |
| Grondslagen voor een bepaling van het resultaat | 32 |
| Bedrijfsopbrengsten | 32 |
| Bedrijfslasten | 33 |
| Kasstroomoverzicht | 35 |
| Accountantsverklaring | 63 |
| Kengetallen 2015 | 65 |

BALANS PER 31 DECEMBER 2015

voor resultaatbestemming

| | 31 december 2015 | 31 december 2014 |
|---|---------------------------|---------------------------|
| | € | € |
| ACTIVA | | |
| Vaste activa | | |
| Materiële vaste activa | (1) | |
| Sociaal vastgoed in exploitatie | 241.722.814 | 229.665.353 |
| Sociaal vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie | 5.609.198 | 886.524 |
| Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie | 3.765.072 | 4.003.269 |
| <i>Totaal</i> | <u>251.097.084</u> | <u>234.555.146</u> |
| Vastgoedbeleggingen | (2) | |
| Commercieel vastgoed in exploitatie | 38.267.794 | 37.368.821 |
| Onroerende zaken Verkocht onder Voorwaarden (VOV) | 2.471.505 | 2.265.583 |
| Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie | 74.124 | 2.208 |
| <i>Totaal</i> | <u>40.813.423</u> | <u>39.636.612</u> |
| Financiële vaste activa | (3) | |
| Andere deelnemingen | 5.824.830 | 5.907.746 |
| Latente belastingvordering | 9.829.000 | 6.000.000 |
| Te vorderen BWS-subsidies | 243.239 | 348.362 |
| Overige financiële vaste activa | 63.333 | 63.333 |
| <i>Totaal</i> | <u>15.960.402</u> | <u>12.319.441</u> |
| Vlottende activa | | |
| Vorraden | (4) | |
| Voorraad materialen | 58.000 | 43.000 |
| Vorderingen | (5) | |
| Huurdebiteuren | 257.060 | 280.297 |
| Overige vorderingen | 307.178 | 273.061 |
| Overlopende activa | 631.388 | 613.387 |
| <i>Totaal</i> | <u>1.195.626</u> | <u>1.166.745</u> |
| Liquide middelen | (6) | |
| <i>Totaal vlottende activa</i> | <u>11.906.764</u> | <u>8.355.138</u> |
| TOTAAL ACTIVA | <u><u>319.777.673</u></u> | <u><u>294.866.337</u></u> |

| | 31 december 2015 | 31 december 2014 |
|---|---------------------------|---------------------------|
| | € | € |
| PASSIVA | | |
| Eigen vermogen | (7) | |
| Algemene bedrijfsreserve | 119.757.192 | 88.171.404 |
| Vorzieningen | (8) | |
| Onrendabele investeringen en herstructurerings | 6.701.862 | 6.680.769 |
| Overige voorzieningen | 191.000 | 199.500 |
| <i>Totaal</i> | <u>6.892.862</u> | <u>6.880.269</u> |
| Langlopende schulden | (9) | |
| Leningen gemeenten | 1.086.163 | 1.111.673 |
| Schulden kredietinstellingen | 181.001.893 | 188.255.014 |
| Verplichtingen inzake onroerend goed Verkocht onder Voorwaarden (VOV) | 2.263.462 | 2.345.652 |
| Waarborgsommen | 30.101 | 30.099 |
| <i>Totaal</i> | <u>184.381.619</u> | <u>191.742.438</u> |
| Kortlopende schulden | (10) | |
| Schulden aan leveranciers | 1.204.891 | 556.037 |
| Overige belastingen en premies sociale verzekeringen | 1.806.403 | 1.025.853 |
| Overige schulden | 1.094.980 | 1.224.075 |
| Overlopende passiva | 4.639.726 | 5.266.261 |
| <i>Totaal</i> | <u>8.746.000</u> | <u>8.072.226</u> |
| TOTAAL PASSIVA | <u><u>319.777.673</u></u> | <u><u>294.866.337</u></u> |

WINST EN VERLIESREKENING OVER HET BOEKJAAR 2015

| | 2015 | 2014 |
|--|-------------------|-------------------|
| | € | € |
| Bedrijfsopbrengsten | | |
| Huuropbrengsten | (11) 46.375.337 | 45.047.095 |
| Opbrengsten servicecontracten | (12) 1.620.414 | 1.533.979 |
| Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille | (13) 7.994.844 | 6.632.008 |
| Geactiveerde productie ten behoeve van het eigen bedrijf | (14) 440.592 | 353.260 |
| Overige bedrijfsopbrengsten | (15) 146.047 | 202.553 |
| Totaal bedrijfsopbrengsten | 56.577.234 | 53.768.895 |
| Bedrijfslasten | | |
| Afschrijvingen materiële vaste activa | (16) 7.882.226 | 6.957.799 |
| Afschrijvingen vastgoedbeleggingen | (17) 1.001.238 | 926.250 |
| Overige waardeveranderingen van vaste activa | (18) -9.351.899 | 5.929.184 |
| Lonen en salarissen | (19) 3.044.885 | 3.100.574 |
| Sociale lasten | (20) 411.829 | 440.666 |
| Pensioenlasten | (21) 495.332 | 537.271 |
| Onderhoudskosten | (22) 7.878.825 | 7.508.801 |
| Leefbaarheid | (23) 81.986 | 141.450 |
| Lasten servicecontracten | (24) 1.494.581 | 1.400.178 |
| Overige bedrijfskosten | (25) 9.224.024 | 10.247.439 |
| Totaal bedrijfslasten | 22.163.027 | 37.189.612 |
| Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedbeleggingen | (26) 659.132 | 1.247.817 |
| Financiële baten en lasten | (27) -7.473.635 | -7.989.085 |
| Resultaat deelnemingen | (28) 157.084 | 114.954 |
| Resultaat voor belastingen | 27.756.788 | 9.952.969 |
| Belastingen | (29) 3.829.000 | 7.190.000 |
| Resultaat na belastingen | 31.585.788 | 17.142.969 |

Kasstroomoverzicht 2015 volgens de directe methode

| (bedragen x € 1.000) | 31 december 2015 | 31 december 2014 |
|--|----------------------|-----------------------|
| | € | € |
| Operationele activiteiten | | |
| Ontvangsten: | | |
| Huren | 46.176 | 45.118 |
| Vergoedingen | 1.495 | 1.670 |
| Overheidsontvangsten | 127 | 137 |
| Overige bedrijfsontvangsten | 169 | 228 |
| Renteontvangsten | 94 | 193 |
| <i>Saldo ingaande kasstromen</i> | <u>48.061</u> | <u>47.346</u> |
| Uitgaven: | | |
| Lonen en salarissen | 3.054 | 3.108 |
| Sociale lasten | 412 | 456 |
| Pensioenlasten | 492 | 531 |
| Onderhoudsuitgaven | 7.351 | 7.940 |
| Overige bedrijfsuitgaven | 5.804 | 5.836 |
| Renteuitgaven | 7.976 | 8.423 |
| Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat | 24 | 1.451 |
| Verhuurderheffing | 4.935 | 4.417 |
| Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden | 82 | 141 |
| Vennootschapsbelasting | 0 | -1.190 |
| <i>Saldo uitgaande kasstromen</i> | <u>30.130</u> | <u>31.113</u> |
| Kasstroom uit operationele activiteiten | <u>17.931</u> | <u>16.232</u> |
| (Des)investeringsactiviteiten | | |
| Verkoopontvangsten bestaande huur, woongelegenheden Daeb | 6.591 | 5.880 |
| Verkoopontvangsten bestaande niet woongelegenheden niet-Daeb | 3.777 | 817 |
| <i>Tussentelling ingaande kasstroom MVA</i> | <u>10.368</u> | <u>6.697</u> |
| Materiele vaste activa (MVA) | | |
| Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden Deab | 10.559 | 4.848 |
| Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden niet-Deab | 0 | 3 |
| Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden Deab | 6.451 | 14.465 |
| Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden niet-Deab | 140 | 587 |
| Investerings overig Deab | 149 | 306 |
| Externe kosten bij verkoop niet-Deab | 135 | 226 |
| Externe kosten bij verkoop Deab | 77 | 28 |
| <i>Tussentelling MVA uitgaande kasstroom</i> | <u>17.511</u> | <u>20.436</u> |
| Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA | <u>-7.143</u> | <u>-13.739</u> |

| (bedragen x € 1.000) | 31 december 2015 € | 31 december 2014 € |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Financiële vaste activa (FVA) | | |
| Ontvangsten verbindingen | 0 | 240 |
| Saldo in- en uitgaande kasstroom (FVA) | 0 | 240 |
| Kasstroom uit (des)investeringen | -7.143 | -13.499 |
| Financieringsactiviteiten | | |
| Ingaand | | |
| Nieuwe te borgen leningen | 8.000 | 12.000 |
| Uitgaand | | |
| Aflossing geborgde leningen | 15.279 | 17.339 |
| Kasstroom uit financieringsactiviteiten | -7.279 | -5.339 |
| Mutatie liquide middelen | 3.508 | -2.606 |
| Liquide middelen per 1-1 | 7.145 | 9.751 |
| Liquide middelen per 31-12 | 10.653 | 7.145 |
| Toe / afname geldmiddelen | 3.508 | -2.606 |

Toelichting waarderinggrondslagen

Algemene toelichting op de jaarrekening

Algemeen

Het Gooi en Omstreken is een stichting met de status van 'toegelaten instelling volkshuisvesting'. Zij heeft specifieke toelatingen in de gemeenten Blaricum, Bussum, Hilversum, Huizen, Laren (Noord-Holland), Muiden, Naarden, Weesp, Wijdemeren, Baarn, Bunschoten Eemnes, Soest, Almere, Nijmegen en Zeewolde en is werkzaam binnen de juridische wetgeving zoals vastgelegd in de Woningwet en het Besluit Beheer Sociale Huursector (BBSH). Het statutaire vestigingsadres is Schapenkamp 130, 1211 PB te Hilversum. De activiteiten bestaan voornamelijk uit de exploitatie en ontwikkeling van woningen.

Regelgeving

De jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met de bepalingen van het Besluit Toegelaten instellingen volkshuisvesting, de Beleidsregels toepassing Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector ('WNT'), Titel 9 Boek 2 BW, en Hoofdstuk 645 van de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving en de stellige uitspraken van de overige hoofdstukken van de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving, uitgegeven door de Raad voor de Jaarverslaggeving. In artikel 127, tweede lid van het BTIV is bepaald dat het Besluit Beheer Sociale huursector (het BBSH) tot 1 januari van het eerst volgende verslagjaar na inwerkingtreding van de Woningwet van toepassing blijft voor de jaarrekening, het jaarverslag, het volkshuisvestingsverslag en het onderzoeken en beoordelen van die verslagen. Dit betekent dat voor het verslagjaar 2015, het juridisch kader zoals dat volgt uit het BBSH zijn kracht behoudt. In het BBSH en diverse MG's zijn de eisen aan het Volkshuisvestingsverslag opgenomen.

Activa en verplichtingen worden in het algemeen gewaardeerd tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs en indien van toepassing onder aftrek van een bijzondere waardevermindering. Die bijzondere waardevermindering voor Sociaal Vastgoed gebeurt met de bedrijfswaardemethodiek en bij commercieel Vastgoed op basis van de marktwaardemethodiek. Indien geen specifieke waarderingsgrondslag is vermeld vindt waardering plaats tegen de verkrijgingsprijs.

De jaarrekening is opgemaakt op 26 april 2016.

Schattingswijzigingen

In het kader van de bepaling van de bedrijfswaarde van de materiële vaste activa in exploitatie, zijn schattingswijzigingen doorgevoerd die nader uiteengezet zijn in de toelichting mutatie bedrijfswaarde.

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 (zowel het sociaal als het commercieel vastgoed), de voorzieningen, de waardeverminderingen en de acute en latente belastingen. De hierbij behorende veronderstellingen zijn vermeld in de toelichting bij de hiervoor genoemde jaarrekeningposten.

Vergelijkende cijfers

De cijfers van 2014 zijn, waar nodig, geherrubriceerd om de vergelijking met 2015 mogelijk te maken.

Grondslagen voor waardering activa en passiva

Vergelijking met voorgaand jaar

De gehanteerde grondslagen van waardering en resultaatbepaling zijn in 2015 ongewijzigd gebleven ten opzichte van het voorgaande jaar.

Verwerking verplichtingen

In de jaarrekening worden naast juridisch afdwingbare verplichtingen tevens feitelijke verplichtingen verwerkt. Deze kunnen worden gekwalificeerd als 'intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd'. Hiervan is sprake wanneer uitingen namens Het Gooi en Omstreken zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige belanghouders over verplichtingen inzake toekomstige herstructureringen en nieuwbouwprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van Het Gooi en Omstreken rondom projectontwikkeling en herstructurering. Van een feitelijke verplichting is sprake indien de formalisering van de definitieve ontwerpfase en het aanvragen van de bouwvergunning heeft plaatsgevonden.

Materiële vaste activa

Classificatie en kwalificatie vastgoed

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

Voor het splitsen van het woonvastgoed aan het eind van het verslagjaar wordt de liberalisatiegrens aangehouden van 1 januari volgend op het verslagjaar.

Maatschappelijk vastgoed, zijnde sociaal vastgoed, is bedrijfsonroerend goed dat wordt verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijn-, onderwijs- en culturele instellingen en dienstverleners en dat tevens is vermeld op de bijlage zoals deze is opgenomen in de EC-beschikking d.d. 15 december 2009.

Het Gooi en Omstreken heeft haar sociaal vastgoed (op portefeuilleniveau) als bedrijfsmiddel gekwalificeerd, gelet op het beleid van de corporatie dat gericht is op het realiseren van de volkshuisvestelijke taken. Als gevolg hiervan wordt het sociaal vastgoed beschouwd als bedrijfsmiddel.

Het Gooi en Omstreken splitst in haar jaarrekening, vanaf 2012, haar vaste activa in Materiele vaste activa (MVA), Vastgoedbeleggingen (VB) en Financiële vaste activa (FVA). Op basis van de huidige situatie heeft dit, voor de MVA en de VB, de volgende onderverdeling tot gevolg:

Materiele vaste activa (MVA)

- Sociaal vastgoed in exploitatie;
- Sociaal vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie;
- Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie.

Vastgoedbeleggingen (VB)

- Commercieel vastgoed in exploitatie;
- Commercieel vastgoed in ontwikkeling voor eigen exploitatie;
- Vastgoed verkocht onder voorwaarden.

Kosten Sociaal/Commercieel vastgoed bij eerste verwerking/eerste investering

De kostprijs van een materieel vast actief dient als actief in de balans te worden verwerkt als het waarschijnlijk is dat de toekomstige prestatie-eenheden van het actief zullen toekomen aan Het Gooi en Omstreken.

Voor Het Gooi en Omstreken betekent dit dat door het niet markconform kunnen verhuren de in de toekomst uit de exploitatie van het onroerend goed te behalen economische voordelen lager zijn dan de gemaakte kosten. Dit deel (onrendabele top) wordt als bijzondere waardevermindering ten laste van het resultaat gebracht.

Sociaal vastgoed

- Waardering tegen verkrijgingsprijs en toegerekende kosten van het werkapparaat onder aftrek van een bijzondere waardevermindering. Investeringssubsidies worden in mindering gebracht op het geïnvesteerde bedrag. Rente vreemd vermogen tijdens de bouw wordt niet geactiveerd.
- Als waardevermindering groter is dan de waarde van het actief in ontwikkeling dan is de waarde van het actief in ontwikkeling nihil en wordt er voor het verschil een voorziening gevormd aan de creditzijde van de balans.
- Grondposities worden verwerkt tegen aanschafprijs en bijkomende kosten dan wel de lagere verwachte opbrengstwaarde.

Commercieel vastgoed

- Waardering tegen verkrijgingsprijs en toegerekende kosten van het werkapparaat onder aftrek van een bijzondere waardevermindering. Rente vreemd vermogen tijdens de bouw wordt niet geactiveerd.
- Als waardevermindering groter is dan de waarde van het actief in ontwikkeling dan is de waarde van het actief in ontwikkeling nihil en wordt er voor het verschil een voorziening gevormd aan de creditzijde van de balans.
- Grondposities worden verwerkt tegen aanschafprijs en bijkomende kosten.

De afschrijving (voor zowel sociaal als commercieel vastgoed) begint zodra het vastgoed beschikbaar is voor exploitatie.

Complexindeling

Het woningbezit is opgedeeld naar kasstroomgenererende eenheden (complexen) waarvoor per complex een daarop gericht beleid is bepaald. De indeling sluit aan op het Strategisch Voorraadbeleid van Het Gooi en Omstreken.

Activeringsstandpunten bij sloop/nieuwbouw

- Sloopkosten en eventuele grondsanering komen ten laste van de exploitatie van het te slopen vastgoed;
- Eventuele afwaardering van het te slopen casco komt ten laste van de exploitatie van het te slopen vastgoed;
- De historische grondprijs van het oude vastgoed wordt ingebracht in het nieuw te ontwikkelen vastgoed. Voor het nemen van een investeringsbeslissing wordt gerekend met een fictieve grondprijs volgens het vigerende gemeentelijke grondbeleid of recente ervaringscijfers;
- Verhuis- en uitplaatsingskosten voor vertrekkende bewoners komen ten laste van het te slopen vastgoed;
- Rente vreemd vermogen tijdens bouw wordt niet geactiveerd.

Kosten Sociaal/Commercieel vastgoed na eerste verwerking / eerste investering

Na verkrijging of realisatie zullen gedurende de gebruiksduur uitgaven aan het materieel vast actief worden gedaan. Bij deze uitgaven is van belang of sprake is van activeerbare kosten.

Er dient dus een onderscheid te worden gemaakt tussen investeringsuitgaven en onderhoudskosten.

Ook op deze uitgaven zijn de algemene activeringscriteria (waarschijnlijkheid van economische voordelen) van toepassing. Dit betekent dat ook kosten met een (groot) onderhoudskarakter (voor instandhouding van het actief) in specifieke omstandigheden kunnen worden geactiveerd. Een en ander is ook afhankelijk hoe

met de componentenmethode wordt omgegaan. Met ingang van het verslagjaar 2011 is Het Gooi en Omstreken (voorsortierend op nieuwe RJ 645) overgegaan naar lineaire afschrijvingen op haar vastgoed met toepassing van de componentenbenadering.

Wat zijn nu praktische handvatten om om te gaan met na-investeringen?

