

# Jaarrekening 2017

Het Gooi en Omstreken

## Gewoon Goed Wonen

in Baarn, Blaricum, Bunschoten,  
Gooise Meren, Hilversum, Laren  
en Wijdemerren



Het Gooi en Omstreken

gewoon goed wonen

# Jaarrekening

2 0 1 7

Deze Jaarrekening is opgesteld door de directeur-bestuurder samen met de werkorganisatie en vastgesteld door de Raad van Toezicht op 26 april 2018.

## Colofon

Tekst en redactie:

Fotografie:

Vormgeving:

Uitgave:

Het Gooi en Omstreken, Wij schrijven

Bettina Traas Fotografie

BADE creatieve communicatie, Baarn

mei 2018

**Deze Jaarrekening vormt samen met het Volkshuisvestelijk Verslag het Jaarverslag 2017.**

# Inhoudsopgave

## Jaarrekening 2017

1. Balans per 31 december 2017	4
2. Winst- en verliesrekening	7
3. Kasstroomoverzicht	8
4. Toelichting waarderingsgrondslagen	10
4.1. Algemene toelichting op de jaarrekening	10
4.2. Grondslagen voor waardering activa en passiva	11
4.3. Grondslagen voor de bepaling van het resultaat	29
4.4. Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht	33
4.5. Uitgangspunten bedrijfswaarde	34
5. Toelichting op de balans	40
6. Toelichting op de winst- en verliesrekening	56
7. Overige gegevens	70
Accountantsverklaring	72
8. Kengetallen	75

**1 BALANS PER 31 DECEMBER 2017**

na resultaatbestemming

	2017	2016
	€	€
<b>ACTIVA</b>		
<b>Vaste activa</b>		
<b>Vastgoedbeleggingen</b> (1)		
DAEB vastgoed in exploitatie	990.865.578	965.673.352
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	81.507.071	54.915.084
Onroerende zaken VoV	1.750.960	1.830.484
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	5.460.049	6.485.560
<i>Totaal</i>	<u>1.079.583.658</u>	<u>1.028.904.480</u>
<b>Materiële vaste activa</b> (1a)		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	3.472.415	3.560.703
<b>Financiële vaste activa</b> (2)		
Deelnemingen	8.474.387	7.672.503
Latente belastingvordering	-	302
Te vorderen BWS-subsidies	-	223.130
Overige financiële vaste activa	31.667	31.667
<i>Totaal</i>	<u>8.506.054</u>	<u>7.927.602</u>
<i>Totaal vaste activa</i>	<u>1.091.562.127</u>	<u>1.040.392.785</u>
<b>Vlottende activa</b>		
<b>Voorraden</b> (3)		
Vastgoed bestemd voor de verkoop	291.116	963.000
Overige voorraden	106.000	88.000
<i>Totaal</i>	<u>397.116</u>	<u>1.051.000</u>
<b>Vorderingen</b> (4)		
Huurdebiteuren	228.239	250.221
Belastingen en premies sociale verzekeringen	10.365.000	-
Overige vorderingen	201.395	216.956
Overlopende activa	5.105.497	3.318.737
<i>Totaal</i>	<u>15.900.131</u>	<u>3.785.914</u>
<b>Liquide middelen</b> (5)	3.045.519	5.412.574
<i>Totaal vlottende activa</i>	<u>19.342.766</u>	<u>10.249.488</u>
<b>TOTAAL ACTIVA</b>	<u><u>1.110.904.893</u></u>	<u><u>1.050.642.273</u></u>

	31 december 2017	31 december 2016
	€	€
<b>PASSIVA</b>		
<b>Eigen vermogen</b>	(6)	
Herwaarderingsreserve	604.970.840	585.895.469
Overige reserves	275.904.411	252.513.302
	<u>880.875.251</u>	<u>838.408.771</u>
<b>Vorzieningen</b>	(7)	
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	398.373	2.933.063
Voorziening latente belastingverplichtingen	8.500.000	8.590.000
Overige voorzieningen	175.000	206.000
<i>Totaal</i>	<u>9.073.373</u>	<u>11.729.063</u>
<b>Langlopende schulden</b>	(8)	
Schulden / leningen overheid	1.031.380	1.059.420
Schulden / leningen kredietinstellingen	201.493.602	185.718.668
Verplichtingen inzake onroerend goed VoV	1.704.292	1.826.906
Waarborgsommen	34.892	37.040
<i>Totaal</i>	<u>204.264.166</u>	<u>188.642.034</u>
<b>Kortlopende schulden</b>	(9)	
Schulden aan leveranciers	1.507.204	2.283.031
Belastingen en premies sociale verzekeringen	9.269.885	3.846.473
Overige schulden	1.257.302	1.070.498
Overlopende passiva	4.657.712	4.662.403
<i>Totaal</i>	<u>16.692.103</u>	<u>11.862.405</u>
<b>TOTAAL PASSIVA</b>	<u><u>1.110.904.893</u></u>	<u><u>1.050.642.273</u></u>



## 2 WINST- EN VERLIESREKENING OVER HET BOEKJAAR 2017

		2017	2016
		€	€
Huuropbrengsten	(10)	52.752.305	51.361.885
Opbrengsten servicecontracten	(11)	1.434.684	1.609.459
Lasten servicecontracten	(12)	-1.439.105	-1.518.140
Overheidsbijdragen	(13)	6.207	14.025
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	(14)	-2.263.555	-2.081.228
Lasten onderhoudsactiviteiten	(15)	-16.923.265	-14.739.639
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	(16)	-13.325.264	-12.359.813
<b>Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>		<b>20.242.007</b>	<b>22.286.549</b>
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	(17)	770.535	4.519.106
Toegerekende organisatiekosten		-9.366	-34.732
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		-640.619	-3.129.416
<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>		<b>120.550</b>	<b>1.354.958</b>
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(18)	431.344	-6.525.253
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(19)	34.060.035	100.016.083
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VoV	(20)	47.756	109.798
<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>		<b>34.539.135</b>	<b>93.600.628</b>
Overige bedrijfsopbrengsten	(21)	44.913	60.152
Overige bedrijfskosten	(22)	-35.805	-6.290
<b>Netto resultaat overige activiteiten</b>		<b>9.108</b>	<b>53.862</b>
Leefbaarheid	(23)	-384.765	-374.301
<b>Bedrijfsresultaat</b>		<b>54.526.035</b>	<b>116.921.696</b>
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	(24)	9.045	53.275
Rentelasten en soortgelijke kosten	(25)	-7.087.007	-7.203.309
<b>Financiële baten en lasten</b>		<b>-7.077.962</b>	<b>-7.150.034</b>
Resultaat deelnemingen	(26)	1.041.884	379.870
<b>Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening</b>		<b>48.489.957</b>	<b>110.151.532</b>
Belastingen	(27)	-6.023.468	-16.472.541
<b>Resultaat na belastingen = totaalresultaat boekjaar</b>		<b>42.466.489</b>	<b>93.678.991</b>

### 3 Kasstroomoverzicht 2017 volgens de directe methode

(bedragen x € 1.000)	31 december 2017	31 december 2016
<b>Operationele activiteiten</b>		
<b>Ontvangsten:</b>		
Huren zelfstandige huurwoningen DAEB	47.859	47.447
Huren zelfstandige huurwoningen niet-DAEB	2.856	2.283
Huren onzelfstandige wooneenheden DAEB	19	19
Huren intramuraal DAEB	836	839
Huren maatschappelijk onroerend goed	276	296
Huren bedrijfsmatig onroerend goed	367	253
Parkeervoorziening	491	491
Vergoedingen	1.794	1.638
Overheidsontvangsten	223	34
Overige bedrijfsontvangsten	57	162
Renteontvangsten	11	13
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	<u>54.790</u>	<u>53.476</u>
<b>Uitgaven:</b>		
Personeelsuitgaven	3.777	3.932
Onderhoudsuitgaven	16.324	14.412
Overige bedrijfsuitgaven	8.131	7.090
Renteuitgaven	7.072	7.626
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	47	47
Verhuurderheffing	6.680	5.996
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	173	135
Vennootschapsbelasting	10.691	0
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	<u>52.895</u>	<u>39.237</u>
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>	<u><b>1.895</b></u>	<u><b>14.239</b></u>
<b>(Des)investeringsactiviteiten</b>		
Verkoopontvangsten bestaande huur, woonegelegenheden DAEB	1.471	4.775
Verkoopontvangsten bestaande huur, woonegelegenheden niet-DAEB	193	
Verkoopontvangsten bestaande niet woonegelegenheden niet-DAEB	0	0
<i>Tussentelling ingaande kasstroom MVA</i>	1.664	4.775



<b>(bedragen x € 1.000)</b>	31 december 2017	31 december 2016
<b>Materiële vaste activa (MVA)</b>		
Aankoop woonegelegenheden (VOV) voor doorverkoop	294	818
Nieuwbouw huur, woon- en niet woonegelegenheden DAEB	14.639	15.874
Woningverbetering, woon- en niet woonegelegenheden DAEB	6.901	7.974
Woningverbetering, woon- en niet woonegelegenheden niet-DAEB	0	0
Investerings overig DAEB	233	148
Externe kosten bij verkoop DAEB	4	49
Externe kosten bij verkoop niet-DAEB	0	0
<i>Tussentelling MVA uitgaande kasstroom</i>	<u>22.071</u>	<u>24.863</u>
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	<u>-20.407</u>	<u>-20.088</u>
<b>Financiële vaste activa (FVA)</b>		
Ontvangsten verbindingen	240	240
Saldo in- en uitgaande kasstroom (FVA)	<u>240</u>	<u>240</u>
<b>Kasstroom uit (des)investeringen</b>	<u>-20.167</u>	<u>-19.848</u>
<b>Financieringsactiviteiten</b>		
<b>Ingaand</b>		
Nieuwe te borgen leningen DAEB	32.000	22.800
<b>Uitgaand</b>		
Aflossing geborgde leningen DAEB	16.094	24.442
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	<u>15.906</u>	<u>-1.642</u>
<b>Mutatie liquide middelen</b>	<u>-2.366</u>	<u>-7.250</u>
Liquide middelen per 1-1	5.412	12.663
Liquide middelen per 31-12	3.046	5.412
Toe / afname geldmiddelen	<u>-2.366</u>	<u>-7.250</u>

## 4 Toelichting waarderinggrondslagen

### 4.1 Algemene toelichting op de jaarrekening

#### Algemeen

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

#### Regelgeving

De toegelaten instelling heeft de jaarrekening opgesteld met inachtneming van artikel 35 van de Woningwet. Het eerste lid van dit artikel schrijft de toepassing van BW2 Titel 9 voor, behoudens enkele specifieke uitzonderingen. Naast de Woningwet zijn ook het BTIV en de Regeling Toegelaten instellingen volkshuisvesting (RTIV) van toepassing.

Verder zijn de Beleidsregels toepassing Wet Normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semi-publieke sector (WNT) en de door de Raad voor de Jaarverslaggeving uitgegeven richtlijnen toegepast, waaronder Richtlijn 645 Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (herzien 2017) in het bijzonder. De jaarrekening is opgemaakt op 26 april 2018.

#### Vergelijking met voorgaand jaar

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

#### Schattingen

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

#### Fusiegrondslagen

Het Gooi en Omstreken is op 7 december 2017 door middel van een juridische fusie samengegaan met Woonstichting Laren. Daarvoor is Woningbouwvereniging Laren per 28 november 2017 omgezet naar Woonstichting Laren. Bij deze fusie was Het Gooi en Omstreken de verkrijgende instelling en was Woonstichting Laren de verdwijnende instelling. Ten gevolge van de fusie heeft Het Gooi en Omstreken onder algemene titel het gehele vermogen van de verdwijnende instelling verkregen. De financiële gegevens van de gefuseerde instellingen zijn verwerkt als een samensmelting van belangen. De activa en passiva van de gevoegde rechtspersonen, alsmede hun baten en lasten zijn samengevoegd alsof de fusie al per 1 januari 2017 plaatsvond.