Hieronder wordt in tabelvorm weergegeven wat het onderscheid naar investeringsuitgave en onderhoudskosten is naar soort onderhoud:

| Soort uitgave | Na-investering | Ten laste van Winst & Verliesrekening |
|--|--|---------------------------------------|
| Klachten onderhoud | | X |
| Mutatie onderhoud | | X |
| Contract onderhoud | | X |
| Planmatig (normaal) onderhoud – voor complexen met alleen de component bouw. | | X |
| Planmatig (normaal) onderhoud – voor complexen waar er bij 1e investering naast de component bouw nog andere componenten voorkomen (installaties en/of inrichting) wordt voor deze componenten apart beoordeeld of de kosten m.b.t. deze componenten in aanmerkingen kunnen worden genomen als na-investering. | X – voor uitgaven die betrekking hebben op componenten installaties en/of inrichting. | X |
| Groot-onderhoud/Renovatie/Energiemaatregelen – er wordt (per project) gekeken welke onderdelen van de ingreep de levensduur van het complex verlengen en/of leiden tot hogere huuropbrengsten. Deze worden verwerkt als na-investering en de rest wordt verwerkt als onderhoudslast ten laste van de W&V rekening. | X – voor de onderdelen die een levensduurverlenging van het complex tot gevolg hebben. | X |

Figuur 9.1 Verwerking onderhoudssoorten

Na-investeringen die voldoen aan de algemene activeringscriteria volgens RJ 212.206 worden geactiveerd, dit zijn na-investeringen die leiden tot hogere huuropbrengsten en kwaliteitsverbetering met levensduurverlenging. Indien de bedrijfswaarde/marktwaarde van het complex waarin de na-investering wordt opgenomen na de ingreep lager is dan de historische boekwaarde van het complex inclusief de na-investering, dan moet rekening worden gehouden met een bijzondere waardevermindering (afwaardering).

Buitengebruikstelling of afstoting

- Materiele vaste activa die buiten gebruik worden gesteld (sloop) op basis van het criterium “intern geformaliseerd” worden lineair tot nihil afgeschreven gedurende de resterende levensduur tot aan het moment van sloop. De sloopkosten worden in het jaar van uitgave ten laste van het resultaat gebracht;
- Materiele vaste activa die worden afgestoten (verkoop binnen vijf jaar) op basis van een geformaliseerd verkoopplan worden gewaardeerd tegen boekwaarde of lagere opbrengstwaarde, (indien van toepassing) onder aftrek van lineaire afschrijvingen gedurende de resterende gebruiksduur tot aan het moment van verkoop. De afschrijving wordt beëindigd indien de verkoopopbrengst als restwaarde hoger zal zijn dan de boekwaarde.

Componentenbenadering materiële vaste activa in exploitatie

Het Gooi en Omstreken kent bij eerste investering vier componenten: grond, bouw, installaties en inrichting. De laatste twee kunnen eventueel gecombineerd worden tot één component. E.e.a. is afhankelijk van het 10%-criterium. In de praktijk zal het aantal componenten bij woonvastgoed beperkt blijven tot grond en bouw. Bij maatschappelijk en commercieel (niet-wonen) vastgoed bestaat de mogelijkheid van meerdere componenten.

Binnen het vastgoed worden componenten onderkend met een verschillende levensduur. Naast de grond (geen afschrijving) en de opstal worden installaties en inventaris onderkend. Van een afzonderlijke component is sprake als deze meer dan 10%uitmaakt van de waarde van het actief en/of indien de

afschrijvingslast (als gevolg van een afwijkende levensduur van de component ten opzichte van de opstal) meer dan 10% afwijkt van de situatie waarin geen component zou zijn onderkend. Uit interne analyses gebaseerd op het programma van eisen van een standaardwoning van Het Gooi en Omstreken is gebleken dat er, naast de componenten grond en opstal, geen aparte componenten zijn te onderscheiden die meer dan 10% uitmaken van het actief. Anders kan dat worden bij grotere maatschappelijke gebouwen, waar veelal grotere gemeenschappelijke installaties in gebruik zijn.

Sociaal en commercieel vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen gebruik

Dit betreft complexen in aanbouw die worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs, evenals de toegerekende kosten van het werkapparaat uit hoofde van voorbereiding, toezicht en directievoering. Er wordt geen rente tijdens de bouw toegerekend. Bij de bepaling van de bijzondere waardevermindering worden de boekwaarde en de reële waarde betrokken van de kasstroomgenererende eenheid, waartoe de onroerende zaken gaan behoren. Als de bijzondere waardevermindering hoger is dan de waarde van de onroerende zaken in ontwikkeling, dan wordt de onroerende zaak op nihil gewaardeerd en wordt een voorziening aan de creditzijde van de balans opgenomen. Afschrijving vindt pas plaats nadat de betreffende complexen in exploitatie zijn genomen.

Bijzondere waardeverminderingen worden in de jaarrekening verantwoord bij het aangaan van feitelijke investeringsverplichtingen. Hiervan is sprake zodra wordt voldaan aan de criteria "intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd". Dat wil zeggen zodra de definitieve ontwerpfase is vastgesteld én hierover uitingen zijn gedaan naar huurders, gemeenten en overige stakeholders.

Onroerende- en roerende goederen ten dienste van de exploitatie

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

De afschrijving is lineair en gebaseerd op de verwachte gebruiksduur, rekening houden met de restwaarde.

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

De onroerende en roerende goederen ten dienste van de exploitatie worden niet langer in de balans opgenomen na vervreemding of wanneer geen toekomstige prestatie-eenheden van het gebruik of de vervreemding hiervan worden verwacht.

Vastgoed verkocht onder voorwaarden

De woningen verkocht onder voorwaarden (VOV) door middel van de Koopgarant-variant zijn door Het Gooi en Omstreken verkocht met korting waarbij met de koper contractueel is overeengekomen dat de koper de woning bij (door-)verkoop als eerste (met korting) aan Het Gooi en Omstreken zal aanbieden en dat waardemutaties in de periode tussen verkoop en terugkoop volgens een vooraf vastgestelde verdeelsleutel tussen Het Gooi en Omstreken en de koper gedeeld zullen worden.

De door Het Gooi en Omstreken toegepaste verkopen onder de Koopgarantregeling laten zich voor de jaarrekening kwalificeren als een financieringstransactie. De regeling kwalificeert als een financierings-transactie als niet alle belangrijke economische voor- en nadelen zijn overgedragen. Dit is in het kader van een regeling VOV doorgaans het geval als sprake is van een terugkoopplicht dan wel een terugkooprecht tegen een significant lagere terugkoopprijs dan de reële waarde op het terugkoopmoment.

De RJ 645 schrijft voor woningen die als financieringsactie verkocht zijn, op actuele waarde te waarderen (RJ 213 – vastgoedbeleggingen). De actuele waarde is de met de koper overeengekomen reële waarde onder aftrek van de contractuele korting.

Bij de eerste verwerking wordt het verschil tussen de boekwaarde van het (oorspronkelijke) sociaal vastgoed in exploitatie gewaardeerd volgens RJ 212 en de met de koper overeengekomen reële waarde onder aftrek

van de contractuele korting op dat moment rechtstreeks in het eigen vermogen verwerkt en toegelicht bij het eigen vermogen als ongerealiseerde waardestijging.

Na eerste verwerking vindt waardering plaats tegen de marktwaarde per balansdatum na aftrek van de in het VOV-contract overeengekomen korting.

Verantwoording woningen gekwalificeerd als financieringstransactie

- De woningen die als financieringsactie verkocht zijn, blijven na de transactie op de balans van Het Gooi en Omstreken staan als afzonderlijke categorie 'onroerende zaken verkocht onder voorwaarden' (onder Vastgoedbeleggingen);
- De jaarlijkse mutatie in de actuele waarde van de woningen verkocht onder voorwaarden wordt in de winst- en verliesrekening verantwoord onder 'niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedbeleggingen'.

Verantwoording terugkoopverplichtingen

- De bij de levering van de woning ontvangen liquide middelen vertegenwoordigen een (terugkoop) verplichting die dient te worden opgenomen onder de (langlopende) schulden onder 'verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden';
- De waardeverandering van de terugkoopverplichting wordt jaarlijks in de winst- en verliesrekening op een aparte regel verantwoord als 'waardeveranderingen terugkoopverplichting woningen VOV' (onderdeel van Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedbeleggingen). Deze waardeveranderingen kwalificeren zich niet als rentelasten/baten.

Actuele waarde woningen Verkocht onder Voorwaarden (VOV)

Bij verkoop (eerste waardering) gaat het hier om de met de koper overeengekomen contractprijs.

De ontwikkeling van de actuele waarde wordt daarna gekoppeld aan de ontwikkeling van de koopprijzen in de provincie (bron: <http://statline.cbs.nl>).

De waardebepaling in 2015 is deels getoetst aan gerealiseerde verkooptransacties.

Parkeervastgoed

Met betrekking tot het parkeervastgoed hanteert Het Gooi en Omstreken, ten opzichte van de regelgeving, een afwijkend standpunt: volgens de regelgeving is het zo dat als de parkeervoorziening los verhuurd wordt aan een huurder van een sociale-woning, deze als sociaal-vastgoed moet worden gekenmerkt. De status van de parkeervoorziening volgt het hoofdobject bij losse verhuur. Wordt de parkeervoorziening los verhuurd aan derden, dan wordt de parkeervoorziening gezien als commercieel vastgoed. Als de parkeervoorziening verplicht verhuurd wordt met de woning en de huurprijs (van woning en parkeervoorziening samen) gelijk is aan of lager dan de geldende huurliberalisatiegrens, dan betreft het sociaal vastgoed. Is de integrale of gezamenlijke huurprijs in dat geval hoger dan de geldende huurliberalisatiegrens dan wordt zowel de parkeervoorziening als de woning als commercieel aangemerkt.

Waarom dan het parkeervastgoed als commercieel bestempelen?

Voor parkeervastgoed is de huurregelgeving niet van toepassing en er kan ook geen huurtoeslag over worden genoten. Eigenlijk betreft het dus een commerciële activiteit. Bovendien zullen of kunnen er jaarlijks als gevolg van bovengenoemde regelgeving veel parkeervoorzieningen verschuiven van sociaal naar commercieel of andersom. Gelet op het relatief geringe belang van het parkeervastgoed, afgerond € 4 miljoen (op basis van historische kosten), ofwel circa 1% van het totale vastgoed, is er voor gekozen om het parkeervastgoed als commercieel aan te merken.

Bepaling bedrijfswaarde bij sociaal vastgoed

Relatie historische kosten en bedrijfswaarde

Het sociaal vastgoed wordt gewaardeerd tegen historische kosten dan wel de lagere bedrijfswaarde. In ons primaire systeem (BIS-NCCW) wordt het vastgoed geregistreerd tegen de historische kosten op basis van de componentenbenadering. Op het vastgoed (uitgezonderd grond) wordt lineair afgeschreven.

Het volgen van de boekwaarde op basis van de historische kosten is noodzakelijk om jaarlijks de vergelijkingstoets met de bedrijfswaarde te kunnen uitvoeren. De waarde van het vastgoed zal nooit hoger mogen zijn dan de historische kosten onder aftrek van afschrijvingen (op basis van historische kosten). In het primaire systeem worden afschrijvingen (per financieel complex) geboekt op basis van historische kosten. Jaarlijks wordt aan het einde van het jaar (op 31 december) gekeken of de bedrijfswaarde van het betreffende complex op 1 januari van het volgend jaar, of op de datum van ingebruikname van het complex, lager is dan de boekwaarde op historische kosten. Indien dit het geval is dan wordt de afschrijving voor het betreffende complex aangepast naar afschrijving op basis van de bedrijfswaarde. De verwerking van deze correctie zal extra comptabel plaatsvinden.

Bij beide methoden wordt de restant economische levensduur (in overeenstemming met de minimale 15 jaar bij geen sloopbesluit) in acht genomen.

In het primaire systeem bedraagt de restant economische levensduur van een complex te allen tijde dan ook minimaal 15 jaar als niet aannemelijk is dat deze korter is dan 15 jaar (bijvoorbeeld bij een sloopbesluit). Voor de correctie op afschrijvingen op basis van de bedrijfswaarde wordt aansluiting gezocht bij de restant levensduur op basis van historische kosten.

Bedrijfswaarde en de Complexindeling

Uitgangspunt is de ministeriële bouwbeschikking of subsidieverlening. Dat betekent dat woningen die zijn gebouwd in eenzelfde bouwstroom, een complex (een kasstroom genererende eenheid) vormen. Deze indeling sluit aan op de wijze waarop het interne beleid en de bedrijfsvoering gedefinieerd zijn. Het door Het Gooi en Omstreken zelf ontwikkelde vastgoed is ingedeeld per gebouw project. Bij overname van bezit door fusies is de financiële complex indeling aangehouden zoals deze aanwezig was bij de rechtsvoorgangers (Woningbouwvereniging Blaricum, De Eendracht, St. Joseph en Midwo) en aansloot bij de zoals door Het Gooi en Omstreken toegepaste financiële complex indeling. Bij aankoop van bezit (in Wijdemeren en Bunschoten) is een complexindeling toegepast gebaseerd op bouwjaren en geografische ligging. Deze indeling sloot op hoofdlijnen aan bij de financiële complexindeling zoals deze al bestond voor het overige bezit.

Bij Het Gooi en Omstreken kan het dus voorkomen dat er zich woningen (zowel sociaal als commercieel en gebouwd in één bouwstroom), winkels en een parkeergarage in een financieel complex bevinden. Om tot kasstroomgenererende eenheden te komen zijn de financiële complexen verdeeld in deelcomplexen. Het financiële complex wordt aangeduid met 3 cijfers. De toevoeging hieraan bepaalt de onderverdeling. De volgende toevoegingen worden vanaf 2012 toegepast:

| | | |
|-----------|-------------------|-------------|
| ws | wonen sociaal | sociaal |
| wc | wonen commercieel | commercieel |
| ww | wonen woonwagen | sociaal |
| p | parkeren | commercieel |
| m | maatschappelijk | sociaal |
| c | commercieel | commercieel |
| kg | Koopgarant | commercieel |

Figuur 9.2 Uitsplitsing financieel complex

Per ultimo 2015 zijn er 278 deelcomplexen. Sociaal vastgoed kent 175 complexen gewaardeerd tegen historische kosten en waarvan er 51 gewaardeerd worden tegen een lagere bedrijfswaarde. Commercieel vastgoed kent 103 complexen gewaardeerd tegen historische kosten en waarvan er vijf complexen gewaardeerd zijn tegen de lagere marktwaarde.

Uitgangspunten in de bedrijfswaarde bij sociaal vastgoed

De bedrijfswaarde wordt gevormd door de contante waarde van de kasstromen uit hoofde van toekomstige exploitatieopbrengsten en toekomstige exploitatielasten over de geschatte resterende levensduur van de complexen.

De bedrijfswaarde is gebaseerd op doorexplotatie van het sociaal vastgoed totdat het vastgoed door sloop teniet gaat. Hierbij wordt een restwaarde voor de grond ingerekend afgeleid van de huidige bestemming van het sociaal vastgoed (i.c. sociale huurwoning).

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 (SVB) 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 2015 intern geformaliseerde meerjarenbegroting 2016.

Huren

- Gebaseerd op lopende huurcontracten op balansdatum;
- Huurstijging: conform de marktmogelijkheden en het huurbeleid van Het Gooi en Omstreken 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;
- Huurderving 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 vijftig 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 heffing saneringssteun maakt geen 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. 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 (2015 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 zes gemeenten. Voor de restwaarde is aansluiting gezocht bij de normering volgens het CFV: per saldo voor een zelfstandige woning € 5.000 (zijnde € 20.000 grondwaarde minus € 15.000 bijkomende kosten) en een onzelfstandige woning € 2.500 (zijnde € 10.000 grondwaarde minus € 7.500 bijkomende kosten). Het inschatten van een restwaarde aan het einde van de levensduur van vastgoed blijft arbitrair omdat, zeker bij een veronderstelde voortgezette exploitatie, voor die restwaarde op balansdatum gezien het tijdsverloop nauwelijks een reële kasstroom valt te voorspellen.

Verwerking mutatie bedrijfswaarde in de jaarrekening

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

In de praktijk is er geen sprake van uitsluitend (een terugname van) een waardevermindering door tijdsverloop maar van een combinatie hiervan met (een terugname van) waardeverminderingen wegens parameterwijzigingen. Omdat het praktisch niet mogelijk is om het tijdseffect als onderdeel van (een terugname van) de waardevermindering te elimineren, is dit element in de jaarlijkse verandering van de bedrijfswaarde niet separaat geëlimineerd. Alle waardeveranderingen in 2015 lopen dan ook via het jaarresultaat en niet deels via het vermogen.

| Parameters | In jaarverslag 2015 | | In jaarverslag 2014 | |
|--|--|--|---|---|
| | 2016 | 2017 en verder | 2015 | 2016 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% | 1,70% | 2016: 1,93% 2017: 2,42% 2018: 2,39% 2019: 2,44% vanaf 2020: 2,30% |
| Er is geen rekening gehouden met de (gemiddelde) inkomensafhankelijke huurverhoging. | | | | |
| Huurderving | 1,25% | 1,25% | 1,50% | 1,25% |
| Mutatiegraad | 2016-2020 per complex op basis van afgelopen vijf-jaarsgemiddelde | 2021 en verder corporatie gemiddelde | 2015-2019 per complex op basis van afgelopen drie- jaarsgemiddelde | 2020 en verder corporatie gemiddelde |
| Kostenstijgingen | 1,40% | 2017: 1,73% 2018: 1,96% 2019: 2,12% vanaf 2020: 2,50% | 1,75% | 2016: 2,13% 2017: 2,39% 2018: 2,57% vanaf 2019: 3,00% |
| Te betalen rente | 2,27% | 2017: 3,01% 2018: 3,53% 2019: 3,90% vanaf 2020: 4,75% | 3,0% | 2016: 3,68% 2017: 4,15% 2018: 4,48% vanaf 2019: 5,25% |
| Te ontvangen rente | 1,24% | 2017: 1,94% 2018: 2,42% 2019: 2,76% 2020: 3,55% vanaf 2021: 3,85% | 1,47% | 2016: 2,10% 2017: 2,53% 2018: 2,84% vanaf 2019: 3,55% |
| Disconteringsvoet | 5% | 5% | 5,25% | 5,25% |
| Planmatig onderhoud bestaande bouw | 2016-2026 op basis van onder- houdsbegroting | normering vanaf 2026 | 2015-2024 op basis van onder- houdsbegroting | normering vanaf 2025 |
| Eengezinswoning | idem | € 850 | idem | € 1.045 |
| Gestapelde bouw met lift | idem | € 1.010 | idem | € 1.154 |
| Gestapelde bouw geen lift (in jaarverslag 2015: prijspeil 2016) | idem | € 870 | idem | € 982 |
| Klachten-, mutatie- en contractonderhoud (in jaarverslag 2015: prijspeil 2016) | € 558 normering o.b.v. eigen onder- houdscijfers | € 558 normering o.b.v. eigen onder- houdscijfers | € 614 normering o.b.v. eigen onder- houdscijfers | € 614 normering o.b.v. eigen onder- houdscijfers |
| Onderhoudslasten nieuwbouw (klachten-, mutatie- en planmatig onderhoud) | | | | |
| Eengezinswoning | € 1.294 | Waarde startjaar geïndexeerd met kosten- stijgingen | € 1.470 | Waarde startjaar geïndexeerd met kosten- stijgingen |
| Gestapelde bouw met lift | € 1.441 | | € 1.567 | |
| Gestapelde bouw geen lift waarde in startjaar 2016 | € 1.313 | | € 1.415 | |
| Algemeen beheer | € 680 | € 680 | € 669 | € 669 |
| Belastingen, verzekeringen | € 312 | € 312 | € 290 | € 290 |
| Verhuurdersheffing (% van WOZ-waarde) | 2016: 0,491% | vanaf 2017: 0,5360% | 2015: 0,449% | 2016: 0,491% vanaf 2017: 0,536% |
| Minimale levensduur (tenzij er een sloopbesluit ligt) | 15 jaar | 15 jaar | 15 jaar | 15 jaar |

Figuur 9.3 Parameters Bedrijfswaarde

Complexen met een negatieve bedrijfswaarde

Onder de noemer sociaal vastgoed in exploitatie ultimo 2015 is voor twee complexen (politiepost Zeggemeent 1a in Hilversum en Kampstraat 31 in Hilversum) een voorziening van in totaal afgerond € 49.000 (vorig jaar € 52.000) opgenomen. Voor die complexen komt de bedrijfswaarde namelijk negatief uit.