De waarderinggrondslagen en winstbepalingsgrondslagen van de nieuwe organisatie zijn gebaseerd op de door beide instellingen toegepaste grondslagen.

De vergelijkende cijfers over 2016 zijn aangepast alsof beide organisatie toen al waren gefuseerd.

## Financiële instrumenten - derivaten

Het Gooi en Omstreken maakt geen gebruik van rentederivaten.

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

## 4.2 Grondslagen voor waardering activa en passiva

### 4.2.1 Vastgoedbeleggingen

#### Vastgoed in exploitatie

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

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

#### *DAEB vastgoed in exploitatie en niet-DAEB vastgoed in exploitatie*

##### *Typering*

DAEB vastgoed omvat woningen in exploitatie met een huurprijs onder de huurtoeslaggrens op het moment van het afsluiten van de huurovereenkomst.

De huurtoeslaggrens is een algemeen huurprijsniveau dat door de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties wordt vastgesteld.

Niet-DAEB vastgoed omvat woningen en overige objecten welke niet voldoen aan het criterium van DAEB vastgoed.

Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerend goed dat is verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijn-, onderwijs en culturele instellingen en dienstverleners en tevens is vermeld op de bijlage zoals deze is opgenomen in de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen.

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

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

### *Waardering bij eerste verwerking*

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

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

Indien grond gekocht is met opstallen, met de intentie de opstallen te slopen of teniet te laten gaan en vervolgens op de grond nieuwbouw te realiseren, dan maken de eventuele boekwaarde van de opstallen en de gemaakte sloopkosten deel uit van de verkrijgingsprijs van de grond.

### *Waardering na eerste verwerking*

Het vastgoed in exploitatie wordt op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet na de eerste verwerking gewaardeerd tegen actuele waarde zijnde de marktwaarde in verhuurde staat. De waardering tegen marktwaarde in verhuurde staat vindt plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2016 ('Handboek Modelmatig waarderen marktwaarde 2017').

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

### *Uitgaven na eerste verwerking*

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

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

### *Herwaarderingsreserve*

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

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

### *Afschrijvingen*

Op het vastgoed in exploitatie gewaardeerd op marktwaarde wordt niet afgeschreven.

### *Buitengebruikstelling als gevolg van sloop*

Indien op het waarderingscomplex of een deel daarvan, op de waardepeildatum 31 december 2017 een ook voor een derde onherroepelijke verplichting tot sloop van toepassing is, wordt hier bij de waardering rekening mee gehouden. De sloopkosten worden in het jaar van uitgave ten laste van het resultaat gebracht.

Ultimo 2017 waren er overigens geen voornemens tot sloop van complexen.

### *Verplichtingen tot herstel*

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

## **4.2.1.1 Uitgangspunten bij de bepaling van de marktwaarde van vastgoed in exploitatie**

### *Complexindeling*

Het vastgoed in exploitatie, dus alle verhuureenheden, zijn opgedeeld naar waarderingcomplexen. Een waarderingcomplex is een samenstel van verhuureenheden, dat in principe bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden voor wat betreft type vastgoed, bouwperiode en locatie, en dat als één geheel aan een derde partij in verhuurde staat kan worden verkocht. Alle verhuureenheden van de toegelaten instelling maken deel uit van een waarderingcomplex of zijn een afzonderlijk waarderingcomplex.

### *Waarderingsmethode*

De marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie is gebaseerd op een modelmatige, op kasstromen gebaseerde methodiek. De basiskenmerken van de methodiek zijn als volgt:

- de aannames aangaande de geprognosticeerde kasstromen zijn gebaseerd op de contractuele verplichtingen van de toegelaten instelling die rusten op het vastgoed;
- de overige (na de contractperiode in acht te nemen) aannames en uitgangspunten zijn gebaseerd op gegevens van de markt waarop de toegelaten instelling actief is;
- feiten en omstandigheden die kunnen worden gekwalificeerd als verplichtingen die niet specifiek aan het vastgoed zijn toe te rekenen zijn (zoals bijvoorbeeld afgesloten convenanten met gemeenten over aan te houden volumes in huurprijs categorieën en mogelijk in de toekomst te maken prestatie afspraken) zijn niet opgenomen in de waardering van het vastgoed maar maken onderdeel uit van de niet uit de balans blijvende verplichtingen;
- het rekenmodel maakt gebruik van een Netto Contante Waardeberekening (NCW), ook wel Discounted Cash Flow (DCF) genaamd. Dit betekent dat voor een periode van 15 jaar de inkomsten en uitgaven betrouwbaar worden geschat en dat deze aan de hand van een disconteringsvoet "contant" worden gemaakt naar het heden. Daarnaast wordt een eindwaarde bepaald na afloop van de DCF-periode van 15 jaar (de zogenaamde exit yield);
- binnen de toepassing van de basisversie is het niet mogelijk om vrijheidsgraden te gebruiken. Dit betekent dat de parameters zoals deze opgenomen zijn in het handboek integraal gevolgd zijn;
- het Gooi en Omstreken hanteert [voor het merendeel van] haar onroerende zaken in exploitatie de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. Toepassing van de basisversie kenmerkt zich door het feit dat een marktwaarde in verhuurde staat op complexniveau wordt bepaald maar waarbij het vastgoed op portefeuilleniveau (totaal van alle complexen) en de daaraan gerelateerde herwaarderingsreserve leidt tot een acceptabele uitkomst van de marktwaarde in verhuurde staat voor het geheel van de betreffende complexen en past binnen het getrouwe beeld van het vermogen en resultaat dat de jaarrekening, volgens het verslaggevingsstelsel moet geven;
- bij de modelmatig bepaalde actuele waarde van het vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarderen geen taxateur betrokken geweest en bestaat het risico dat de actuele waarde afwijkt van de actuele waarde die met betrokkenheid van een taxateur tot stand zou zijn gekomen.