Bepaling marktwaarde bij commercieel vastgoed

Voor het commercieel vastgoed zal jaarlijks de boekwaarde op historische kostprijs getoetst moeten worden aan de marktwaarde in verhuurde staat. De laagste van beiden wordt opgenomen als waardering in het jaarverslag. De marktwaarde in verhuurde staat is gebaseerd op actuele marktsituatie en omstandigheden per balansdatum en geeft de meest waarschijnlijke prijs weer die redelijkerwijs op balansdatum had kunnen worden verkregen. In het waarderingsstatuut 2015 zijn de uitgangspunten en parameters nader uitgewerkt; hieronder volgt daarvan een verkorte versie.

Uitgangspunten en parameters bij bepaling van de marktwaarde van commercieel vastgoed

Voor het commercieel vastgoed is ultimo 2015 de marktwaarde in verhuurde staat bepaald op basis van de DCF-methode (Discounted Cashflow). Er zijn twee scenario's doorgerekend, namelijk doorexploiteren en uitponden. De hoogste van beide waarden wordt aangehouden als de marktwaarde in verhuurde staat. De DCF-methode gaat, net als bij de bedrijfswaarde van sociaal vastgoed, uit van de contante waarde van toekomstige opbrengsten en lasten. Voor commercieel vastgoed gelden er echter andere uitgangspunten en parameters dan voor sociaal vastgoed.

Er is gekozen om te gaan deelnemen aan IPD Taxatie Management Support (TMS). Het opstellen van waarderungen wordt gedaan met een gestandaardiseerd model conform het IPD-waarderingsprotocol (Investment Property Databank). Vervolgens worden de waarderungen van de commerciële portefeuille gevalideerd door vastgoedanalisten van IPD. Daarnaast vergelijkt IPD onze waarderungen met die van andere corporaties in het land. Over de bevindingen wordt gerapporteerd en IPD verstrekt een verklaring bij de cijfers.

Het commercieel vastgoed wordt voor IPD TMS opgesplitst in drie deelportefeuilles: het woonvastgoed, parkeergelegenheden en het bedrijfsmatig onroerend goed.

Op grond van de stand van 31 december hebben we het over het volgende commerciële vastgoed:

| | jaar 2015 | jaar 2014 |
|--------------------------|-----------|-----------|
| zelfstandige woningen | 318 | 292 |
| eenheden parkeervastgoed | 641 | 641 |
| overig vastgoed | 44 | 43 |

Voor de per 31-12-2015 641 aanwezige parkeergelegenheden (verdeeld over 27 financiële deelcomplexen) zijn deze ingedikt naar de volgende vier complexen:

- Park 1 – garagebox met geen betaald parkeren in de buurt;
- Park 2 – parkeerplaats in parkeergarage zonder betaald parkeren in de buurt;
- Park 3 – parkeerplaats in parkeergarage met betaald parkeren in de buurt;
- Park 4 – niet overdekte parkeerplaats met betaald parkeren in de buurt.

Het overig vastgoed (in totaal 44 verhuureenheden) zit verdeeld over 17 (financiële) complexen. De diverse schuren in het bezit zijn samengevoegd in één complex. Het aantal complexen voor het overig vastgoed daalt hierdoor tot acht complexen.

Parameters

Algemene parameters voor woonvastgoed, bedrijfsmatig onroerend goed en parkeergelegenheden

Disconteringsvoet wonen

De disconteringsvoet wonen wordt gebaseerd op de Interest Rate Swap (IRS), voor een 10-jarige contractperiode, verhoogd met een algemene vastgoedopslag en opslag voor risico en locatie. De IRS wordt gebaseerd op het 24-maands gemiddelde over de periode voor het peilmoment. De risico- en locatieopslag wordt voor het woonvastgoed op complexniveau bepaald aan de hand van acht criteria.

Per 31-12-2015 wordt de volgende disconteringsvoet gehanteerd:

| | Wonen |
|--|--------------|
| Rente op basis van 10-jaars IRS (afgelopen 24 maanden) | 1,76% |
| Algemene vastgoedopslag | 3,50% |
| Risico- en locatieopslag *) | 1,17% |
| | 6,43% |

*) bij woonvastgoed varieert risico- en locatieopslag tussen 0,5% en 1,9%
 Figuur 9.4 Disconteringsvoet Wonen

Exit yield wonen

De exit yield is het percentage dat de resultante is van de breuk waarbij de jaarhuur van het complex/object op moment van verkoop aan een derde gedeeld wordt door de totale geschatte (netto) verkoopopbrengst.

De exit yield wonen wordt gesteld op 1% boven de voor dat complex toegepaste disconteringsvoet. Er wordt in principe geen onderscheid gemaakt in een exit yield voor doorexploiteren en uitponden. Doordat zich alleen woningen met een huurprijs boven de liberalisatiegrens in de marktwaardeportefeuille bevinden is er veelal sprake van complexen die niet volledig intact zijn. Drie complexen zijn echter volledig 'commercieel'. Hiervoor is de exit yield bij doorexploiteren aangepast naar de disconteringsvoet plus 0,5%, omdat de markt voor deze volledige complexen wellicht bereid is om een hogere prijs te betalen dan voor losse woningen.

Disconteringsvoet / Exit yield niet-wonen

Voor de bepaling van de disconteringsvoet en exit yield van het niet-wonen vastgoed is advies gevraagd bij een taxateur. Naar aanleiding van dit advies is voor dit vastgoed de onderstaande tabel van toepassing.

De disconteringsvoet en exit yield voor de voornoemde categorieën vastgoed van Het Gooi en Omstreken zijn voor verslagjaar 2015 door ons ingeschat op:

| Type | Winkels | Overig | Bedrijfsruimte | Parkeren |
|-------------------|---------|--------|----------------|----------|
| Disconteringsvoet | 6,26% | 6,76% | 6,51% | 6,76% |
| Exit Yield | 5,90% | 8,00% | 8,10% | 8,10% |

Fig. 9.5 Disconteringsvoet niet-Wonen

Prijsinflatie

Voor de kosten die in het kader van de waardering worden verhoogd met de prijsstijgingsfactor, wordt uitgegaan van de op het moment van waardebepaling (31 december van het meetjaar) over de voorgaande 20 jaar gerealiseerde prijsinflatie, welk cijfer wordt ontleend aan de CBS-consumenten prijsindex.

Per 31-12-2015 komt de prijsinflatie uit op **2,000%**.

Looninflatie

Voor de kosten die in het kader van de waardering worden verhoogd met de loon-stijgingsfactor, wordt uitgegaan van de op het moment van waardebepaling (31 december van het meetjaar) over de voorgaande 20 jaar gemiddeld gerealiseerde loonstijging, welk cijfer wordt ontleend aan de CBS-index regelingslonen. Per 31-12-2015 komt de looninflatie uit op **2,500%**.

Bouwkostenindex

Voor de kosten die in het kader van de waardering worden verhoogd met bouwkostenstijgingsfactor, wordt uitgegaan van de op het moment van waardebepaling (31 december van het meetjaar) over de voorgaande 20 jaar gemiddeld gerealiseerde stijging van de (onderhouds)bouwkosten, welk cijfer wordt ontleend aan de BdB-Index. Per 31-12-2015 komt de bouwkostenindex uit op **2,500%**.

Specifieke parameters voor woonvastgoed

Mutatiegraad

Het aantal gedurende een jaar vrij van huur komende woningen, uitgedrukt in een percentage ten opzichte van het aantal in huurexploitatie zijn de woningen aan het begin van dat jaar. Voor het bepalen van de mutatiegraad wordt aangesloten bij de methodiek zoals deze ook wordt toegepast bij de bepaling van de bedrijfswaarde. Er wordt gekeken naar het gerealiseerde gemiddelde van de vijf jaar voorafgaand aan de peildatum. Het betreft dan het gemiddelde van het gehele complex (zowel sociaal als commercieel bezit). Is de mutatiegraad lager dan 3%, dan wordt 3% aangehouden; is deze hoger dan 10%, dan wordt deze afgetopt op 10%. Voor het uitpondscenario wordt vanaf het zesde jaar overgegaan op een corporatie-gemiddelde (per 31-12-2015 bedraagt dit **6%**). In het doorexploratie-scenario wordt 15 jaar lang de complexspecifieke mutatiegraad aangehouden.

Huurderving

Dat deel van de huur wat naar verwachting wegens wanbetaling of anderszins niet te incasseren is, uit te drukken in een percentage van de contractuur. Per 31-12-2015 is de huurderving bepaald op **0,5%**.

Contractuur

De actuele (kale) huur (vraag- respectievelijk contractuur) die op het moment van waardebepaling (31 december van het meetjaar) voor de komende periode van twaalf maanden (dus in het eerste jaar van de DCF-periode) geldt.

Leegstand

Als een woning leeg staat rekent het model in de DCF-berekening met de markthuurwaarde of de maximaal redelijke huur in plaats van met de actuele huur van € 0. Als het een geliberaliseerde woning betreft wordt altijd met de markthuurwaarde gerekend. Bij een niet-geliberaliseerde woning wordt ook met de markthuurwaarde gerekend, mits de maximaal redelijke huur niet lager is dan de markthuurwaarde.

Markthuurwaarde

De (kale) huurprijs die, uitgaande van optimale marketing en verhuur aan de meest biedende gegadigden, op het moment van waardebepaling (31 december van het meetjaar) behaald zou kunnen worden. Voor woningen die op het moment van waardebepaling een feitelijke huurprijs kennen op of beneden de huursubsidielgrens als bedoeld in artikel 13, eerste lid, sub a van de Huursubsidiewet, geldt de laagste van markthuurwaarde en de maximaal redelijke huurprijs. Voor woningen die op het moment van waardebepaling een feitelijke huurprijs kennen hoger dan de huursubsidielgrens als bedoeld in artikel 13 van de Huursubsidiewet geldt de markthuurwaarde. Voor de markthuurwaarde wordt aangesloten bij 95% van de maximale huurprijs op basis van woningwaarderingpunten.

Maximaal redelijke huur

De ingevolge de Huurprijzenwet Woonruimte en de daarop gebaseerde uitvoeringsregelingen per 31 december van het meetjaar ten hoogste in rekening te brengen huur (WWS-punten x puntprijzen).

Vrije verkoopwaarde

De gemiddelde verkoopprijs kosten koper (vrij van huur en overige lasten) van de in huurexploitatie zijnde woningen op het moment van waardebepaling. Voor bepaling van de vrije verkoopwaarde wordt gekeken naar de gerealiseerde verkopen in het jaar voorafgaand aan de peildatum. De taxatiewaarde van verkochte woningen wordt gerelateerd aan de meest recente WOZ-waarde. Het hieruit voortkomende percentage wordt gebruikt ter bepaling van de vrije verkoopwaarde op de peildatum. De op de peildatum meest recente WOZ-waarde wordt gecorrigeerd met het realisatiepercentage van het jaar voorafgaand aan de peildatum. Per 31-12-2015 kwam het correctiepercentage uit op 98%.

Vrije verkoopwaardeontwikkeling (woningen)

Hiervoor wordt aangesloten bij de marktparameters zoals deze periodiek (per kwartaal) worden gepubliceerd door ORTEC (memo 'Economische parameters per juli 2015'). Per 31-12-2015 wordt hiervoor aangehouden: **2016 2,70%, 2017 2,49%, 2018 2,34%, 2019 2,24% en 2020 en verder 3,25%**.

Huurstijging boven prijsinflatie (woningen)

Per 31-12-2015 wordt voor het geliberaliseerde vastgoed geen huurstijging boven prijsinflatie verwacht.

Stijging markthuurwaarde boven prijsinflatie (woningen)

Per 31-12-2015 wordt voor het geliberaliseerde vastgoed geen huurstijging boven prijsinflatie verwacht.

Onderhoud (woningen)

Bij onderhoud gaat het uitsluitend om het zogeheten instandhoudingsonderhoud: het onderhoud dat benodigd is om het object in dezelfde technische staat te behouden als waarin het zich op het moment van waarden bevindt. Daaronder worden ook die onderhoudsmaatregelen begrepen, die nodig zijn om eventueel achterstallig onderhoud op te heffen, zonder dat sprake is van een verbetering van de kwaliteit van het complex/object op basis waarvan een huurverhoging gevraagd zou kunnen worden. Tot dit onderhoud wordt ook gerekend het zogeheten incidenteel of klachtenonderhoud. Mutatie onderhoud staat daar los van.

Er wordt uitgegaan van gestandaardiseerde bedragen per woningtype per jaar, dus zonder dat nader onderscheid wordt gemaakt aan de hand van de vraag in welk jaar precies welke bedragen voor wat soort van onderhoudsactiviteiten worden uitgegeven. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van de Vastgoedexploitatiewijzer van A.A.M. Koeter en FGH-Vastgoedexpertise.

Mutatie onderhoud doorexploiteren

Voor het mutatie onderhoud doorexploiteren wordt aangesloten bij de gerealiseerde kosten mutatie onderhoud in de sector (bron: CBC rapportage). Deze komt uit op **€ 2.850** per mutatie.

Mutatie onderhoud uitponden

Voor kosten mutatie onderhoud bij uitponden is gekeken naar het jaar 2013. In 2013 is er voor € 65.000 kosten gemaakt voor elf verkochte woningen.

Voor 2014 e.v. is op basis van deze ervaringscijfers **€ 6.000** per woning aangehouden voor mutatie onderhoud bij uitponden.

Beheerkosten

Voor de beheerskosten wordt uitgegaan van **3%** van de contract-jaarhuur (bron: VEX). Deze uitkomsten worden omgeslagen naar een gemiddeld bedrag per verhuureenheid. Voor alle verhuureenheden wordt dan ook een vast bedrag aangehouden. Per 31-12-2015 kwam dit uit op **€ 290**.

Belastingen en verzekeringen (woningen)

Uitgangspunt zijn hier de meest recente realisatiecijfers. Per 31-12-2015 zijn hiervoor cijfers van 2014 gehanteerd die geïndexeerd zijn naar de peildatum.

Servicekosten

Er wordt vanuit gegaan dat servicekosten worden verhaald op de huurders.

Splitsingskosten (woningen)

Voor gestapelde woningen zijn er geen splitsingskosten omdat deze complexen juridisch al in voorgaande jaren gesplitst zijn. Bij verkoop van eengezinswoningen worden regelmatig nog kosten gemaakt met betrekking tot splitsing (kadaster). Per 31-12-2015 bedroegen de splitsingskosten **€ 627** per eengezinswoning.

Verkoopkosten (woningen)

De (externe) verkoopkosten worden per 31-12-2015 geschat op **€ 2.500** per te verkopen woning.

Verhuurderheffing

Niet van toepassing voor commercieel vastgoed (geliberaliseerde woningen).

Overdrachtskosten

Er wordt vanaf 31-12-2015 met **3%** overdrachtskosten gerekend.

Specifieke parameters voor bedrijfsmatig onroerend goed

Overdrachtskosten

De overdrachtskosten betreffen een vast voorgeschreven percentage van de geschatte verkoopopbrengst van het resterende aantal niet verkochte eenheden op het moment van complexgewijze verkoop aan het eind van de DCF-periode en worden daarop in mindering gebracht. Dit percentage is bepaald op **7%**.

Contract: Contractgegevens (BOG)

Een object zal uit één of meerdere contracten bestaan die zijn afgesloten en die apart moeten worden ingevuld in de contracttabel. Daarnaast kan er nog een aantal vierkante meters leegstaan, dat zal ook in een contract moeten worden verwerkt, namelijk in een zogenaamd 'leegstandscontract'.

Berekening contracten

Het rekenmodel maakt per contract een inschatting van de huurinkomsten gedurende de komende vijftien jaar. Hiertoe rekent het model uit wat de einddatum is van het contract aan de hand van de ingevulde ingangsdatum en looptijd. Gedurende deze periode rekent het model met de contractuur, geïndexeerd met de opgegeven huurstijging. Na afloop van het contract gaat het model er vanuit dat de verdere periode steeds tegen markthuurwaarde zal kunnen worden verhuurd.

Contracten voor onbepaalde tijd

Bij een contract voor bepaalde tijd is bekend wanneer het contract afloopt en op welk moment nieuwe onderhandelingen over de huur worden gevoerd. Bij een contract voor onbepaalde tijd wordt standaard een resterende looptijd van twaalf maanden aangehouden. In het model is dan als looptijd de periode tussen de ingangsdatum en het peilmoment vermeerderd met twaalf maanden ingevuld.

Ingangsdatum

Oorspronkelijke ingangsdatum van het contract.

Verhogingsmoment

De eerste datum waarop volgens het contract de huur is of wordt verhoogd. In de berekening wordt er vanuit

gegaan dat na het verhogingsmoment jaarlijks de huur wordt verhoogd met het in het veld opslag huurstijging boven inflatie opgegeven percentage ten opzichte van de prijsinflatie

Looptijd contract in maanden

De volledige looptijd van het contract in maanden. Het model berekent de einddatum van het contract door de looptijd bij de ingangsdatum op te tellen. Als er tussentijdse verlengingen hebben plaatsgevonden zijn deze in de looptijd verwerkt.

Contracthuur

De in het contract afgesproken huur zoals die wordt geïnd op het peilmoment. Het betreft hier de actuele (kale) jaarhuur (excl. BTW). Het model berekent de eventuele huurverhogingen aan de hand van de parameters opslag huurstijging boven inflatie en verhogingsmoment.

Opslag huurstijging boven inflatie

Per 31-12-2015 is de verwachte huurstijging boven inflatie **nihil**.

Verhuurbaar vloeroppervlak (VVO)

Voor VVO wordt 0,95 x BVO (bruto vloeroppervlak) aangehouden. Bij schuren is het VVO gelijk aan BVO.

Huur bij mutatie

Voor schuren wordt de huur bij mutatie ingeschat op 100% van de huidige contracthuur. Voor het overig vastgoed wordt gekeken naar de mutaties in de jaren voorafgaand aan het peilmoment. Per 31-12-2015 is de jaarhuurprijs voor kinderdagverblijven bij mutatie bepaald op **€ 100/m² VVO** en voor de overige bedrijfsruimten op **€ 175/m² VVO**.

Mutatiekans

Na afloop van het contract zullen de huurder en verhuurder opnieuw gaan onderhandelen over een eventueel nieuw contract. In het veld mutatiekans moet worden ingeschat of de huurder zal blijven of vertrekken na afloop van het contract. De kans kan ingeschat worden op 0% of 100%.

Het rekenmodel gaat hier als volgt mee om: Het model berekent eerst de huuropbrengsten die behoren bij het huidige ingevulde contract. Vervolgens zijn er twee opties:

1. De huurder vertrekt (mutatiekans = 100%), in het model wordt dan rekening gehouden met een in te taxeren periode van mutatieleegstand en rekent mutatiekosten in, waarna voor de rest van de DCF-periode van verhuur tegen markthuurwaarde wordt uitgegaan. Toegepast voor al het vastgoed, behalve schuren.
2. De huurder blijft (mutatiekans = 0%), in het model wordt dan gerekend met aansluitende verhuur tegen markthuurwaarde voor de rest van de DCF-periode. Toegepast voor schuren.

Mutatiekosten (technisch)

De mutatiekosten (technisch) zijn ingerekend op **€ 25/m² VVO** voor al het vastgoed, behalve schuren. Voor schuren zijn de mutatiekosten (technisch) **nihil**.

Mutatiekosten (marketing)

De mutatiekosten (marketing) zijn ingerekend op 2 x de maandelijkse contracthuur voor al het vastgoed, behalve schuren. Voor schuren zijn de mutatiekosten (marketing) nihil.

Leegstand eerste herziening (maanden)

Na afloop van het contract zijn er twee opties. Of de bestaande huurder sluit een nieuw contract af, of er zal een nieuwe huurder moeten worden gevonden. In het tweede geval zal er een periode zijn waarin er geen huur wordt ontvangen, omdat niet meteen een huurder zal worden gevonden, of er aanpassingen aan het vastgoed moeten worden gedaan. De periode waarin geen huur wordt is voor het niet-schuren vastgoed bepaald op 6 maanden. Voor het vastgoed m.b.t. schuren wordt de leegstand ingeschat op nihil.

Beheerkosten

Voor de beheerskosten wordt uitgegaan van **3%** van de markthuurwaarde (bron: VEX).

Kosten belasting en verzekering per m² BVO

Uitgangspunt is hier de meest recente realisatie cijfers. Per 31-12-2015 zijn hiervoor cijfers van 2014 gehanteerd welke geïndexeerd zijn naar de peildatum.

Object: Onderhoud (BOG)

Bij onderhoud gaat het enkel om het zogeheten instandhoudingsonderhoud: het onderhoud dat benodigd is om het object in dezelfde technische staat te behouden als waarin het zich op het moment van waarden bevindt. Daaronder worden ook die onderhoudsmaatregelen begrepen, die nodig zijn om eventueel achterstallig onderhoud op te heffen, zonder dat sprake is van een verbetering van de kwaliteit van het complex/object op basis waarvan een huurverhoging gevraagd zou kunnen worden. Er wordt uit gegaan van gestandaardiseerde bedragen per m² BVO per type vastgoed, dus zonder dat nader onderscheid wordt gemaakt aan de hand van de vraag in welk jaar precies welke bedragen voor wat soort van onderhoudsactiviteiten worden uitgegeven. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van de Vastgoedexploitatiewijzer van A.A.M. Koeter en FGH-Vastgoedexpertise.

Specifieke parameters voor parkeergelegenheden

Percentage in bezit

Het scenario uitponden dat bij het waarden/taxeren van parkeergelegenheden wordt gebruikt is specifiek voor dit type vastgoed. Huurders van parkeergelegenheden genieten niet dezelfde wettelijke bescherming als huurders van een woning, winkel of kantoor. Als de verhuurder besluit om tot verkoop over te gaan, mag de huurder nog twee jaar lang de parkeervoorziening huren en na die twee jaar geniet de huurder nog één jaar ontruimingsbescherming. Kort gezegd kan de verhuurder als hij nu de beslissing tot verkopen neemt, alle eenheden over drie jaar uitponden. Voor het waarden/taxeren van het scenario uitponden wordt dus gewerkt met een DCF-periode van drie jaar, waarbij moet worden aangegeven hoeveel procent van de eenheden nog in bezit is aan het einde van het eerste, tweede en derde jaar. Juridisch gezien is het mogelijk om aan het einde van jaar drie alle eenheden te hebben uitgepond. Het kan echter voorkomen dat er hierdoor een verzadiging in de markt optreedt, waardoor de oorspronkelijke leegwaarde niet meer voor het gehele bezit kan worden gerealiseerd.

Per 31-12-2015 is ervoor gekozen voor het afstoten van parkeervastgoed aan te sluiten bij de mutatiegraad voor het woonvastgoed. Verkoop van parkeervastgoed zal veelal gelijk plaatsvinden met verkoop van het woonvastgoed. Voor ultimo eerste jaar t/m derde jaar is daarom gekozen voor een percentage in bezit van respectievelijk **94%**, **88%** en **82%**.

Huur bij mutatie

De huur bij mutatie wordt gelijk gesteld aan de huidige contracthuur.

Overdrachtskosten

De overdrachtskosten betreffen een vast voorgeschreven percentage van de geschatte verkoopopbrengst van het resterende aantal niet verkochte eenheden op het moment van complexgewijze verkoop aan het eind van de DCF-periode en strekken daarop in mindering. Dit percentage is bepaald op **7%**.

Huur per maand

De overeenkomstig de huurovereenkomst op het moment van waarden/taxeren verschuldigde huur per maand, inclusief eventueel daarop verleende kortingen. Deze parameter betreft derhalve de actuele (kale) huur (vraag- respectievelijk contracthuur) die op het moment van waardebepaling (31 december van het meetjaar) voor de komende periode van twaalf maanden (dus in het eerste jaar van de DCF-periode) geldt.

Vrije verkoopwaarde

De gemiddelde verkoopprijs (vrij van huur en overige lasten) van de in huurexploitatie zijnde parkeergelegenheden op het moment van waardebepaling. Hiervoor wordt aangesloten bij de meest recente WOZ-waarden.

Huurverhoging

Het percentage waarmee de verschuldigde huur overeenkomstig het contract, gedurende de rest looptijd ervan, per jaar kan worden verhoogd. Per 31-12-2015 is deze bepaald op **2%**.

Vrije verkoopwaardeontwikkeling

De verwachte ontwikkeling van de vrije verkoopwaarde. Per 31-12-2015 is deze bepaald op **2%**.

Beheerkosten

Voor beheerkosten wordt gebruik gemaakt van de Vastgoedexploitatiewijzer van A.A.M. Koeter en FGH-Vastgoedexpertise. Per 31-12-2015 wordt per parkeervoorziening **€ 25** (excl. BTW) aangehouden.

Kosten belasting en verzekering

Uitgangspunt is hier de meest recente realisatie cijfers. Per 31-12-2015 zijn hiervoor cijfers van 2014 gehanteerd die geïndexeerd zijn naar de peildatum.

Onderhoudskosten

Bij onderhoud gaat het uitsluitend om het zogeheten instandhoudingsonderhoud: het onderhoud dat benodigd is om het object in dezelfde technische staat te behouden als waarin het zich op het moment van waarden bevindt. Daaronder worden ook die onderhoudsmaatregelen begrepen, die nodig zijn om eventueel achterstallig onderhoud op te heffen, zonder dat sprake is van een verbetering van de kwaliteit van het complex/object op basis waarvan een huurverhoging gevraagd zou kunnen worden. Er wordt uit gegaan van gestandaardiseerde bedragen per type parkeervastgoed, dus zonder dat nader onderscheid wordt gemaakt aan de hand van de vraag in welk jaar precies welke bedragen voor wat soort van onderhoudsactiviteiten worden uitgegeven. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van de Vastgoedexploitatiewijzer van A.A.M. Koeter en FGH-Vastgoedexpertise. Aangesloten wordt bij 20% van de post 'preventief' onderhoud en 80% van de post 'correctief' onderhoud.

Verkoopkosten

De (externe) verkoopkosten worden per 31-12-2015 geschat op **€ 500** per te verkopen parkeervoorziening.

In 2015 hebben zich de volgende aanwijzingen voorgedaan voor een eventuele bijzondere waardevermindering bij commercieel vastgoed

Bij het hierna genoemde commercieel vastgoed is de marktwaarde in verhuurde staat lager dan de historische kostprijs.

| | Boekwaarde | Marktwaarde |
|---|------------|-------------|
| Complex 626, loef- en lijzijde, 1 woning | € 159.000 | € 154.000 |
| Complex 721, Wijdmeren, de Kwakel, 1 woning | € 222.000 | € 200.000 |
| Complex 261, Hilversum, Stalpaertstraat, 20 parkeerplaatsen | € 458.000 | € 227.000 |
| Complex 514, Blaricum, gebouw Malbak, 31 parkeerplaatsen | € 916.000 | € 352.000 |

Figuur 9.6 Waardevermindering commercieel vastgoed

De marktwaarde van de commerciële woningen, parkeerplaatsen en overige commerciële ruimtes wordt gebaseerd op de contracthuur dan wel de markthuur bij mutatie of de uitpondwaarde. De hoogste van de twee, doorexpluiten of uitponden, wordt als marktwaarde opgenomen.

De marktwaarde van het commerciële woningen en parkeergelegenheden is doorgaans gebaseerd het scenario uitponden en het overige commerciële bezit op het scenario doorexpluiten.

Actuele waarde commercieel vastgoed ten behoeve van de toelichting in de balans

Voor commercieel Vastgoed wordt de historische kostprijs getoetst aan de marktwaarde in verhuurde staat. Voor een volledig inzicht wordt in de toelichting op de balans nog de actuele waarde vermeld van het commercieel vastgoed in exploitatie. Die actuele waarde is dan gebaseerd op de bedrijfswaarde waarbij de uitgangspunten gelijk zijn aan de uitgangspunten zoals hiervoor beschreven bij de "bepaling bedrijfswaarde bij sociaal vastgoed". Het Gooi en Omstreken hanteert deze invulling van actuele waarde omdat haar primaire doelstelling is het beschikbaar stellen van huisvesting, en dat optimalisatie van het rendement van haar vastgoed slechts een ondergeschikte plaats inneemt.

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. 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 en er is in totaal € 23,65 miljoen uitgegeven.

In 2010 is € 79.000 nageïnvesteed in tuininrichtingselementen en dergelijke.

In 2015 is de ombouw van twaalf algemene eenheden tot wooneenheden gerealiseerd. Dit was geraamd op € 737.000; daadwerkelijk geïnvesteed is € 661.000. In totaal zijn er nu 207 studentenwoningen met een totaal investering van € 24,4 miljoen.

De deelneming van Het Gooi en Omstreken komt eind 2015 uit op afgerond € 6,3 miljoen, zijnde een derde deel van het totale vermogen van de CV van € 19,0 miljoen. Het verloop van het vermogen van de CV kan als volgt worden weergegeven:

| | x € 1.000.000 |
|------------------------|---------------|
| Stand 1-1-2015 | 17,7 |
| Jaarresultaat | 0,5 |
| Uitkering rendement 3% | -0,7 |
| Stand 31-12-2015 | 17,5 |

Figuur 9.7 Vermogensverloop CV Heyendaal

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 rato verrekend worden met het uit te keren rendement. Het effectieve rendement op de investering zal naar verwachting uitkomen op 3%.

Latente belastingen

Belastingen over de resultaten omvatten de over de verslagperiode verschuldigde en verrekenbare winstbelastingen en latente belastingen. De belastingen worden in de winst-en-verliesrekening opgenomen, behoudens voor zover deze betrekking hebben op posten die rechtstreeks in het eigen vermogen worden opgenomen, in welk geval de belasting in het eigen vermogen wordt verwerkt. De over het boekjaar verschuldigde en verrekenbare belasting is de naar verwachting te betalen belasting over de belastbare winst over het boekjaar, rekening houdend met de fiscale faciliteiten en de vaststellingsovereenkomst (VSO), berekend aan de hand van belastingtarieven die zijn vastgesteld op verslagdatum, dan wel waartoe materieel al op verslagdatum is besloten, en eventuele correcties op de over voorgaande jaren verschuldigde belasting.

Voor latente belastingen wordt een vordering dan wel een voorziening getroffen voor tijdelijke verschillen tussen de boekwaarde van activa en verplichtingen ten behoeve van de financiële verslaggeving en de fiscale boekwaarde van die posten. Er wordt uitsluitend een latente belastingvordering opgenomen voor zover het waarschijnlijk is dat er in de toekomst belastbare winsten beschikbaar zullen zijn die voor de realisatie van het tijdelijke verschil dan wel compensabele verliezen kunnen worden aangewend. Latente belastingvorderingen worden per iedere verslagdatum herzien en verlaagd voor zover het niet langer waarschijnlijk is dat het daarmee samenhangende belastingvoordeel zal worden gerealiseerd. Latente belastingvorderingen zijn opgenomen onder de vlottende activa of onder de financiële vaste activa als de

verwachte looptijd langer is dan een jaar. De latente belastingverplichtingen zijn opgenomen onder de voorzieningen. De latenties worden gewaardeerd tegen contante waarde. 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.

Derivaten

Het Gooi en Omstreken maakt geen gebruik van rentederivaten.

Er zijn wel twee basisrenteleningen waarvan de kredietopslag wordt gezien als een '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 je zou betalen op een nieuw instrument, vertegenwoordigt geen waarde. Bij afsplitsen zou dit embedded derivaat dus op nul gewaardeerd worden.

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 beloopt vanaf de vaststelling van de subsidie maximaal 30 jaar.

Overige financiële vaste activa

Het betreft hier twee appartementsrechten (in project Oostpoort te Bunschoten), die belast zijn met erfpacht. De appartementsrechten zijn gewaardeerd op de verkrijgingsprijs.

Vlottende activa

Overige voorraden

De voorraad onderhoudsmaterialen is gewaardeerd tegen de laatst bekende inkooprijzen. Het betreft de voorraden in de bestelbussen van de vaklieden.

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- en banktegoeden. Rekening-courantschulden bij banken zijn opgenomen onder kortlopende schulden.

Voorzieningen

Voorzieningen worden gevormd voor in rechte afdwingbare of feitelijke verplichtingen en verliezen die op balansdatum bestaan. Waarschijnlijk is bij deze voorzieningen een uitstroom van middelen noodzakelijk. De hoogte van deze uitstroom kan redelijkerwijs worden geschat. Voorzieningen worden tegen nominale waarde opgenomen.

Voorziening onrendabele investeringen nieuwbouw

Voor toekomstige nieuwbouwinvesteringen, bestemd voor de eigen exploitatie, zijn verplichtingen aangegaan. Voor het onrendabele deel tussen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs en de bedrijfswaarde wordt een voorziening voor onrendabele nieuwbouw gevormd op het moment dat sprake is van een feitelijke verplichting (intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd). Bij realisatie van een project wordt de voorziening gesaldeerd met het materiële vaste actief.

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.

Langlopende schulden

Langlopende schulden worden gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs, zijnde het ontvangen bedrag, rekening houdend met agio of disagio en onder aftrek van transactiekosten. Het verschil tussen de bepaalde boekwaarde en de uiteindelijke aflossingswaarde wordt samen met de verschuldigde rente zodanig bepaald, dat de effectieve rente gedurende de looptijd van de schulden in de winst- en verliesrekening wordt verwerkt. De aflossingsverplichting van de langlopende schulden voor 2015 zijn onder langlopende schulden opgenomen. Het bedrag van de aflossingsverplichting voor 2015 is wel ter informatie vermeld bij toelichting op de langlopende schulden.

In het kader van de verkoop van woningen onder voorwaarden heeft de corporatie een terugkoopverplichting die mede afhankelijk is van de ontwikkeling van de waarde van de woningen in het economisch verkeer. De terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd. Indien de verwachting bestaat dat de terugkoop binnen één jaar zal plaatsvinden, is de verplichting onder de kortlopende schulden verantwoord.

Kortlopende schulden en overige vorderingen

Overige activa en passiva

Voor zover in het bovenstaande niet anders is aangegeven, worden activa en passiva gewaardeerd op nominale waarde. Hierbij wordt op vorderingen een voorziening wegens mogelijke oninbaarheid in mindering gebracht als dit noodzakelijk is.

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 (al of niet voorzienbare) 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.

Bedrijfsopbrengsten

Onder de bedrijfsopbrengsten worden die omzetcategorieën opgenomen, welke kenmerkend zijn voor het bedrijfstype van woningcorporaties. Dit betreft voornamelijk de opbrengst uit de verhuur van woningen, verkoop van woningen (voor derden en uit eigen bezit) respectievelijk leveringen van aanvullende diensten jegens huurders.

Huren

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

Opbrengst 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 de overheidsbijdragen verantwoord.

Resultaat verkoop vastgoedportefeuille

De verkoop van vastgoed is een regulier onderdeel van de bedrijfsactiviteiten en wordt derhalve als onderdeel van de omzet verantwoord.

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

Op basis van deze criteria wordt onder deze post de verkoopopbrengst van huurwoningen (sociaal vastgoed en commercieel vastgoed in exploitatie) onder aftrek van verkoopkosten en de boekwaarde verantwoord.

De boekwaarde is op basis van historische kosten of lagere bedrijfswaarde (sociaal vastgoed) respectievelijk historische kosten of lagere marktwaarde (commercieel vastgoed).

Verder kan onder deze post verantwoord worden 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.

Winsten worden verantwoord op het moment van levering (passeren transportakte).

De opbrengst uit woningen verkocht onder voorwaarden worden niet verantwoord als verkoopopbrengst, omdat de belangrijkste economische rechten niet zijn overgedragen aan de koper. De gegarandeerde

terugkoopverplichting wordt opgenomen onder de post 'Langlopende schulden', terugkoopverplichting VOV woningen en wordt jaarlijks met inachtnaam van de contractvoorwaarden gewaardeerd.

Geactiveerde kosten werkapparaat

De toe te rekenen interne directe kosten voor onroerende zaken in ontwikkeling worden hieronder verantwoord.

Overige bedrijfsopbrengsten

Hieronder wordt onder andere de bijdrage afsluiten huurcontract en de opbrengst van overige dienstverlening aan derden verantwoord.

Bedrijfslasten

Afschrijvingen op materiële vaste activa en commercieel vastgoed

De afschrijvingen op materiële vaste activa, commercieel vastgoed en onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gebaseerd op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Afschrijvingen vinden plaats volgens de lineaire methode op basis van de geschatte economische levensduur. Als een schattingswijziging plaatsvindt van de toekomstige gebruiksduur, dan worden de toekomstige afschrijvingen aangepast. Met een mogelijke restwaarde van de opstallen wordt geen rekening gehouden aangezien wordt uitgegaan van sloop aan het einde van de economische levensduur. Op grond/terreinen wordt niet afgeschreven.