### *Doorexploiteer- en uitpondscenario*

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

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

Het **uitpondscenario** veronderstelt dat verhuureenheden bij mutatie leeg complexmatig worden verkocht. In tegenstelling tot het doorexploiteerscenario wordt de huur voor deze verhuureenheden niet aangepast, maar wordt daarvoor in de plaats de verwachte verkoopkasstroom opgenomen. Aan het einde van een 15-jarige DCF-periode wordt een eindwaarde van de nog niet verkochte verhuureenheden opgenomen. De kasstromen in de 15-jarige DCF-periode en deze eindwaarde worden vervolgens contant gemaakt naar balansdatum en opgeteld. De eindwaarde wordt bepaald op het verder uitponden van de aan het eind van het 15de jaar nog niet verkochte woonegelegenheden, waarbij de mutatiekans met 50% wordt gehalveerd ten opzichte van de mutatiekans in het doorexploiteerscenario.

#### *Macro-economische parameters*

Om marktwaarde in verhuurde staat ultimo 2017 te kunnen berekenen moeten de te verwachten kasstromen vanaf 2018 in de DCF-berekening worden bepaald.

Het inschatten van de kosten en opbrengsten wordt op basis van marktconforme uitgangspunten gedaan.

De volgende parameters worden hierbij als volgt gehanteerd:

- prijsinflatie ten behoeve van de jaarlijkse indexatie van de ingerekende contracthuurl, de markthuurl, de maximale huur en de liberalisatiegrens, belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten;
- loonstijging als uitgangspunt voor de stijging van de beheerskosten;
- bouwkostenstijging vormt het uitgangspunt voor de stijging van de onderhoudskosten, de verkoopkosten en de verouderingskosten;
- leegwaardestijging is de basis voor de stijging van de verkoopopbrengst in het uitpondscenario.

In het waarderingstatuut 2017 is een uitgebreide beschrijving opgenomen over de totstandkoming, de gebruikte parameters en de uitkomsten van de marktwaarde. Daarbij wordt gebruik gemaakt van de macro-economische parameters (bron: Handboek Modelmatig waarderen 2017). De belangrijkste uitgangspunten zijn:

Parameters woonegelegenheden	2017	2018	2019	2020	2021 e.v.
Prijsinflatie	1,30%	1,30%	1,50%	1,70%	2,00%
Loonstijging	1,60%	2,20%	2,20%	2,20%	2,50%
Bouwkostenstijging	1,60%	2,20%	2,20%	2,20%	2,50%
Leegwaardestijging	11,20%	6,60%	2,00%	2,00%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud per jaar is afhankelijk van drie kenmerken van de verhuureenheid: <ul style="list-style-type: none"> <li>• type verhuureenheid ingedeeld in vijf typen;</li> <li>• bouwjaar ingedeeld in vijf klassen;</li> <li>• gebruiksoppervlakte (GO) in zes klassen.</li> </ul> Hieronder zijn de kosten afgeleid van het referentieobject, dat is een MGW met een oppervlakte van 60 tot 80 m <sup>2</sup> en een bouwjaar van 1975 tot 1990, opgenomen.					
<b>Instandhoudingsonderhoud per vhe</b>	<b>2018</b>	<b>vorig jaar</b>			
EGW	€ 777	€ 837			
MGW – referentieobject -	€ 783	€ 787			
Studenteneenheid zelfstandig	€ 516	€ 453			
Studenteneenheid onzelfstandig	€ 426	453			
Extramurale zorgeneenheid	€ 752	€ 884			
<b>Mutatieonderhoud per vhe</b>	<b>2018</b>	<b>vorig jaar</b>			
EGW	€ 836	€ 823			
MGW	€ 628	€ 618			
Studenteneenheid	€ 188	€ 185			
Extramurale zorgeneenheid	€ 628	€ 618			
<b>Beheerkosten per vhe</b>	<b>2018</b>	<b>vorig jaar</b>			
EGW	€ 427	€ 420			
MGW	€ 420	€ 413			
Studenteneenheid	€ 395	€ 389			
Extramurale zorgeneenheid	€ 387	€ 381			
	<b>2018</b>	<b>vorig jaar</b>			
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (excl. Gemeentelijke OZB)	0,13% van de WOZ waarde	0,13% van de WOZ waarde			
Gemeentelijke OZB	Gemeentelijke tarieven 2017 zoals gepubliceerd uitgedrukt in een percentage van de WOZ-waarde (per gemeente) met waardepelidatum 1-1-2016				
Huurderving (% van de huursom)	1,0%	1,0%			
Verkoopkosten bij uitponden (% van de leegwaarde)	1,6%	1,7%			
Mutatiekans bij doorexplotten	Gelijk aan de gemiddelde mutatiekans van de betreffende verhuureenheden over de afgelopen vijf jaar (2013 - 2017). Onder reguliere opzeggingen vallen alleen huuropzeggingen die onder normale exploitatieomstandigheden ontstaan. Bij sloop of samenvoeging is er dus geen sprake van reguliere omstandigheden.				
Mutatiekans bij uitponden	Jaar 1: Bij een niet-aangebroken waarderingscomplex geldt een opslag van 2% op de mutatiekans voor doorexplotten. Indien al wel is uitgeponteerd, wordt de mutatiekans voor doorexplotten gevolgd. Jaar 2 tot en met 5: De mutatiekans voor doorexplotten wordt gevolgd Jaar 6 tot en met 15; De hoogte van de mutatiekans wordt verlaagd naar 70% van de mutatiekans bij doorexplotten. Voor de resterende 30% die wel muteert maar niet wordt uitgeponteerd geldt dat deze wederverhuurd worden op basis van de markthuurl. Er wordt een minimale mutatiegraad van 2% aangehouden.				
Mutatieleegstand	Mutatieleegstand in maanden				
Gereguleerde woningen (DAEB)	0 maanden				
Geliberaliseerde woningen (niet-DAEB)	3 maanden				
Verkoop	0 maanden				