Overige waardeveranderingen materiële vaste activa

De overige waardeveranderingen worden gebaseerd op de waardering van de betreffende activaposten. De onder deze post verantwoorde bedragen hebben betrekking op een afboeking dan wel terugneming van een bijzondere waardevermindering. Deze bijzondere waardevermindering ontstaat door een jaarlijkse toets van de bedrijfswaarde ten opzichte van de waarde gebaseerd op boekwaarde.

Hieronder worden (teruggenomen) afwaarderingsverliezen verantwoord voor in het boekjaar aangegane juridische en feitelijke investeringsverplichtingen inzake materiële vaste activa en sociaal vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie.

Daarnaast worden hieronder (teruggenomen) waardeverminderingen verantwoord inzake het sociaal vastgoed in exploitatie. Ontstaan door een jaarlijkse toets van de bedrijfswaarde ten opzichte van de waarde gebaseerd op historische kostprijs minus cumulatieve afschrijvingen.

Lonen, salarissen en sociale lasten

Hieronder zijn de lonen en salarissen en de sociale lasten opgenomen op grond van de arbeidsvoorwaarden voor zover ze verschuldigd zijn aan werknemers.

Pensioenlasten

Het Gooi en Omstreken heeft als pensioenregeling de hoofdregeling (SPW). Dat betreft 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 terugstorting of tot een vermindering van toekomstige betalingen.

Ultimo 2015 bedraagt de dekkingsgraad 109% volgens de website van het SPW (februari 2016). De dekkingsgraad is de verhouding tussen de bezittingen/vermogen aan de ene kant en de verplichtingen uit huidige en toekomstige pensioenuitkeringen aan de andere kant. Een dekkingsgraad van bijvoorbeeld 115% betekent dat voor elke 100 euro aan pensioenbetalingen het fonds 115 euro in kas heeft. Ultimo 2014 bedroeg de dekkingsgraad 114%: ultimo 2013: 114%, ultimo 2012: 107%, ultimo 2011: 101%. De Nederlandsche Bank stelt een minimale dekkingsgraad van 105%.

Lasten onderhoud

Onder deze post worden alle direct aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van onderhoud verantwoord. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden. De lasten van onderhoud onderscheiden zich van activeerbare kosten door het feit dat er geen sprake is van een waardeverhoging maar instandhouding van het actief. Het klachten- en mutatieonderhoud wordt onderverdeeld in de kosten van derden en eigen dienst, alsmede de kosten van het materiaalverbruik. In de winst- en verliesrekening zijn de kosten van de eigen dienst opgenomen bij de kostensoort salarissen en sociale lasten.

Leefbaarheid

De hieronder verantwoorde kosten betreffen kosten van fysieke ingrepen niet zijnde investeringen en uitgaven voor activiteiten in de omgeving van woongelegenheden van Het Gooi en Omstreken, die de leefbaarheid in buurten en wijken ten goede moeten komen.

Overige bedrijfslasten

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

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedbeleggingen

Hieronder worden de afwaarderingen dan wel terugnemingen verantwoord inzake het commercieel vastgoed in ontwikkeling en in exploitatie. Daarnaast worden hieronder de jaarlijkse waardeveranderingen inzake de woningen verkocht onder voorwaarden en de daarmee samenhangende terugkoopverplichtingen verantwoord.

Resultaat deelneming

Betreffen baten uit deelneming in de CV Heyendaal.

Waardeverandering financiële vaste activa

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 waardering van de post Waardeverandering financiële vaste activa.

Rentebaten en rentelasten

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

Belastingen

Sinds 1 januari 2008 is Het Gooi en Omstreken integraal belastingplichtig geworden voor de vennootschapsbelasting. Corporaties zijn sindsdien verplicht over hun integrale activiteiten vennootschapsbelasting te betalen. Eén en ander is vastgelegd in een vaststellingsovereenkomst (VSO). In deze VSO zijn specifieke bepalingen opgenomen met betrekking tot de waardering van posten op de fiscale openingsbalans en de wijze van resultaatneming.

De belasting over het resultaat wordt berekend over het resultaat voor belastingen in de winst- en verliesrekening, rekening houdend met de vrijgestelde winstbestandsdelen en na bijtelling van niet of beperkt aftrekbare kosten. Tevens wordt rekening gehouden met de mutaties in de latente belasting vorderingen en schulden.

Met betrekking tot de vennootschapsbelasting heeft Het Gooi en Omstreken een fiscale strategie gekozen en fiscale planning opgesteld die deels nog niet bekrachtigd is door de fiscus. Hierdoor is het mogelijk dat gekozen standpunten door de fiscus niet worden overgenomen en daarmee de gepresenteerde acute belastinglast over 2013 tot en met 2015 en belastinglatenties zoals opgenomen in deze jaarrekening zullen afwijken.

Het belangrijkste standpunt betreft: het onderscheid tussen onderhoudskosten en investeringen.

Het Gooi en Omstreken volgt in haar fiscale strategie en fiscale planning de binnen de sector gangbare standpunten die naar de mening van belastingadviseurs pleitbaar zijn.

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 wordt opgenomen onder operationele activiteiten.

De liquiditeitspositie in het kasstroomoverzicht bestaat uit de liquide middelen zonder aftrek van bankkredieten.

TOELICHTING OP DE BALANS PER 31 DECEMBER 2015**VASTE ACTIVA****1. Materiële vaste activa**

| | 2015 | 2014 |
|---|--------------------|--------------------|
| | € | € |
| Sociaal vastgoed in exploitatie | | |
| Aanschaffingswaarde | 367.325.449 | 353.841.217 |
| Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen | -137.660.097 | -137.398.146 |
| Boekwaarde per 1 januari | <u>229.665.352</u> | <u>216.443.071</u> |
| <i>Mutaties</i> | | |
| Van vastgoed in ontwikkeling (of direct geactiveerd*) | 11.932.713 | 19.022.514 |
| Desinvesteringen (2015: boekwaarde verkochte woningen) | -1.260.062 | -2.694.044 |
| Afschrijvingen | -7.495.484 | -6.562.767 |
| Terugneming waardeverminderingen ten gunste van het resultaat | 10.811.900 | 6.300.816 |
| Herclassificaties (naar Vastgoedbeleggingen) | -1.931.605 | -2.844.237 |
| Totaal | <u>12.057.462</u> | <u>13.222.282</u> |
| | | |
| Aanschaffingswaarde | 376.066.495 | 367.325.450 |
| Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen | -134.343.681 | -137.660.097 |
| Boekwaarde per 31 december | <u>241.722.814</u> | <u>229.665.353</u> |

* 2015: van vastgoed in ontwikkeling: € 11.913.440 en direct geactiveerd: de ondergrondse container van complex Noordermeent: € 19.273

Afschrijvingstermijnen sociaal vastgoed in exploitatie

| | <i>Termijnen</i> | <i>Systeem</i> |
|--|---------------------|----------------|
| Grond | geen afschrijvingen | n.v.t |
| bouw | 25/30/40/50 | lineair |
| Woonwagens | 20 | lineair |
| Centrale verwarming / warmwatervoorziening | 15/25 | lineair |
| Lift | 20 | lineair |
| Isolatie | 20/25 | lineair |
| Woningaanpassing | 20 | lineair |
| Verbeteringen | 15/25 | lineair |
| Verbetering Label B | 25 | lineair |
| Groot onderhoud | 25 | lineair |
| Diverse voorzieningen | 5/25 | lineair |

De actuele waarde van het sociale vastgoed in exploitatie gebaseerd op bedrijfswaarde volgens de WSW-parameters bedraagt € 384,5 miljoen. Ten opzichte van voorgaand verslagjaar is de bedrijfswaarde met € 33,2 miljoen gestegen. De uitgangspunten voor de bedrijfswaarde zijn opgenomen in de toelichting op de waarderingsgrondslagen.

De splitsing tussen sociaal en commercieel woonvastgoed in exploitatie heeft voor de jaarrekening plaatsgevonden op basis van de huurprijzen ultimo verslagjaar. Op 1 juli 2015 is de nieuwe woningwet ingegaan. Onderdeel hiervan is een nieuwe definitie voor splitsing van het woonvastgoed. Vanaf verslagjaar 2016 is de huur bij aanvang van het huurcontract leidend voor de bepaling van sociaal (Daeb) en commercieel (niet-Daeb) woonvastgoed. Als we deze splitsingsmethodiek zouden toepassen voor 2015 dan zou de bedrijfswaarde voor het sociaal (Daeb) vastgoed in exploitatie ultimo verslagjaar € 396,5 miljoen bedragen.

Componentenbenadering

In het kader van RJ 645 (herzien 2011) en de best practices wordt aangenomen dat voor de investeringen de volgende bestandsdelen worden onderscheiden: grond, casco en de overige componenten als inrichting installaties en lift.

Als de componenten minder dan 10% van de totale kosten uitmaken kan het onderscheid van die componenten achterwege blijven. Uit interne berekeningen blijkt dat die 10% van de totale kosten bij een 'normale' woning niet worden overschreden.

Bij grotere zorggebouwen met flinke installaties kan dit wel het geval zijn en worden die aparte componenten wel apart verantwoord.

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 2015 (geïndexeerde) verzekerde herbouwwaarde voor gebouwen met een bijzondere functie bedraagt circa € 7,7 miljoen.

Zekerheden

Het Gooi en Omstreken heeft het WSW gevolmachtigd om, in voorkomende gevallen, een hypotheek te vestigen op het gehele bezit. Van deze volmacht heeft het WSW tot aan de dagtekening van de jaarrekening geen gebruik gemaakt.

| | 2015 | 2014 |
|--|------------------|-------------------|
| | € | € |
| Sociaal vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie | | |
| Aanschaffingswaarde | 6.955.755 | 3.460.932 |
| Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen | -6.069.231 | -21.784 |
| Boekwaarde per 1 januari | <u>886.524</u> | <u>3.439.148</u> |
| <i>Mutaties</i> | | |
| Investeringen * | 18.075.092 | 22.350.836 |
| Over naar sociaal vastgoed in exploitatie | -11.913.440 | -18.856.013 |
| Terugneming waardeverminderingen ten gunste van het resultaat | -1.438.978 | -6.047.447 |
| Totaal | <u>4.722.674</u> | <u>-2.552.624</u> |
| Aanschaffingswaarde | 13.117.407 | 6.955.755 |
| Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen | -7.508.209 | -6.069.231 |
| Boekwaarde per 31 december | <u>5.609.198</u> | <u>886.524</u> |

* Investeringen

| | |
|-----------------|----------------------|
| Nieuwbouw | € 11,1 miljoen |
| Groot onderhoud | € 1,1 miljoen |
| Label B | € <u>5,9 miljoen</u> |
| Totaal | € 18,1 miljoen |

| | 2015 | 2014 |
|--|------------------|------------------|
| | € | € |
| Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie | | |
| Aanschaffingswaarde | 5.443.036 | 5.234.996 |
| Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen | -1.439.767 | -1.142.920 |
| Boekwaarde per 1 januari | <u>4.003.269</u> | <u>4.092.076</u> |
| <i>Mutaties</i> | | |
| Investerings * | 152.798 | 306.225 |
| Desinvesteringen | -4.253 | -98.185 |
| Afschrijving desinvesteringen | - | 98.185 |
| Afschrijvingen | -386.742 | -395.032 |
| Totaal | <u>-238.197</u> | <u>-88.807</u> |
| | | |
| Aanschaffingswaarde | 5.591.581 | 5.443.036 |
| Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen | -1.826.509 | -1.439.767 |
| Boekwaarde per 31 december | <u>3.765.072</u> | <u>4.003.269</u> |

* Voornamelijk ICT investeringen en 2 bedrijfsauto's

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 € 1.941.000 over 2015 en € 2.115.000 over 2014.

Verzekeringen

Het kantoor en de werkplaats aan de Schapenkamp zijn voor € 6.645.300 en de inventaris is voor € 1.202.200 verzekerd tegen de risico's van brand- en stormschade. De vervoermiddelen met een boekwaarde zijn WA-casco verzekerd.

2. Vastgoedbeleggingen

| | 2015 | 2014 |
|---|-------------------|-------------------|
| | € | € |
| Commercieel vastgoed in exploitatie | | |
| Verkrijgingsprijs | 41.648.030 | 38.327.132 |
| Cumulatieve afschrijvingen en overige waardemutaties | -4.279.209 | -4.580.167 |
| <i>Boekwaarde per 1 januari</i> | <u>37.368.821</u> | <u>33.746.965</u> |
| <i>Mutaties</i> | | |
| Investerings (2015: Label B projecten) | 86.560 | 507.587 |
| Desinvesterings (2015: boekwaarde verkopen) | -722.140 | -30.926 |
| Afschrijvingen | -1.001.238 | -926.250 |
| Terugneming waardeverminderingen ten gunste van het resultaat | 604.186 | 1.227.208 |
| Herclassificaties (van sociaal vastgoed in exploitatie) | 1.931.605 | 2.844.237 |
| Totaal | <u>898.973</u> | <u>3.621.856</u> |
| Aanschaffingswaarde | 42.944.055 | 41.648.030 |
| Cumulatieve afschrijvingen en overige waardeveranderingen | -4.676.261 | -4.279.209 |
| <i>Boekwaarde per 31 december</i> | <u>38.267.794</u> | <u>37.368.821</u> |

Afschrijvingstermijnen commercieel vastgoed in exploitatie

| | <i>Termijnen</i> | <i>Systeem</i> |
|--|---------------------|----------------|
| Grond | geen afschrijvingen | |
| Bouw | 25/30/40/50 | lineair |
| Centrale verwarming / warmwatervoorziening | 15/25 | lineair |
| Lift | 20 | lineair |
| Isolatie | 20/25 | lineair |
| Woningaanpassing | 20 | lineair |
| Verbeteringen | 15/25 | lineair |
| Verbetering Label B | 25 | lineair |
| Groot onderhoud | 25 | lineair |
| Diverse voorzieningen | 5/25 | lineair |

De actuele waarde gebaseerd op bedrijfswaarde van het commercieel vastgoed in exploitatie volgens WSW-parameters bedraagt ultimo 2015 € 54,8 miljoen (2014: € 49,6 miljoen). Ten opzichte van voorgaand verslagjaar is de bedrijfswaarde met € 5,2 miljoen gestegen. De uitgangspunten voor de bedrijfswaarde zijn opgenomen in de toelichting op de waarderingsgrondslagen.

De splitsing tussen sociaal en commercieel woonvastgoed in exploitatie heeft voor de jaarrekening plaatsgevonden op basis van de huurprijzen ultimo verslagjaar. Op 1 juli 2015 is de nieuwe woningwet ingegaan. Onderdeel hiervan is een nieuwe definitie voor splitsing van het woonvastgoed. Vanaf verslagjaar 2016 is de huur bij aanvang van het huurcontract leidend voor de bepaling van sociaal (Daeb) en commercieel (niet-Daeb) woonvastgoed. Als we deze splitsingsmethodiek zouden toepassen voor 2015 dan zou de bedrijfswaarde voor het commercieel (niet-Daeb) vastgoed in exploitatie ultimo verslagjaar € 42,8 miljoen bedragen.

Componentenbenadering

In het kader van RJ 645 (herzien 2011) en de best practices wordt aangenomen dat voor de investeringen de volgende bestandsdelen worden onderscheiden: grond, casco en de overige componenten als inrichting 10% installaties en lift. Als de componenten minder dan 10% van de totale kosten uitmaken kan het onderscheid van die componenten achterwege blijven. Uit interne berekeningen blijkt dat die 10% van de totale kosten bij een 'normale' woning niet worden overschreden. Bij grotere zorggebouwen met flinke installaties kan dit wel het geval zijn en worden die aparte componenten wel gescheiden verantwoord.

Uitgangspunten reële waarde

Er is gekozen om te gaan deelnemen aan IPD Taxatie Management Support (TMS). Het opstellen van waarderingen wordt gedaan met een gestandaardiseerd model conform het IPD (Investment Property Databank) waarderingsprotocol. Vervolgens worden de waarderingen van de commercerçiële portefeuille gevalideerd door vastgoedanalisten van IPD. Daarnaast vergelijkt IPD onze waarderingen met die van andere corporaties in het land. Over de bevindingen wordt gerapporteerd en IPD verstrekt een verklaring bij de cijfers.

| | 2015 | 2014 |
|---|------------------|------------------|
| | € | € |
| Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden | | |
| Verkrijgingsprijs | 1.476.695 | 1.619.195 |
| Cumulatieve afschrijvingen en overige waardemutaties | 788.887 | 725.489 |
| <i>Boekwaarde per 1 januari</i> | <u>2.265.582</u> | <u>2.344.684</u> |
| <i>Mutaties</i> | | |
| Overboeking naar sociaal vastgoed in exploitatie | - | -142.500 |
| Waardeveranderingen | 205.923 | 63.399 |
| | <u>205.923</u> | <u>-79.101</u> |
| Aanschaffingswaarde | 1.476.695 | 1.476.695 |
| Cumulatieve afschrijvingen en overige waardeveranderingen | 994.810 | 788.888 |
| <i>Boekwaarde per 31 december</i> | <u>2.471.505</u> | <u>2.265.583</u> |

Het aantal woningen Verkocht onder Voorwaarden (Koopgarant) bedraagt ultimo 2015 13 woningen (2014: 13 woningen).