Verhuurderheffing	2018 en 2019	2020 en 2021	2022	2023 e.v.
Verhuurderheffing (% van de WOZ)	0,591%	0,592%	0,593%	0,567%
De disconteringsvoet is de marktconforme rendementseis waartegen de verwachte toekomstige inkomsten en uitgaven contant worden gemaakt en is afhankelijk van de volgende kenmerken van de woning				
<ul style="list-style-type: none"> <li>• het bouwjaar verdeeld in zeven klassen;</li> <li>• Het type verhuureenheid verdeeld in twee klassen: EGW en MGW;</li> <li>• Het COROP-gebied plus de vier grote gemeenten waarin de verhuureenheid gelegen is;</li> <li>• Het COROP-gebied plus de vier grote gemeenten voor het weerspiegelen van de disconteringsvoet in 2017;</li> <li>• Het scenario doorexploiteren of uitponden voor de waardering in twee klassen;</li> <li>• Het feit of een verhuureenheid gelegen is in een krimpgebied.</li> </ul>				
Referentieobject disconteringsvoet	2018	Vorig jaar		
Kenmerk	Klasse			
Bouwjaarklasse	1975 tot 1990			
Type verhuureenheid	MGW			
COROP plus G4	's-Gravenhage			
Waarderingsscenario	Door-exploiteren			
Disconteringsvoet ultimo 2016	7,06% (dvRef)	5,96%		
Boveninflatoire huurstijging				
De jaarlijkse boveninflatoire huurverhoging geldt alleen voor de contracthuur van gereguleerde zelfstandige woningen. De hoogte van de opslag boven de prijsinflatie is afhankelijk van overheidsbeleid dat kan wijzigen, en de verwachtingen daarover in de markt. Hierbij is verondersteld dat de kopende belegger de mogelijkheden die het rijksbeleid biedt voor huuraanpassingen wel zal benutten, maar met coulance voor de huurders door de maximale toegestane huurverhoging met 0,5% punt te verlagen. Bij het toepassen van de boveninflatoire huurverhoging geldt de randvoorwaarde dat de huur niet boven de markthuur of de maximale huur uitkomt.				
Boveninflatoire huurstijging	2018	2019	2020	2021 e.v.
Zelfstandige eenheden	1,0%	0,8%	0,6%	0,3%
Onzelfstandige eenheden	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	2018	Vorig jaar		
Splittingskosten				
Splittingskosten zijn de kosten die moeten worden gemaakt om een complex dat nu als een geheel staat geregistreerd in het Kadaster te splitsen. Hierdoor kan een complex vervolgens per verhuureenheid worden verkocht.				
Normbedrag splittingskosten	€ 508	€ 500		
Overdrachtskosten (overdrachtsbelasting en aankoopkosten) als % van de berekende waarde van een verhuureenheid	3%	3%		



Parameters voor bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed		
Instandhoudingsonderhoud	2018	vorig jaar
BOG en MOG, per m <sup>2</sup> BVO	€ 5,10	€ 5
Mutatieonderhoud, per m <sup>2</sup> BVO	€ 10,20	€ 10
Beheerkosten BOG, % van de markthuur	3%	3%
Beheerkosten MOG, % van de markthuur	2%	2%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten	2018	vorig jaar
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (excl. Gemeentelijke OZB), als % van de WOZ waarde	0,13%	0,13%
Gemeentelijke OZB is gebaseerd op de tarieven 2017 (%) zoals gepubliceerd met waardepelidatum 1 januari 2016.		
De disconteringsvoet is de marktconforme rendementseis waartegen de verwachte toekomstige inkomsten en uitgaven contant worden gemaakt. Voor BOG en MOG geldt dat alleen wordt gewerkt met een doorexploteerscenario. De disconteringsvoet is opgebouwd uit de volgende drie onderdelen:		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• de risicovrije voet;</li> <li>• de vastgoedsector specifieke opslag;</li> <li>• de opslag voor het markt- en objectrisico.</li> </ul>		
Opbouw disconteringsvoet	2018	vorig jaar
Risicovrije rentevoet	0,33%	0,46%
Vastgoed sectorspecifieke opslag	5,63%	5,50%
Overdrachtskosten (overdrachtsbelasting en aankoopkosten) als % van de berekende marktwaarde van het verhuurcontract	7%	7%

Parameters voor parkeergelegenheden		
Instandhoudingsonderhoud	2018	vorig jaar
Parkeerplaats, per jaar	€ 47	€ 46
Garagebox, per jaar	€ 157	€ 154
Beheerkosten		
Parkeerplaats, per jaar	€ 25,50	€ 25
Garagebox, per jaar	€ 36	€ 35
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten	2018	Vorig jaar
Belastingen, verzekeringen, als % van de WOZ waarde	0,25%	0,25%
De disconteringsvoet is de marktconforme rendementseis waartegen de verwachte toekomstige inkomsten en uitgaven contant worden gemaakt. Voor BOG en MOG geldt dat alleen wordt gewerkt met een doorexploteerscenario. De disconteringsvoet is opgebouwd uit de volgende drie onderdelen:		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• de risicovrije voet;</li> <li>• de vastgoedsector specifieke opslag;</li> <li>• de opslag voor het markt- en objectrisico.</li> </ul>		
Opbouw disconteringsvoet	2018	Vorig jaar
Risicovrije rentevoet	0,33%	0,46%
Vastgoed sectorspecifieke opslag	5,63%	5,50%
Overdrachtskosten (overdrachtsbelasting en aankoopkosten) als % van de berekende marktwaarde van een eenheid	7%	7%