Commercieel vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

| | | |
|---|---------------|----------------|
| Verkrijgingsprijs | 2.208 | 27.881 |
| Cumulatieve afschrijvingen en overige waardemutaties | - | - |
| <i>Boekwaarde per 1 januari</i> | <u>2.208</u> | <u>27.881</u> |
| <i>Mutaties</i> | | |
| Investerings | 158.476 | 481.914 |
| Over naar commercieel vastgoed in exploitatie | -86.560 | -507.587 |
| Herinvesteringsreserve | - | - |
| Totaal | <u>71.916</u> | <u>-25.673</u> |
| Aanschaffingswaarde | 74.124 | 2.208 |
| Cumulatieve afschrijvingen en overige waardeveranderingen | - | - |
| <i>Boekwaarde per 31 december</i> | <u>74.124</u> | <u>2.208</u> |

3. Financiële vaste activa

| | 31-12-2015 | 31-12-2014 |
|----------------------------|------------------|------------------|
| | € | € |
| Andere deelnemingen | | |
| 200 aandelen WoningNet NV | 1.792 | 1.792 |
| CV Heyendaal te Nijmegen | 5.823.038 | 5.905.954 |
| Totaal | <u>5.824.830</u> | <u>5.907.746</u> |

| | 2015 | 2014 |
|--|------------------|------------------|
| | € | € |
| <i>CV Heyendaal te Nijmegen</i> | | |
| Stand per 1 januari | 5.905.954 | 5.791.000 |
| Aandeel in het resultaat | 157.084 | 114.954 |
| Dividend | -240.000 | - |
| Stand per 31 december na resultaatbestemming | <u>5.823.038</u> | <u>5.905.954</u> |

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

In het boekjaar 2015 is er rekening gehouden met een rendementsuitkering van € 240.000. Dit bedrag ontvangen we in de loop van 2016.

| | 31-12-2015 | 31-12-2014 |
|-----------------------------------|------------------|------------------|
| | € | € |
| Latente belastingvordering | | |
| Latente belastingvordering | <u>9.829.000</u> | <u>6.000.000</u> |

Sinds 2013 wordt er een fiscale onderhoudsvoorziening opgebouwd. Hiermee worden toekomstige kosten fiscaal naar voren gehaald om fiscale winst uit te stellen. Doordat de opbouw van de onderhoudsvoorziening in 2013 met terugwerkende kracht heeft plaatsgevonden is een fiscaal verlies ontstaan. Hiermee kunnen toekomstige winsten worden verrekend. Zo is ook de gehele fiscale winst van € 9,9 mio uit 2015 met het verlies uit 2013 verrekend. Eind 2015 bedraagt het restant van het verrekenbare verlies € 19,3 mio. Hiervoor is een latente belastingvordering opgenomen in de balans van ongeveer € 4,8 miljoen. Doordat het verrekenbare verlies afneemt, neemt ook de latente belastingvordering af wat resulteert in een belastinglast van € 1,2 miljoen. Naast de latentie voor verrekenbare verliezen is er in 2015 ook een belastinglatentie gevormd van € 5 miljoen voor de verwachte woningverkopen voor komende vijf jaar, dit is een bate. Op basis van de regels voor de jaarverslaggeving is deze latente belastingvordering berekend op basis van het verschil in boekwaarde in de jaarrekening en de fiscale boekwaarde. De totale latente belastingvordering bedraagt € 9,8 miljoen.

Bij de materiële vaste activa in exploitatie is sprake van een latente belastingvordering wegens een fiscaal hogere boekwaarde dan in de jaarrekening. De latente vordering stijgt elk jaar aangezien commercieel wel en fiscaal vaak niet kan worden afgeschreven (in verband met de bodemwaarde). Gezien het langlopend karakter tendeert de latentie op basis van contante waarde naar nihil. De latentie is derhalve niet in de jaarrekening verwerkt. Bij waardering tegen nominale waarde bedraagt de latente vordering ultimo 2015 naar schatting afgerond € 186,8 miljoen.

Te vorderen BWS-subsidies

| | 2015 | 2014 |
|---------------------------------------|----------------|----------------|
| | € | € |
| <i>BWS-subsidie</i> | | |
| Stand per 1 januari | 348.362 | 455.382 |
| Ontvangen bijdragen diverse complexen | -126.987 | -136.713 |
| Rente diverse complexen | 21.864 | 29.693 |
| Stand per 31 december | <u>243.239</u> | <u>348.362</u> |

| 31-12-2015 | 31-12-2014 |
|------------|------------|
| € | € |

Overige financiële vaste activa

Appartementsrechten belast met erfpacht (Oostpoort 15 en 19 te Bunschoten)

| | |
|---------------|---------------|
| <u>63.333</u> | <u>63.333</u> |
|---------------|---------------|

VLOTTENDE ACTIVA**4. Voorraden****Voorraad materialen**

| | | |
|---------------------|---------------|---------------|
| Voorraad materialen | <u>58.000</u> | <u>43.000</u> |
|---------------------|---------------|---------------|

In 2014 zijn er nieuwe bussen aangeschaft voor onze allround vaklieden. Elke bus heeft een standaard voorraad en een voorraad die betrekking heeft op de eigen discipline. In 2015 is een nieuwe inschatting gemaakt van de voorraad in de bussen.

5. 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>257.060</u> | <u>280.297</u> |
|----------------|----------------|----------------|

De huurachterstanden zijn naar aantal huurders als volgt gespecificeerd:

| Periode | Aantal huurders | | Achterstand | |
|-----------------------------------|-----------------|------------|----------------|----------------|
| | 31-12-2015 | 31-12-2014 | 31-12-2015 | 31-12-2014 |
| Actieve contracten: | | | | |
| tot 1 maand | 176 | 174 | 63.300 | 73.800 |
| 1 tot 2 maanden | 53 | 61 | 50.200 | 54.682 |
| 2 maanden of meer | 59 | 71 | 123.200 | 136.800 |
| Niet-actieve contracten | 94 | 104 | 226.360 | 213.015 |
| voorziening dubieuze debiteuren * | | | -206.000 | -198.000 |
| | <u>382</u> | <u>410</u> | <u>257.060</u> | <u>280.297</u> |

* betreft niet-actieve contracten

De achterstand van de actieve contracten bedroeg 0,49% (2014: 0,55%) van de bruto jaarhuur.

| | 31-12-2015 | 31-12-2014 |
|--|----------------|----------------|
| | € | € |
| Overige vorderingen | | |
| Bijdrage loopbrug 3e woontoren Kerkelanden (HilverZorg) te Hilversum * | 205.000 | 227.500 |
| Voorschotten personeel | 748 | 2.522 |
| Nog te ontvangen huur woonwagens | 4.249 | 8.268 |
| Nog te verwerken levensloopregeling | - | 11.657 |
| Vorderingen algemeen ** | 83.002 | 11.201 |
| Doorberekend aan huurders (actieve contracten) *** | 112.504 | 128.743 |
| Doorberekend aan huurders (niet actieve contracten) *** | 32.675 | 29.170 |
| Voorziening dubieuze debiteuren | -131.000 | -146.000 |
| Totaal | <u>307.178</u> | <u>273.061</u> |

* Posten met een resterende looptijd langer dan 1 jaar:

De loopbrug in project 3e woontoren Kerkelanden zal in 20 jaartermijnen door Hilverzorg worden voldaan, van deze vordering heeft € 182.500,- een looptijd langer dan 1 jaar.

** In 2015 voornamelijk een bijdrage van de Gemeente Blaricum voor toegankelijk maken woningen (€ 73.000) en in 2014 voornamelijk minder valide aanpassingen (€ 9000)

*** In 2015 betreft € 55.000 (2014: € 44.000) aan bevroren WSNP-vorderingen (wet schuldsanering natuurlijke personen) en restant voornamelijk doorberekend (mutatie)onderhoud.

Overlopende activa

| | | |
|--|----------------|----------------|
| Nog te ontvangen rente | - | 24.105 |
| Vooruitbetaalde abonnementen automatisering | 16.332 | 23.161 |
| Vooruitbetaalde overige lasten | 1.911 | 539 |
| Nog te ontvangen huur woonwagens | 14.943 | 14.532 |
| Energiekosten: Delta / Dong / Nuon | 144.826 | 184.629 |
| Verkoopwoning | 186.295 | 364.468 |
| Rendementsuitkering CV Heyendaal te Nijmegen | 240.000 | - |
| Overig | 3.289 | 1.953 |
| Nog te ontvangen schade uitkeringen van de verzekering | 23.792 | - |
| Totaal | <u>631.388</u> | <u>613.387</u> |

| | 31-12-2015 | 31-12-2014 |
|----------------------------|-------------------|------------------|
| | € | € |
| 6. Liquide middelen | | |
| ABN AMRO bankrekeningen | - | 27.674 |
| ING bankrekeningen | 6.782.564 | 7.111.180 |
| ING Spaarrekeningen | 3.866.382 | - |
| Kas | 2.504 | 3.010 |
| Kruisposten geldverkeer | 1.688 | 3.529 |
| Totaal | <u>10.653.138</u> | <u>7.145.393</u> |

Er bestaan geen belangrijke beperkingen inzake de beschikbaarheid van geldmiddelen. Ze staan ter vrije beschikking. In 2015 zijn de ABN Amro bankrekeningen opgeheven.

PASSIVA**7. Eigen vermogen**

| | 2015 | 2014 |
|--|--------------------|-------------------|
| | € | € |
| Algemene bedrijfsreserve | | |
| Stand per 1 januari voor resultaatbestemming | 88.171.404 | 71.028.435 |
| Resultaatbestemming boekjaar | 31.585.788 | 17.142.969 |
| Stand per 31 december na resultaatbestemming | <u>119.757.192</u> | <u>88.171.404</u> |

Onder de Algemene bedrijfsreserve is een bedrag van € 874.409 (2014: € 668.485) aan ongerealiseerde waardeinstijgingen op vastgoed verkocht onder voorwaarden verantwoord.

8. Voorzieningen

| | 31-12-2015 | 31-12-2014 |
|--|------------------|------------------|
| | € | € |
| Onrendabele investeringen en herstructureringen | | |
| Diverse complexen | <u>6.701.862</u> | <u>6.680.769</u> |

| | Investering begroot ultimo 2015 | Project- kosten t/m ultimo 2015 | Onrendabele top (ort) ultimo 2015 | ort afgeb. in t/m ontwikkeling ultimo 2015 | Voorzie- ning ultimo 2015 | Voorzie- ning ultimo 2014 |
|---|---------------------------------------|---------------------------------------|---|--|---------------------------------|---------------------------------|
| Complex 265 (Anna's Hoeve, Hilversum) - sociaal | 6.061.000 | 2.072.201 | 2.440.000 | 2.072.201 | 367.799 | 2.846.920 |
| Complex 305 (Drakenburgweg, Baarn) - sociaal | 2.145.000 | 94.879 | 910.000 | 94.879 | 815.121 | |
| Complex 517 (Stroomzijde, Blaricum) - sociaal | 2.151.500 | | | | | 1.086.230 |
| Complex 518 (De Bolster, Blaricum) - sociaal | 3.266.190 | 922.310 | 1.350.000 | 922.310 | 427.690 | |
| Complex 519 (De Balken, Blaricum) - sociaal | 4.672.500 | 4.174.333 | 1.860.000 | 1.860.000 | | 941.411 |
| Complex 631 (De Haven, Bunschoten) - sociaal | 7.149.000 | 3.578 | 2.650.000 | 3.578 | 2.646.422 | |
| Complex 722 (Oranjerie, Wijdmeren) - sociaal | 6.993.672 | 2.555.170 | 5.000.000 | 2.555.170 | 2.444.830 | 1.806.208 |
| | | | <u>14.210.000</u> | <u>7.508.138</u> | <u>6.701.862</u> | <u>6.680.769</u> |

Voor de per balansdatum aangegeven verplichtingen inzake de toekomstige nieuwbouwinvesteringen bestemd voor de eigen exploitatie, wordt voor het onrendabel deel een voorziening gevormd.

Deze voorziening is het verschil tussen de verkrijgings-/vervaardigingsprijs en de bedrijfswaarde. Tijdens de bouw van een project wordt de voorziening gesaldeerd met het materiële vaste actief in ontwikkeling.

| | 31-12-2015 | 31-12-2014 |
|----------------------------------|----------------|----------------|
| | € | € |
| Overige voorzieningen | | |
| Voorziening jubilea werknemers * | 104.000 | 122.500 |
| Voorziening studie werknemers ** | 87.000 | 77.000 |
| | <u>191.000</u> | <u>199.500</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 € 74.132,- als langlopend (langer dan een jaar) aan te merken. Hiervan heeft naar verwachting een bedrag van € 45.967,- een looptijd langer dan 5 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 € 78.549,- als langlopend (langer dan een jaar) aan te merken. Hiervan heeft naar verwachting een bedrag van € 44.743,- een looptijd langer dan 5 jaar.

9. Langlopende schulden

| | 31-12-2015 | Waarvan langer dan vijf jaar | 31-12-2014 | Waarvan langer dan vijf jaar |
|--------------------------------------|--------------------|------------------------------------|--------------------|------------------------------------|
| | € | € | € | € |
| Leningen gemeenten | 1.086.163 | - | 1.111.673 | - |
| Schulden kredietinstellingen | 181.001.893 | 125.994.644 | 188.255.014 | 129.867.304 |
| Verplichtingen inzake onroerend goed | | | | |
| Verkocht onder Voorwaarden (VOV) | 2.263.462 | - | 2.345.652 | - |
| Waarborgsommen | 30.101 | - | 30.099 | - |
| | <u>184.381.619</u> | <u>125.994.644</u> | <u>191.742.438</u> | <u>129.867.304</u> |

Nominale waarde: Schuldrestant op valutadatum in 2015 boekjaar conform bestaande leningscontracten bedraagt € 182,1 miljoen (2014: € 189,4 miljoen).

Het verloop van deze post is als volgt:

Leningen gemeenten

| | Leningen gemeenten |
|----------------------------|-----------------------|
| | € |
| Stand per 1 januari 2015 | 1.111.673 |
| Aflossing | -25.510 |
| Stand per 31 december 2015 | <u>1.086.163</u> |

Schulden kredietinstellingen

| | Leningen kredietinst. |
|-------------------------------------|--------------------------|
| | € |
| <i>Leningen kredietinstellingen</i> | |
| Stand per 1 januari 2015 | 188.255.014 |
| Opgenomen gelden | 8.000.000 |
| Aflossing | -15.253.121 |
| Stand per 31 december 2015 | <u>181.001.893</u> |

Rentevoet en aflossingsstelsel

De gemiddelde rentevoet van de uitstaande leningen bedraagt circa 4,02% (2014 circa 4,17%).

In het boekjaar heeft een tweetal renteconversies plaatsgevonden:

- BNG (leningsnummer 40.83207.01): van 3,66% naar 0,85%
- BNG (leningsnummer 40.69009.16): van 3,65% naar 0,8%

Rente instrumenten

De leningen worden op basis van het annuïteiten-, lineaire stelsel dan wel het dynamische kostprijsstelsel afgelost. Het aflossingsbestandsdeel in het komende jaar zal circa € 28,4 miljoen bedragen. (€ 2,4 miljoen jaarlijkse aflossing en € 26 miljoen eindaflossingen).

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 € 182,1 miljoen plaatsgevonden.

Door het WSW: € 179,7 miljoen en door de gemeente: € 2,4 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

Onder de leningen zijn bij de BNG voor een bedrag van maximaal € 10 miljoen twee variabele roll-overleningen afgesloten voor een periode van 3/2/2014 t/m 1/12/2016 en 17/2/2014 t/m 15/12/2016.

Voor deze variabele roll-overleningen is ultimo 2015 een bedrag van € 2 miljoen opgenomen tegen een tarief van 1 maand Euribor met een opslag van 0,49%.

Duration

De duration van de gehele portefeuille bedraagt 5,5 jaar (2014: 5,3 jaar).

Nominale waarde:

Schuldrestant ultimo boekjaar conform bestaande leningscontracten bedraagt € 182,1 miljoen (2014: € 189,4 miljoen).

Rentabiliteitswaarde:

De rentabiliteitswaarde (contante waarde, op basis van 5%, van de uit hoofde van bestaande leningscontracten rente- en aflossingverplichtingen) bedraagt ultimo boekjaar € 175,2 miljoen (2014: € 183,3 miljoen o.b.v. 5,25%).

Marktw waarde:

Bij de berekening van de marktw waarde worden de toekomstige kasstromen contant gemaakt, uitgaande van rentetarieven per balansdatum voor gelijksoortige leningen met vergelijkbare voorwaarden en looptijden.

Ultimo boekjaar bedraagt de marktw waarde € 222,1 miljoen.

| | Verplichtingen van onroerende zaken VoV |
|---|--|
| | € |
| Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht | 2.404.875 |
| Vermeerderingen / verminderingen | -59.223 |
| Boekwaarde per 1 januari 2015 | <u>2.345.652</u> |
| Af: terugkoop verplichting <1 jaar | -233.168 |
| Waardeverandering 2015 | 150.978 |
| Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht | 2.171.707 |
| Vermeerderingen / verminderingen | 91.755 |
| Totaal | <u><u>2.263.462</u></u> |

De terugkoopverplichting van onroerende zaken Verkocht onder Voorwaarden (VoV) onder de Koopgarantregeling heeft betrekking op 12 woningen (2014: 13) waarvan 7 huurwoningen uit bestaand bezit en 5 nieuwbouwwoningen.

| | 31-12-2015 | 31-12-2014 |
|--|---------------|---------------|
| | € | € |
| Waarborgsommen | | |
| Waarborgsommen | <u>30.101</u> | <u>30.099</u> |
| <i>Verloopoverzicht Waarborgsommen</i> | | |
| | 2015 | 2014 |
| | € | € |
| Stand begin boekjaar | 30.099 | 25.015 |
| Toevoegingen in het boekjaar | 3.025 | 11.584 |
| Uitbetalingen in het boekjaar | -3.023 | -6.500 |
| Saldo eind boekjaar | <u>30.101</u> | <u>30.099</u> |

10. Kortlopende schulden

Schulden aan leveranciers

| | | |
|---------------------------------|------------------|----------------|
| Onderhoud-/nieuwbouwcrediteuren | 1.141.055 | 494.300 |
| Algemeen beheer crediteuren | 63.836 | 61.737 |
| Totaal | <u>1.204.891</u> | <u>556.037</u> |

Overige belastingen en premies sociale verzekeringen

| | | |
|----------------|------------------|------------------|
| Omzetbelasting | 1.619.859 | 838.056 |
| Loonheffing | 132.931 | 137.600 |
| Pensioenen | 53.613 | 50.197 |
| Totaal | <u>1.806.403</u> | <u>1.025.853</u> |

| | 31-12-2015 | 31-12-2014 |
|---|------------------|------------------|
| | € | € |
| Overige schulden | | |
| Personeelsvereniging | 3.079 | 6.472 |
| Terug te betalen waarborgsommen | 26.853 | 26.975 |
| Nog te betalen bouwkosten afgewikkelde complexen | 102.632 | 326.537 |
| Af te rekenen servicekosten huurders | 635.182 | 760.961 |
| Verplichting opgebouwde vakantiedagen werknemers | 94.066 | 103.130 |
| Terugkoop verplichting Verkoop onder Voorwaarden < 1 jaar | 233.168 | - |
| Totaal | <u>1.094.980</u> | <u>1.224.075</u> |
| Overlopende passiva | | |
| Accountantskosten | 37.131 | 30.800 |
| Rente- en bankkosten | 5.974 | 27.762 |
| Niet-ervallen rente | 3.959.836 | 4.349.115 |
| Huurders vooruitontvangen huur | 511.127 | 664.057 |
| Nader te bepalen kosten gasverbruik en electraverbruik | 112.020 | 122.851 |
| Energiebelasting | - | 29.273 |
| Afrekening WoningNet | 3.871 | - |
| Bedrijfskosten | 4.581 | 30.131 |
| Overige | 5.186 | 12.272 |
| Totaal | <u>4.639.726</u> | <u>5.266.261</u> |

NIET IN DE BALANS OPGENOMEN RECHTEN EN VERPLICHTINGEN

| | | |
|---|-------------|-------------|
| Waarborgverplichtingen | 31-12-2015 | 31-12-2014 |
| Obligo Waarborgfonds Sociale Woningbouw | € 7.131.773 | € 7.407.055 |

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 zodanig 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:

| | |
|---------------------------------------|---------------------|
| Complex 265 (Anna's Hoeve, Hilversum) | € 3.988.800 |
| Complex 305 (Drakenburgweg, Baarn) | € 2.050.122 |
| Complex 518 (De Bolster, Blaricum) | € 2.343.880 |
| Complex 519 (De Balken, Blaricum) | € 498.167 |
| Complex 631 (De Haven, Bunschoten) | € 7.145.422 |
| Complex 722 (Oranjerie, Wijdmeren) | € 5.760.000 |
| Totaal | € 21.786.391 |

Het betreft hier de bruto stichtingskosten onder aftrek van de ultimo 2015 reeds geactiveerde uitgaven.

Onderhoudsverplichtingen

Ultimo boekjaar is Het Gooi en Omstreken onderhoudsverplichtingen aangegaan voor met name Label B van een totaal bedrag van € 7,9 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 getekend waarin een bouwplicht (voor circa 240 woningen) en een bouwrecht (voor circa 90 woningen) is vastgelegd. Dit 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

Het Gooi en Omstreken heeft ingeschat dat voor 2015 geen bijdrage aan de Autoriteit woningcorporaties (AW) behoeft te worden afgedragen voor de saneringsheffing. Voor de jaren 2016 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.

STEP subsidie

De STEP subsidieregeling (Stimuleringsregeling energieprestatie huursector) is in juni 2014 geïntroduceerd en in september 2015 gewijzigd omdat er op landelijk niveau door het ministerie van BZK bij de aanvragen onregelmatigheden waren geconstateerd. Het ministerie heeft toen de mogelijkheid geboden om subsidies in te trekken, opnieuw aan te vragen of te handhaven. Het Ministerie heeft aangegeven dat op niet ingetrokken aanvragen en verleende subsidies intensieve controles gaan plaatsvinden.

Het Gooi en Omstreken heeft voor een aantal in 2014 en in 2015 afgeronde projecten STEP subsidies aangevraagd voor afgerond € 838.000 en daarvan weer ingetrokken € 262.000, zodat resteert aan aangevraagde STEP subsidies € 576.000. Deze STEP subsidies zijn niet in de jaarcijfers van 2015 opgenomen om de volgende redenen:

Het is nog onduidelijk of deze subsidies ook worden toegekend en ontvangen. De controles door het Ministerie moeten nog plaatsvinden. Er moet aan veel voorwaarden worden voldaan en het beschikbare subsidiebudget is beperkt. Op landelijk niveau is een budget beschikbaar van 395 miljoen. Dat is bij een gemiddeld subsidiebedrag per woning van € 3.150 voldoende voor circa 125.000 huurwoningen.

Terugkooprecht verkochte woningen

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

| Verkoopproduct | Aantal 2015 | Aantal 2014 |
|----------------|-------------|-------------|
| Koopstart | 1 | 0 |

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.

TOELICHTING OP DE WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2015

| | 2015 | 2014 |
|---------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| | € | € |
| 11. Huuropbrengsten | | |
| Woningen en woongebouwen | 45.694.426 | 44.543.055 |
| Onroerende zaken niet zijnde woningen | 1.015.841 | 1.003.068 |
| | <u>46.710.267</u> | <u>45.546.123</u> |
| Huurderving wegens leegstand * | -286.133 | -430.224 |
| Huurderving wegens oninbaarheid | -48.797 | -68.804 |
| Totaal | <u><u>46.375.337</u></u> | <u><u>45.047.095</u></u> |

De huurderving over 2015 bedraagt 0,72% van de te ontvangen huur (tegenover 1,10 % in het jaar 2014).

12. Opbrengsten servicecontracten

| | | |
|--|-------------------------|-------------------------|
| Overige goederen, leveringen en diensten | 2.269.299 | 2.312.570 |
| Huurders te verrekenen | -635.182 | -760.961 |
| | <u>1.634.117</u> | <u>1.551.609</u> |
| Huurderving wegens leegstand ** | -13.703 | -17.630 |
| Totaal | <u><u>1.620.414</u></u> | <u><u>1.533.979</u></u> |

De vergoedingsderving bedraagt 0,84% van de te ontvangen vergoedingen (tegenover 1,14% in het jaar 2014).

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.

Totaaltelling leegstand:

| | | |
|-----------------------------|-----------------------|-----------------------|
| * Woningen en niet-woningen | 2015 | 2014 |
| ** Servicevergoedingen | 286.000 | 430.000 |
| Totaal | <u>14.000</u> | <u>18.000</u> |
| | <u><u>300.000</u></u> | <u><u>448.000</u></u> |

Specificatie

| | | | | |
|---|-----------------------|-----|-----------------------|-----|
| Leegstand na huuropzegging | | | | |
| Leegstand door projectonderhoud en sloop | 110.000 | 37% | 178.000 | 40% |
| Leegstand door te koop staande woningen | 36.000 | 12% | 48.000 | 11% |
| Leegstand overige redenen (o.a. calamiteit) | 58.000 | 19% | 107.000 | 24% |
| Niet-woningen | 12.000 | 4% | 20.000 | 4% |
| Totaal | <u>84.000</u> | 28% | <u>95.000</u> | 21% |
| | <u><u>300.000</u></u> | | <u><u>448.000</u></u> | |

| | | |
|---|-------|-------|
| Leegstand in % van de jaarhuur en servicevergoedingen | 0,61% | 0,94% |
| Idem, zonder leegstand projectonderhoud en sloop | 0,54% | 0,84% |

De te ontvangen netto huur en servicevergoedingen zijn gestegen met afgerond € 1,12 miljoen, of terwijl 2,4%.

| | <i>(onderstaande bedragen x 1000)</i> | | |
|-------------------|---------------------------------------|---------------|-------|
| | 2015 | 2014 | |
| Netto huren | 46.710 | 45.546 | |
| Servicecontracten | 2.270 | 2.313 | |
| Saldo | <u>48.980</u> | <u>47.859</u> | 1.121 |

De stijging in 2015 ten opzichte van 2014 kan als volgt worden weergegeven:

| | | |
|---|-------|--------------|
| Jaarlijkse huurverhogingen | 2,6% | 1.261 |
| Huurharmonisaties | 0,5% | 233 |
| Nieuwbouw | 0,2% | 72 |
| Verkopen en verlaging voorschot servicekosten | -1,0% | -445 |
| | | <u>1.121</u> |

| | 2015 | 2014 |
|--|------|------|
| | € | € |

13. Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille

| | | |
|--|------------------|------------------|
| Opbrengst verkopen bestaand bezit | 8.207.148 | 6.857.887 |
| Overdrachtsbelasting en kosten | -212.304 | -225.879 |
| Totaal netto verkoopresultaat | <u>7.994.844</u> | <u>6.632.008</u> |
| Totale opbrengst verkopen bestaand bezit | 10.189.350 | 7.433.291 |
| Af: Boekwaarde activa in exploitatie | -1.982.202 | -575.404 |
| | <u>8.207.148</u> | <u>6.857.887</u> |

In 2015 zijn er 52 woningen verkocht tegen 41 woningen in 2014.

14. Geactiveerde productie ten behoeve van het eigen bedrijf

| | | |
|--|----------------|----------------|
| Toezicht/voorbereiding en administratiekosten nieuwbouw/renovatie-woningen | <u>440.592</u> | <u>353.260</u> |
|--|----------------|----------------|

15. Overige bedrijfsopbrengsten

| | | |
|--|----------------|----------------|
| Diverse complex gerelateerde opbrengsten | 49.286 | 130.763 |
| Cold Case zaken | 7.737 | 13.289 |
| Afsluiten huurcontract | 34.089 | 36.396 |
| Doorberekening huismeesters | 15.033 | 14.619 |
| Resultaat materiaal | -11.754 | 9.867 |
| Toeslag derden | 5.519 | 2.478 |
| Suppletie BTW meerdere jaren / herziening Pro Rata | 46.137 | -3.862 |
| Doorberekend onderhoud | - | -997 |
| Totaal | <u>146.047</u> | <u>202.553</u> |

16. Afschrijvingen materiële vaste activa

| | | |
|---|------------------|------------------|
| Sociaal vastgoed in exploitatie | 7.495.484 | 6.562.767 |
| Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie | 386.742 | 395.032 |
| | <u>7.882.226</u> | <u>6.957.799</u> |

17. Afschrijvingen vastgoedbeleggingen

| | | |
|-------------------------------------|------------------|----------------|
| Commercieel vastgoed in exploitatie | <u>1.001.238</u> | <u>926.250</u> |
|-------------------------------------|------------------|----------------|

| | 2015 | 2014 |
|---|-------------------|------------------|
| | € | € |
| 18. Overige waardeveranderingen van vaste activa | | |
| Mutatie voorziening onrendabele top nieuwbouwwoningen complex 518 (De Bolster, Blaricum) | 1.350.000 | - |
| Mutatie voorziening onrendabele top nieuwbouwwoningen complex 305 (Drakenburgerweg, Baarn) | 910.000 | - |
| Mutatie voorziening onrendabele top nieuwbouwwoningen complex 631 (De Haven, Bunschoten) | 2.650.000 | - |
| Vrijval/(mutatie) voorziening onrendabele top nieuwbouwwoningen complex 629 (Prins Hendrikstraat, Bunschoten) | - | -520.000 |
| Mutatie onrendabele top nieuwbouwwoningen complex 722 (Oranjerie, Wijdmeren) | 670.000 | 4.330.000 |
| Vrijval / (mutatie) onrendabele top nieuwbouwwoningen complex 630 (Het Pakhuys, Bunschoten) | -2.470.000 | 2.470.000 |
| Mutatie onrendabele top nieuwbouwwoningen complex 519 (De Balken, Blaricum) | -120.000 | 1.980.000 |
| Mutatie onrendabele top nieuwbouwwoningen complex 517 (Stroomzijde, Blaricum) | -1.110.000 | 1.110.000 |
| Mutatie onrendabele top nieuwbouwwoningen complex 265 (Anna's Hoeve, Hilversum) | -420.000 | 2.860.000 |
| Toepassing minimum waarderingsregeling sociaal vastgoed in exploitatie | -10.811.899 | -6.300.816 |
| | <u>-9.351.899</u> | <u>5.929.184</u> |
| 19. Lonen en salarissen | | |
| Bruto lonen | 2.754.953 | 2.787.585 |
| Uitzendkrachten | 278.275 | 348.896 |
| Ontvangen ziekengelduitkeringen | 11.657 | -35.907 |
| Totaal | <u>3.044.885</u> | <u>3.100.574</u> |
| 20. Sociale lasten | | |
| Premies sociale verzekeringswetten | <u>411.829</u> | <u>440.666</u> |
| 21. Pensioenlasten | | |
| Pensioenlasten | <u>495.332</u> | <u>537.271</u> |

Bij het Gooi en Omstreken waren ultimo 2015 63 werknemers in dienst (2014: 63). Het aantal fulltime equivalenten bedroeg in 2015 53,5 (2014 53,6). De uitsplitsing naar organisatie-onderdeel is als volgt:

| | |
|----------------------------|-----------|
| Management en stafafdeling | 9 |
| Wonen | 18 |
| Vastgoed | 22 |
| Projectontwikkeling | 1 |
| Financiën | 13 |
| | <u>63</u> |

| | 2015 | 2014 |
|--|------------------|-------------------|
| | € | € |
| 22. Onderhoudslasten | | |
| Onderhoudsuitgaven vanuit onderhoudsmodule * | 6.043.715 | 6.272.072 |
| Doorberekend onderhoud | -191.554 | -119.257 |
| Groot onderhoud via Label B,- en groot onderhoudsprojecten | 1.828.074 | 1.323.184 |
| Materiaalverbruik | 128.582 | 127.114 |
| Diversen | 70.008 | -94.312 |
| Totaal | 7.878.825 | 7.508.801 |
| * De onderhoudsuitgaven zijn te verdelen in: | 2015 | 2014 |
| 1. Klachtenonderhoud | 1.475.875 | 1.419.074 |
| 2. Mutatieonderhoud | 2.306.143 | 2.074.717 |
| 3. Verbetering NPO | 150.955 | 159.903 |
| 4. Planmatigonderhoud | 2.050.213 | 2.408.334 |
| 6. Verbeteringen/woningaanpassingen | 26.947 | 82.976 |
| 9. Overloop | 33.582 | 127.068 |
| | <u>6.043.715</u> | <u>6.272.072</u> |
| 23. Leefbaarheid | | |
| Vastgoed gerelateerde leefbaarheid | 37.353 | 73.101 |
| Mens gerelateerde leefbaarheid | 44.633 | 68.349 |
| Totaal | 81.986 | 141.450 |
| 24. Lasten servicecontracten | | |
| Elektra | 316.582 | 274.900 |
| Onderhoud tuinen | 58.022 | 59.113 |
| Waterverbruik | 106.234 | 95.677 |
| Gasverbruik | 593.744 | 549.734 |
| Warmtemeter | 41.731 | 38.485 |
| Schoonmaken trappen | 301.926 | 301.848 |
| Zorgovereenkomst | 76.342 | 80.421 |
| Totaal | 1.494.581 | 1.400.178 |
| 25. Overige bedrijfskosten | | |
| Algemene beheer- en administratiekosten | 566.771 | 608.928 |
| Automatiseringskosten | 657.315 | 608.715 |
| Toezichtskosten | 72.243 | 66.814 |
| Huisvestingskosten | 162.787 | 203.916 |
| Overige personeelskosten | 275.273 | 270.326 |
| Gemeentelijke belastingen en waterschapslasten | 2.100.852 | 2.052.868 |
| Verzekeringen | 146.225 | 154.024 |
| Contributie landelijke branchevereniging Aedes | 54.830 | 53.682 |
| Mutaties overige voorzieningen | 31.857 | 8.054 |
| Diverse bedrijfslasten | 5.155.871 | 6.220.112 |
| Totaal | 9.224.024 | 10.247.439 |

| | 2015 | 2014 |
|--|----------------|----------------|
| | € | € |
| <i>Algemene beheer- en administratiekosten</i> | | |
| Onderhoud, belasting en verzekering vervoersmiddelen * | 83.180 | 73.559 |
| Portokosten | 39.557 | 48.712 |
| Telefoonkosten | 74.611 | 67.296 |
| Drukwerk en kantoorbehoeften | 21.980 | 31.797 |
| Contributies en abonnementen | 14.894 | 32.655 |
| Kopieerkosten | 35.762 | 34.510 |
| WA-verzekering | 8.826 | 8.713 |
| Accountantskosten ** | 59.450 | 62.169 |
| Kosten beleid | 774 | - |
| Advieskosten (Jurdische dienstverlening) ** | 97.897 | 112.784 |
| Kantinekosten | 14.041 | 19.134 |
| Kosten overleg bewoners / bewonersblad | 21.083 | 16.892 |
| Kosten PR-activiteiten | 56.380 | 65.284 |
| Overige algemene kosten | 38.336 | 35.423 |
| Totaal | 566.771 | 608.928 |
| * Uitsplitsing vervoersmiddelen | | |
| | 2015 | 2014 |
| Exploitatiekosten | 91.267 | 102.485 |
| Boekwinst verkochte auto's | 8.087- | 28.926- |
| Totaal | 83.180 | 73.559 |
| ** Accountantskosten/Advieskosten | | |
| De ten laste van het boekjaar gebrachte kosten van de externe accountant zijn als volgt: | | |
| <i>BDO</i> | | |
| | 2015 | 2014 |
| Onderzoek van de jaarrekening | 59.450 | 57.450 |
| Adviesdiensten op fiscaal terrein | 6.828 | 0 |
| Andere niet controlediensten | 0 | 4.719 |
| Totaal | 66.278 | 62.169 |
| <i>Automatiseringskosten</i> | | |
| NCCW contract | 311.212 | 273.118 |
| Woningnet | 91.669 | 95.409 |
| Beheerkosten | 143.208 | 122.651 |
| Salarisverwerkingspakket ADP | 25.699 | 30.705 |
| Onderhoud software en licenties | 82.565 | 82.703 |
| Overige automatiseringskosten | 2.962 | 4.129 |
| Totaal | 657.315 | 608.715 |
| <i>Toezichtskosten</i> | | |
| Presentiegeld | 54.811 | 57.482 |
| Reis- en verblijfskosten | 3.838 | 3.603 |
| Representatiekosten Raad van Toezicht | 886 | 1.460 |
| Kosten opleiding Raad van Toezicht | 5.800 | 1.290 |
| Overige bestuurskosten | 6.908 | 2.979 |
| Totaal | 72.243 | 66.814 |

| | 2015 | 2014 |
|--|-------------------|-------------------|
| | € | € |
| <i>Huisvestingskosten</i> | | |
| Huur kantoor Bunschoten | 17.058 | 29.949 |
| Onderhoud kantoorgebouw Schapenkamp | 36.160 | 67.773 |
| Overige huisvestingskosten | 109.569 | 106.194 |
| Totaal | <u>162.787</u> | <u>203.916</u> |
| <i>Overige personeelskosten</i> | | |
| Reis- en verblijfkosten | 76.826 | 76.625 |
| Opleidingskosten | 71.892 | 91.332 |
| Overige personeelskosten | 126.555 | 102.369 |
| Totaal | <u>275.273</u> | <u>270.326</u> |
| <i>Mutaties overige voorzieningen</i> | | |
| Mutatie voorziening dubieuze debiteuren | -7.000 | 9.752 |
| Mutatie voorziening studiebudget | 38.857 | -1.698 |
| Totaal | <u>31.857</u> | <u>8.054</u> |
| <i>Diverse bedrijfslasten</i> | | |
| Beheervergoeding woonwagens | 38.206 | 38.788 |
| Toezicht / advies derden | 65.497 | 88.722 |
| Advertentiekosten woningaanbod | 2.891 | 12.283 |
| Saneringsheffing Centraal Fonds | - | 1.450.764 |
| Verhuurderheffing | 4.934.884 | 4.417.134 |
| Bijdrage Autoriteit Woningcorporaties | 24.324 | - |
| Kosten reorganisatie | - | 56.288 |
| Kosten energiecertificaten | 32.155 | 5.019 |
| Kosten administratie Vereniging van Eigenaren | 12.959 | 11.188 |
| Overige lasten exploitatie woningen en niet zijnde woningen | 26.028 | 87.873 |
| Deurwaarderskosten / ontvangen incassokosten | -7.609 | 11.464 |
| Niet te verrekenen servicekosten | 23.469 | 37.180 |
| Diversen | 3.067 | 3.409 |
| Totaal | <u>5.155.871</u> | <u>6.220.112</u> |
| 26. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille | | |
| Waardeveranderingen commercieel vastgoed in exploitatie | 604.187 | 1.227.208 |
| Waardeveranderingen woningen Verkocht onder Voorwaarden | 205.923 | 63.399 |
| Waardeveranderingen terugkoopverplichtingen woningen VOV | -150.978 | -47.790 |
| Gerealiseerde terugkoop | - | 5.000 |
| Totaal | <u>659.132</u> | <u>1.247.817</u> |
| 27. Financiële baten en lasten | | |
| Rentebaten en soortgelijke opbrengsten | 91.441 | 140.429 |
| Rentelasten en soortgelijke kosten | -7.565.076 | -8.129.514 |
| | <u>-7.473.635</u> | <u>-7.989.085</u> |