Parameters voor intramuraal zorgvastgoed	2018	vorig jaar
Instandhoudingsonderhoud per m <sup>2</sup> bvo	€ 8,15	€ 8
Mutatieonderhoud per m <sup>2</sup> bvo	€ 10,20	€ 10
Beheerkosten, zoals kosten voor marketing en verhuurcontract. Als % van de markthuur op jaarbasis	2,5%	2,5%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten	2018	vorig jaar
Belastingen, verzekeringen, als % van de WOZ waarde	0,37%	0,37%
De disconteringsvoet is de marktconforme rendementseis waartegen de verwachte toekomstige inkomsten en uitgaven contant worden gemaakt. Voor BOG en MOG geldt dat alleen wordt gewerkt met een doorexploiteerscenario. De disconteringsvoet is opgebouwd uit de volgende drie onderdelen:		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• De risicovrije voet</li> <li>• De vastgoedsector specifieke opslag</li> <li>• De opslag voor het markt- en objectrisico</li> </ul>		
Opbouw disconteringsvoet	2018	vorig jaar
Risicovrije rentevoet	0,33%	0,46%
Vastgoed sectorspecifieke opslag	5,63%	5,50%
Overdrachtskosten (overdrachtsbelasting en aankoopkosten) als % van de berekende waarde van een eenheid	7%	7%

### Inschakeling taxateur

Voor bedrijfsmatig en maatschappelijk vastgoed en voor het intramuraal zorgvastgoed is de full versie van het Handboek Modelmatig waarden toegepast. Deze onroerende zaken in exploitatie zijn in 2016, in zijn geheel, getaxeerd door een onafhankelijke en ter zake deskundige externe taxateur, ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT – [www.nrvt.nl](http://www.nrvt.nl)). Het taxatiedossier is op aanvraag beschikbaar voor de Autoriteit woningcorporaties (Aw).

### Toepassing vrijheidsgraden

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

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

Voor 2017 is in overleg met de accountant afgesproken om de Exit Yield uit 2016 aan te houden en voor de markthuren een markttechnische update te laten uitvoeren.

**Totaaloverzicht marktwaarden ultimo 2016**

Uitsplitsing naar waarderingsmodel:

Waarderingsmodel		Aantal eenheden ult. 2016	Aantal contracten ult. 2016	Marktwaaarde DAEB vastgoed	Marktwaaarde niet-DAEB vastgoed	Marktwaaarde Totaal vastgoed	Per contract afgerond
Wonen	Handboek basis	7.743	7.743	954.122.149	42.992.164	997.114.314	129.000
BOG/MOG/ZOG	Handboek full	115	46	11.272.040	3.289.502	14.561.542	317.000
Parkeren	Handboek basis	665	665	279.162	8.633.418	8.912.580	13.000
<b>sub-totaal</b>		<b>8.523</b>	<b>8.454</b>	<b>965.673.352</b>	<b>54.915.084</b>	<b>1.020.588.436</b>	
N.v.t - niet gewaardeerd vastgoed		72	4	0	0	0	
<b>Totaal</b>		<b>8.595</b>	<b>8.458</b>	<b>965.673.352</b>	<b>54.915.084</b>	<b>1.020.588.436</b>	

Uitsplitsing naar soort vastgoed:

Code	Soort vastgoed	Aantal eenheden ult. 2016	Aantal contracten ult. 2016	Marktwaaarde DAEB vastgoed	Marktwaaarde niet-DAEB vastgoed	Marktwaaarde Totaal vastgoed
001	Eengezinswoning	3.866	3.866	493.007.375	12.953.458	505.960.833
002	Meergezinswoning	3.867	3.867	460.839.555	30.038.706	490.878.261
003	Onzelfstandig	10	10	275.220	0	275.220
101	Schuur/Opslag	19	19	0	163.713	163.713
102	Kinderdagverblijf	2	2	0	809.284	809.284
103	Winkel	1	1	0	106.164	106.164
104	Kantoor	7	7	396.885	70.383	467.268
105	Horeca	5	5	147.902	1.055.950	1.203.852
109	Overig	8	8	2.495.852	1.084.008	3.579.860
201	Garagebox	243	243	279.162	3.976.796	4.255.958
202	Parkeerplaats	422	422	0	4.656.622	4.656.622
301	Zorg intramuraal	73	4	8.231.401	0	8.231.401
Eigen gebruik	Eigen gebruik	16	0	0	0	0
Woonwagens	Woon/Standplaats	49	3	0	0	0
Keerpunt Zuid	Keerpunt Zuid	7	1	0	0	0
<b>Totaal</b>		<b>8.595</b>	<b>8.458</b>	<b>965.673.352</b>	<b>54.915.084</b>	<b>1.020.588.436</b>

**Totaaloverzicht marktwaarden ultimo 2017**

Uitsplitsing naar waarderingsmodel

Waarderingsmodel		Aantal eenheden ult. 2017	Aantal contracten ult. 2017	Marktwaarde DAEB vastgoed	Marktwaarde niet-DAEB vastgoed	Marktwaarde Totaal vastgoed	Per contract afgerond
Wonen	Handboek basis	7.842	7.842	983.039.502	66.875.919	1.049.915.421	134.000
BOG/MOG/ZOG	Handboek full	115	46	7.826.076	5.699.865	13.525.941	294.000
Parkeren	Handboek basis	665	665	0	8.931.287	8.931.287	13.000
<b>sub-totaal</b>		<b>8.622</b>	<b>8.553</b>	<b>990.865.578</b>	<b>81.507.071</b>	<b>1.072.372.649</b>	
N.v.t - niet gewaardeerd vastgoed		72	4	0	0	0	
<b>Totaal</b>		<b>8.694</b>	<b>8.557</b>	<b>990.865.578</b>	<b>81.507.071</b>	<b>1.072.372.649</b>	