| | 2015 | 2014 |
|--|------------------|------------------|
| | € | € |
| Rentebaten en soortgelijke opbrengsten | | |
| Erfpacht appartementen Oostpoort, Bunschoten | 6.985 | 46.588 |
| Rente deposito's en liquide middelen | 59.561 | 59.507 |
| Rente diversen | 3.031 | 4.641 |
| Rente BWS-subsidies | 21.864 | 29.693 |
| Totaal | <u>91.441</u> | <u>140.429</u> |
| Rentelasten en soortgelijke kosten | | |
| Rente leningen gemeente | 53.603 | 54.637 |
| Rente leningen kredietinstellingen | 7.449.051 | 7.974.783 |
| Kosten WSW-borgstellingsvergoeding | 35.441 | 32.343 |
| Afsluitprovisie nieuwe leningen | - | 45.935 |
| Overige rentelasten | 26.981 | 21.816 |
| Totaal | <u>7.565.076</u> | <u>8.129.514</u> |
| 28. Resultaat deelnemingen | | |
| Dividend CV Heyendaal, Nijmegen | 240.000 | - |
| Waardeverandering deelneming CV Heyendaal | -82.916 | 114.954 |
| | <u>157.084</u> | <u>114.954</u> |
| 29. Belastingen | | |
| | 2015 | |
| De acute belasting is als volgt bepaald (bedragen x € 1.000): | | |
| Jaarresultaat vóór belastingen | 27.757 | |
| 1 Af: bijzondere waardeveranderingen materiële- en financiële vaste activa | -10.011 | |
| 2 Bij: fiscaal lagere afschrijving materiële vaste activa | 7.554 | |
| 3 Af: fiscaal lagere winst verkoop woningen | -7.392 | |
| 4 Af: onderhoud materiële vaste activa | -2.359 | |
| 5 Af: saldo dotatie en vrijval onderhoudsvoorziening | -4.750 | |
| 6 Af: dotatie herinvesteringsreserve | -911 | |
| 7 Bij: geactiveerde rente nieuwbouw | 28 | |
| 8 Bij: waardeverandering deelneming | 0 | |
| 9 Bij: overige | 11 | |
| Belastbare winst | <u>9.927</u> | |
| Verliesverrekening | -9.927 | |
| Belastbaar bedrag | <u>0</u> | |
| Belastbaar bedrag 2012 | -2.027 | |
| Belastbaar bedrag 2013 | -32.522 | |
| Belastbaar bedrag 2014 | 5.306 | |
| Belastbaar bedrag 2015 | 9.927 | |
| Stand verrekenbaar verlies ultimo 2015 | <u>-19.317</u> | |
| Latente belastingvordering ultimo 2015 | 9.829 | |
| Latente belastingvordering primo 2015 | <u>6.000</u> | |
| Mutatie belastinglatentie | 3.829 | |
| Terug ontvangen betaalde Venootschapsbelasting 2012 | - | 1.190.000 |
| Mutatie latente belastingen | <u>3.829.000</u> | <u>6.000.000</u> |
| Totaal | <u>3.829.000</u> | <u>7.190.000</u> |

Acute belasting

Het uitgangspunt voor berekening van de fiscale winst is het jaarresultaat commercieel vóór belastingen over de winst, de Vpb is fiscaal namelijk niet aftrekbaar. 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.
- 2) Fiscaal geldt een afschrijvingsbeperking tot de 'bodemwaarde'. Dit betekent dat vastgoed bestemd voor de verhuur alleen kan worden afgeschreven indien de fiscale boekwaarde hoger is dan de WOZ waarde.
- 3) Doordat het vastgoed fiscaal anders (hoger) is gewaardeerd is de verkoopwinst fiscaal een stuk lager.
- 4) 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 wél gezien als onderhoudskosten, deze zijn wél aftrekbaar van de fiscale winst.
- 5) De onderhoudsvoorziening wordt in de jaarrekening niet gevormd, in de aangifte wel omdat hiermee kosten naar voren gehaald kunnen worden zodat belastingheffing wordt uitgesteld.
- 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 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.
- 8) Geen correcties voor de deelnemingen; fiscaal wordt de CV Heyendaal als transparant gezien. Het resultaat in de jaarrekening wordt in beginsel fiscaal gevolgd. Alleen de waardemutaties van het vastgoed volgen we fiscaal niet, maar deze zijn in 2015 niet opgetreden.
- 9) Overige: dit zijn gemengde/beperkt aftrekbare kosten. Hieronder vallen de kosten van voedsel, drank, genotmiddelen, representatie en congressen.

Latente belasting vordering

Begin 2015 is er een fiscaal verrekenbaar verlies van ongeveer € 29 miljoen. Dit verlies is afkomstig uit 2013 en is ontstaan door de vorming van de fiscale onderhoudsvoorziening. De fiscale winst van 2015 wordt volledig verrekend met het compensabel verlies uit 2013 waardoor geen belastingheffing plaatsvindt. Na verrekening resteert een verlies van circa € 19 miljoen. Hiervoor is een latente belastingvordering opgenomen van € 4,8 miljoen. Daarnaast is er een latente belastingvordering gevormd van € 5 miljoen voor het verschil in boekwaarde in de jaarrekening en de fiscale boekwaarde voor de verwachte verkopen in de komende vijf jaren. De totale latente belastingvordering bedraagt € 9,8 miljoen.

In 2012 en 2013 is in de aangifte Vpb de MVA in exploitatie afgewaardeerd op basis van de gedaalde WOZ-waarde. Dit is alleen toegepast bij waardedaling van ten minste 30%, de afwaardering bedraagt in totaal € 18 miljoen. Bij verdere waardedaling moet fiscaal verder worden afgewaardeerd en bij waardestijging moet een opwaardering worden genomen. Beide zijn van invloed op de hoogte van de belastbare winst en mogelijke belastingheffing.

De acute en latente belastingen in de jaarrekening zijn bepaald met inachtneming van de fiscale regels volgens de door de sector met de belastingdienst gemaakte afspraken (Vaststellingsovereenkomst I en II). De toepassing van deze regels is op een aantal onderwerpen niet zonder meer duidelijk en voor discussie vatbaar. Het betreft met name 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 kan daardoor nog niet worden vastgesteld. Om die reden kan de in de jaarrekening bepaalde acute en latente belasting achteraf nog aan veranderingen onderhevig zijn.

Voorstel Resultaatbestemming

| | 2015 | 2014 |
|--|-------------------|-------------------|
| | € | € |
| Toegevoegd aan de algemene bedrijfsreserve | <u>31.585.788</u> | <u>17.142.969</u> |

Overige informatie

Directeur-Bestuurder en Raad van Toezicht

Directeur-Bestuurder:

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) | 12 | 12 |
| - Omvang van het dienstverband in het boekjaar | 1 fte, 365 dagen | 1 fte, 365 dagen |
| | 2015 | 2014 |
| - Bruto salaris | 168.342 | 154.483 |
| - Belastbare vaste en variabele onkostenvergoedingen | 2.640 | 2.640 |
| - Voorzieningen ten behoeve van beloningen betaalbaar op termijn (pensioenpremies) | 22.116 | 44.492 |
| Totaal | <u>193.098</u> | <u>201.615</u> |

De directeur-bestuurder valt in de overgangsregeling van de WNT, nu de met hem gemaakte bezoldigingsafspraken (ruim) voor 1 januari 2013 is overeengekomen. Dat betekent dat de bezoldiging overeenkomstig de wettelijke regeling in zeven jaar zal worden aangepast. De maximum WNT norm voor het jaar 2015 is € 230.474.

Raad van Toezicht:

De WNT geeft ten aanzien van de bezoldiging van leden van de Raad van Toezicht aan dat deze per 1 januari 2013 maximaal 5% (lid) of 7,5% (voorzitter) mag bedragen van de voor de organisatie geldende maximale bezoldiging van de bestuurder. Deze percentages zijn in 2014 opgehoogd van 5% naar 10% en van 7,5% naar 15%. Hier is geen gebruik van gemaakt in 2014 en 2015. Een lid van de Raad van Toezicht die voor 1 januari 2013 is benoemd en wiens bezoldiging hoger is dan de WNT aangeeft, kan deze hogere vergoeding blijven ontvangen tot het moment van herbenoeming op basis van overgangsrecht.

De bezoldiging van de leden van de Raad van Toezicht in 2015 is als volgt:

| Naam | Functie | Vergoeding | Werkgevers lasten ZVW | Totaal exclusief btw |
|--------------------------------|-----------------|---------------|-----------------------|----------------------|
| Dhr. R. van de Geest | Voorzitter | 11.982 | 833 | 12.815 |
| Dhr. W.L. Lieberwerth | Vice voorzitter | 7.988 | 555 | 8.543 |
| Dhr. F.P.C. Oldenburg | Lid | 7.988 | 555 | 8.543 |
| Mw. P.J van Hartskamp- De Jong | Lid | 7.440 | 517 | 7.957 |
| Dhr. R.V. Bijl | Lid | 7.440 | 517 | 7.957 |
| | | <u>42.838</u> | <u>2.977</u> | <u>45.815</u> |

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

De bezoldiging van de Raad van Toezicht bedroeg in 2015 in totaal € 45.815 (2014: € 48.088) exclusief btw. De verlaging is een gevolg van aanpassing (verlaging) van de ZVW premies en 2 nieuwe leden van de Raad van Toezicht die een lagere vergoeding ontvangen. Die lagere vergoeding betreft 5% van de WNT staffel klasse F van 2015 € 148.800.

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

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

Verklaring betreffende de jaarrekening

Wij hebben de in dit verslag opgenomen jaarrekening 2015 van Stichting Woningcorporaties Het Gooi en omstreken te Hilversum gecontroleerd. Deze jaarrekening bestaat uit de geconsolideerde en enkelvoudige balans per 31 december 2015 en de geconsolideerde en enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2015 met de toelichting, waarin zijn opgenomen een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

In artikel 127, tweede lid, van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 is bepaald dat het Besluit beheer sociale-huursector (Bbsh) tot 1 januari van het eerstvolgende verslagjaar na inwerkingtreding van de Woningwet van toepassing blijft voor de, het jaarverslag, het volkshuisvestigingsverslag en het onderzoeken en beoordelen van die verslagen door de accountant. Dit betekent dat voor verslagjaar 2015 het Bbsh zijn kracht heeft behouden voor deze onderwerpen.

Verantwoordelijkheid van het bestuur

Het bestuur van de toegelaten instelling is verantwoordelijk voor het opmaken van de jaarrekening die het vermogen en het resultaat getrouw dient weer te geven, alsmede voor het opstellen van het jaarverslag, beide in overeenstemming met de bepalingen inzake de jaarrekening als opgenomen in artikel 26, eerste lid, van het Bbsh, de bepalingen van en krachtens de Wet van normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving.

Het bestuur is tevens verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing als het noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of fouten.

Verantwoordelijkheid van de accountant

Onze verantwoordelijkheid is het geven van een oordeel over de jaarrekening op basis van onze controle. Wij hebben onze controle verricht in overeenstemming met Nederlands recht, waaronder de Nederlandse controlestandaarden, het Controleprotocol WNT, en het controleprotocol in rubriek A van bijlage 4 bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015. Dit vereist dat wij voldoen aan de voor ons geldende ethische voorschriften en dat wij onze controle zodanig plannen en uitvoeren dat een redelijke mate van zekerheid wordt verkregen dat de jaarrekening geen afwijkingen van materieel belang bevat.

Een controle omvat het uitvoeren van werkzaamheden ter verkrijging van controle-informatie over de bedragen en de toelichtingen in de jaarrekening. De geselecteerde werkzaamheden zijn afhankelijk van de door de accountant toegepaste oordeelsvorming, met inbegrip van het inschatten van de risico's dat de jaarrekening een afwijking van materieel belang bevat als gevolg van fraude of fouten.

Bij het maken van deze risico-inschattingen neemt de accountant de interne beheersing in aanmerking die relevant is voor het opmaken van de jaarrekening en voor het getrouwe beeld daarvan, gericht op het opzetten van controlewerkzaamheden die passend zijn in de omstandigheden. Deze risico-inschattingen hebben echter niet tot doel een oordeel tot uitdrukking te brengen over de effectiviteit van de interne beheersing van de toegelaten instelling.

Een controle omvat tevens het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en van de redelijkheid van de door het bestuur van de toegelaten instelling gemaakte schattingen, alsmede een evaluatie van het algehele beeld van de jaarrekening.

Wij zijn van mening dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is om een onderbouwing voor ons oordeel te bieden.

Oordeel betreffende de jaarrekening

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Stichting Woningcorporaties Het Gooi en omstreken per 31 december 2015 en van het resultaat over 2015 in overeenstemming met artikel 26, eerste lid, van het Bbsh, richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving en de bepalingen van en krachtens de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT).

Verklaring betreffende overige bij of krachtens de wet gestelde eisen

Ingevolge artikel 28, onderdeel b van het Bbsh, voor wat betreft het in dit artikel genoemde jaarverslag, melden wij dat ons geen tekortkomingen zijn gebleken naar aanleiding van het onderzoek of het jaarverslag, voor zover wij dat kunnen beoordelen, overeenkomstig de van toepassing zijnde bepalingen van Titel 9 Boek 2 BW is opgesteld, en of de in artikel 2: 392 lid 1 onder g BW bedoelde gegevens zijn toegevoegd. Tevens vermelden wij dat het jaarverslag, voor zover wij dat kunnen beoordelen, verenigbaar is met de jaarrekening zoals vereist in artikel 2:391 lid 4 BW.

Alphen a/d Rijn, 26 april 2016

BDO Audit & Assurance B.V.
namens deze,

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

Kengetallen 2015

| Algemeen | 2015 | 2014 | 2013 | 2012 | 2011 |
|---|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Totaal huurwoningen | 7.059 | 7.061 | 7.094 | 7.023 | 6.978 |
| Eenheden in verzorgingshuizen | 25 | 25 | 63 | 63 | 63 |
| Overige woongelegenheden | 107 | 113 | 113 | 113 | 113 |
| Totaal aantal woongelegenheden | 7.191 | 7.199 | 7.270 | 7.199 | 7.154 |
| Garages | 641 | 641 | 641 | 645 | 642 |
| Bedrijfsruimten/winkels | 11 | 11 | 11 | 7 | 15 |
| Overig bezit | 34 | 33 | 33 | 30 | 25 |
| Maatschappelijk vastgoed | 12 | 12 | 12 | 11 | 7 |
| Totaal aantal verhuureenheden | 7.889 | 7.896 | 7.967 | 7.892 | 7.843 |
| Totaal aantal verhuureenheden | 7.339 | 7.347 | 7.418 | 7.343 | 7.316 |
| Gewogen aantal verhuureenheden Sociaal | 6.875 | 6.909 | 7.038 | 6.983 | 6.965 |
| Gewogen aantal verhuureenheden Commercieel | 464 | 438 | 380 | 360 | 351 |
| <i>Mutaties in het bezit woongelegenheden:</i> | | | | | |
| Nieuwbouw/Aankoop | 46 | 8 | 83 | 67 | 36 |
| Sloop | | 38 | | 3 | 133 |
| Verkoop | 52 | 41 | 12 | 19 | 45 |
| Volkhuisvestelijke gegevens | | | | | |
| Verhuispercentage (huurwoningen) | 6,2 | 5,6 | 5,9 | 6,2 | 5,6 |
| Gemiddelde huurprijs per huurwoning | 536 | 526 | 501 | 475 | 459 |
| Huur in % van maximaal toegestane huur | 67,8 | 65,0 | 66,1 | 63,8 | 63,5 |
| Bedrijfsvoering (per VHE x € 1) | | | | | |
| Netto huuropbrengsten | 6.315 | 6.102 | 5.777 | 5.528 | 5.353 |
| Overige bedrijfsopbrengsten | 20 | 27 | 29 | 37 | 49 |
| Geactiveerde productie voor eigen bedrijf | 60 | 48 | 48 | 54 | 68 |
| Ontvangen vergoedingen voor geleverde diensten | 221 | 208 | 228 | 218 | 223 |
| Personele lasten | -538 | -552 | -581 | -596 | -662 |
| Onderhoudslasten | -1.073 | -1.017 | -1.246 | -1.469 | -1.412 |
| Overige lasten | -1.471 | -1.400 | -930 | -862 | -920 |
| Totaal netto kasstroom | 3.534 | 3.415 | 3.325 | 2.910 | 2.700 |
| Personele lasten | 538 | 552 | 581 | 596 | 662 |
| Overige lasten | 1.471 | 1.400 | 930 | 862 | 920 |
| Overige bedrijfsopbrengsten | -20 | -27 | -29 | -37 | -49 |
| Geactiveerde productie voor eigen bedrijf | -60 | -48 | -48 | -54 | -68 |
| Ontvangen vergoedingen voor geleverde diensten | -221 | -208 | -228 | -218 | -223 |
| Doorbelasting naar onderhoud | -156 | -154 | -192 | -194 | -210 |
| Totaal netto bedrijfslasten | 1.553 | 1.516 | 1.015 | 960 | 1.031 |
| Aantal fte's | 53,5 | 53,6 | 57,9 | 59,2 | 68,2 |
| Aantal verbindingen | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 |
| Waarden vastgoed, leningen en vermogenspositie | | | | | |
| Boekwaarde per VHE sociaal vastgoed (x € 1) | 35.071 | 32.932 | 30.873 | 32.766 | 30.692 |
| Boekwaarde per VHE commercieel vastgoed (x € 1) | 84.870 | 91.411 | 91.233 | 85.639 | 84.299 |
| Eigen vermogen per VHE (x € 1) | 16.308 | 11.943 | 9.624 | 11.040 | 9.109 |
| Jaarresultaat per VHE (x € 1) | 4.301 | 2.322 | -1.356 | 1.873 | 1.546 |
| Solvabiliteit (op basis van waardering jaarrekening) | 37,5 | 29,9 | 25,6 | 28,5 | 24,3 |
| Bedrijfswaarde per VHE - totaal vastgoed (x € 1) | 59.824 | 54.301 | 51.630 | 56.980 | 50.581 |
| Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde per VHE - totaal vastgoed (x € 1) | 56.650 | 52.069 | 50.403 | 42.483 | 46.072 |
| Woz-waarde per huurwoning (x € 1) | 163.222 | 171.319 | 182.108 | 191.316 | 196.066 |
| Huur/WOZ huurwoningen in % | 3,9 | 3,6 | 3,2 | 3,0 | 2,8 |
| Nominale waarde langlopende leningen per VHE (x € 1) | 24.796 | 25.650 | 25.657 | 26.015 | 26.602 |