Uitsplitsing naar soort vastgoed:

Code	Soort vastgoed	Aantal eenheden ult. 2017	Aantal contracten ult. 2017	Marktwaarde DAEB vastgoed	Marktwaarde niet-DAEB vastgoed	Marktwaarde Totaal vastgoed
001	Eengezinswoning	3.884	3.884	518.207.763	19.658.470	537.866.233
002	Meergezinswoning	3.948	3.948	464.525.591	47.217.449	511.743.040
003	Onzelfstandig	10	10	306.148	0	306.148
101	Schuur/Opslag	19	19	0	187.613	187.613
102	Kinderdagverblijf	2	2	0	848.133	848.133
103	Winkel	1	1	0	151.708	151.708
104	Kantoor	7	7	0	643.742	643.742
105	Horeca	5	5	0	988.639	988.639
109	Overig	8	8	0	2.880.030	2.880.030
201	Garagebox	243	243	0	4.208.203	4.208.203
202	Parkeerplaats	422	422	0	4.723.084	4.723.084
301	Zorg intramuraal	73	4	7.826.076	0	7.826.076
Eigen gebruik	Eigen gebruik	16	0	0	0	0
Woonwagens	Woon/Standplaats	49	3	0	0	0
Keerpunt Zuid	Keerpunt Zuid	7	1	0	0	0
<b>Totaal</b>		<b>8.694</b>	<b>8.557</b>	<b>990.865.578</b>	<b>81.507.071</b>	<b>1.072.372.649</b>

**Marktwaarden verloop uitgesplit naar DAEB/niet-DAEB**

Stand ultimo 2016:	Totaal (Basis/Full)			Totaal (Basis/Full) DAEB			Totaal (Basis/Full) niet-DAEB		
	Aantal vhe's	Waarde totaal	Waarde / vhe	Aantal vhe's	Waarde totaal	Waarde / vhe	Aantal vhe's	Waarde totaal	Waarde / vhe
Het Gooi en Omstreken	7.827	933.660.323	119.287	6.939	881.363.382	127.016	888	52.296.941	58.893
Woningstichting Laren	627	86.928.113	138.641	614	84.309.970	137.313	13	2.618.143	201.396
<b>Totaal ultimo 2016</b>	<b>8.454</b>	<b>1.020.588.436</b>	<b>120.723</b>	<b>7.553</b>	<b>965.673.352</b>	<b>127.853</b>	<b>901</b>	<b>54.915.084</b>	<b>60.949</b>
<b>Verschuiving primo '17:</b>									
Het Gooi en Omstreken	0	0	0	-79	-16.231.299	205.459	79	16.231.299	205.459
Woningstichting Laren	0	0	0	-25	-524.147	20.966	25	524.147	20.966
<b>Totaal primo 2017 (vlgs S.V.)</b>	<b>8.454</b>	<b>1.020.588.436</b>	<b>120.723</b>	<b>7.449</b>	<b>948.917.906</b>	<b>127.389</b>	<b>1.005</b>	<b>71.670.530</b>	<b>71.314</b>
<b>Herverdeling G&amp;O:</b> (ivm verdeling op vhe niveau)	0	0	0	0	-6.171.324	0	0	6.171.324	0
<b>Voorraad mutaties:</b>									
- Verkopen 2017	-4	-640.619	160.155	-3	-468.120	156.040	-1	-172.499	172.499
- Nieuwbouw	103	14.034.284	136.255	103	14.034.284	136.255	0	0	0
Sub-totaal voorraad mutaties	99	13.393.665	135.290	100	13.566.164	135.662	-1	-172.499	172.499
<b>Stand na voorraad mutaties</b>	<b>8.553</b>	<b>1.033.982.101</b>	<b>120.891</b>	<b>7.549</b>	<b>956.312.746</b>	<b>126.681</b>	<b>1.004</b>	<b>77.669.355</b>	<b>77.360</b>
<b>Waarde ontwikkeling 2017:</b>		38.390.548	4.489 / 3,71%		34.552.832	4.577 / 3,61%		<b>3.837.716</b>	<b>3.822 / 4,94%</b>
<b>Stand ultimo 2017</b>	<b>8.553</b>	<b>1.072.372.649</b>	<b>125.380</b>	<b>7.549</b>	<b>990.865.578</b>	<b>131.258</b>	<b>1.004</b>	<b>81.507.071</b>	<b>81.182</b>

## Gevoeligheidsanalyse bij andere parameters op de marktwaarde

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

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

Parameters	Gehanteerd in basis	Gehanteerd in scenario	Waarde x. € 1.000	Effect x. € 1.000	Effect in %
<b>Marktwaarde 2017 (woningen)</b>					
Huurverhoging	cf. Handboek	Alle jaren inflatievolgend	1.024.228	-25.687	-2,4%
Disconteringsvoet	cf. Handboek	Handboek + 0,5%	977.523	-72.393	-6,9%
Onderhoud	cf. Handboek	norm Handboek + € 100	1.028.892	-21.024	-2,0%
Mutatiegraad	cf. Handboek	cf. Handboek +/- 1% (minimale mutatiegraad 2%)	1.006.700	-43.216	-4,1%

### Marktwaarde en bedrijfswaarde

Verderop bij het onderdeel 'Uitgangspunten bedrijfswaarde' is een passage opgenomen over de bedrijfswaarde. Bij dat onderdeel is ook een vergelijking gemaakt tussen de bedrijfswaarde en de marktwaarde en het effect op het Eigen Vermogen.

### Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

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

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

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

Voor de in de regeling overeengekomen overdrachtswaarde heeft de corporatie een terugkoopverplichting, die jaarlijks wordt gewaardeerd op de bij overdracht ontstane terugkoopverplichting, rekening houdend met de contractvoorwaarden inzake terugkoop waaronder de deling van de jaarlijkse waardeontwikkeling van de woning in het economisch verkeer. De terugkoopverplichting wordt als verplichting op de balans opgenomen zonder rekening te houden met de tijdswaarde van geld aangezien inschatting van het tijdstip waarop terugkoop in de toekomst zal plaatsvinden, mede gelet op de onbepaalde terugkooptermijn, niet goed mogelijk is. Indien de verwachting bestaat dat de terugkoop binnen één jaar zal plaatsvinden wordt de verplichting onder de kortlopende schulden verantwoord.

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

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

## Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

### *Vastgoed*

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

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

Als gerede twijfel bestaat of de al gemaakte kosten terugverdiend kunnen worden, wordt het vastgoed tegen de lagere marktwaarde van het project in het bestaande ontwikkelingsstadium gewaardeerd en wordt het nadelig verschil in het resultaat verantwoord onder de post Overige waardeveranderingen.

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

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

### *Grondposities*

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

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

### 4.2.1a Materiele vaste activa

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

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd tegen de kostprijs (verrijingsprijs of vervaardigingsprijs) minus eventuele investeringssubsidies, verminderd met cumulatieve afschrijvingen en cumulatieve bijzondere waardeverminderingverliezen. Er wordt tijdens de bouw geen rente op vreemd vermogen geactiveerd.

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

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

### 4.2.2 Financiële vaste activa

#### Deelnemingen

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

Met de Stichting Studentenhuisvesting Nijmegen (SSHN) is in het kader van matching van middelen afgesproken dat Het Gooi en Omstreken samen met Ons Huis uit Apeldoorn ieder voor een derde deel deelneemt in een commanditaire vennootschap genaamd CV Heyendaal. Het doel van de CV is het realiseren en exploiteren van 195 studentenwoningen in Nijmegen. Het totale project is in november 2009 gereed gekomen. In 2010 hebben enkele na-investeringen plaatsgevonden en in 2015 heeft de ombouw van twaalf algemene eenheden tot wooneenheden plaatsgevonden. In totaal zijn er nu 207 studentenwoningen gerealiseerd met een totale investering van € 24,4 miljoen. De deelneming van Het Gooi en Omstreken komt eind 2017 uit op afgerond € 8,5 miljoen, zijnde een derde

Waarderingsgrondslag	x € 1.000.000 marktwaarde	X € 1.000.000 historische kostprijs, dan wel lagere bedrijfswaarde
Stand per 1-1-2017	23,0	17,1
Jaarresultaat 2017	0,4	0,4
Mutatie marktwaarde	2,7	
Uitkering rendement 3%	-0,7	-0,7
Stand per 31-12-2018	25,4	16,8

deel van het totale vermogen van de CV van € 25,4 miljoen. Het verloop van het vermogen van de CV kan als volgt worden weergegeven:

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



## Latente belastingen

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

## Te vorderen BWS-subsidies

De vordering uit hoofde van binnen het Besluit Woninggebonden subsidies (BWS) toegezegde bedragen (contante waarde van de uitbetalingen) wordt jaarlijks verminderd met de door de budgethouders beschikbaar gestelde bedragen. De uitbetalingstermijn is afhankelijk gesteld van de disconteringsvoet en belooft vanaf de vaststelling van de subsidie maximaal 30 jaar. In het jaar 2017 is het laatste bedrag ontvangen.

## Overige financiële vaste activa

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

## 4.2.3 Vlottende activa

### Voorraden

#### *Vastgoed bestemd voor verkoop*

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

De waardering van de teruggekochte woningen met een terugkoopplicht is op moment van verkrijging tegen de marktwaarde na aftrek van de contractuele korting, dat tevens de verkrijgingsprijs is voor de waardering als voorraad, en na eerste verwerking rekening houdend met de lagere opbrengstwaarde.

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

#### *Overige voorraden*

De voorraad onderhoudsmaterialen is gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of lagere opbrengstwaarde.

### Vorderingen

#### *Huurdebiteuren*

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

#### *Overige vorderingen doorberekend aan (ex)huurders*

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

#### *Liquide middelen*

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

## 4.2.4 Eigen vermogen

### Herwaarderingsreserve

Een herwaarderingsreserve wordt gevormd voor het positieve verschil tussen de marktwaarde van activa en de boekwaarde op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs.

In de herwaarderingsreserve worden de ongerealiseerde waardevermeerderingen van de onroerende zaken in exploitatie opgenomen. Er is sprake van een ongerealiseerde waardevermeerdering indien de marktwaarde van een waarderingscomplex op balansdatum hoger is dan de boekwaarde op basis van de verkrijgingsprijs- of vervaardigingsprijs. Indien op een waarderingscomplex in het verleden een waardevermindering is verantwoord, dan wordt pas een herwaarderingsreserve gevormd voor het betreffende complex voor zover de marktwaarde hoger is dan de boekwaarde op basis van verkrijgings- of vervaardigingsprijs.

Het gerealiseerde deel van de herwaarderingsreserve van op marktwaarde gewaardeerde onroerende zaken in exploitatie worden rechtstreeks ten gunste van de overige reserves verantwoord. Aangezien de waardevermeerdering van de onroerende zaken in exploitatie reeds ten gunste van de winst- en verliesrekening is gebracht (en in verband hiermee een herwaarderingsreserve is gevormd) is verwerking van de daaropvolgende realisatie niet ten gunste van de winst- en verliesrekening gebracht.

Als gevolg van het toepassen van de basisversie, waarmee een marktwaarde op portefeuille niveau wordt nagestreefd, zit er een onnauwkeurigheid in de bepaling van de herwaarderingsreserve op complexniveau. Deze onnauwkeurigheid is inherent aan de toepassing van de basisversie. Dit leidt niet tot een hoger of lager vermogen maar ziet enkel toe op de allocatie binnen het vermogen (hogere herwaarderingsreserve leidt tot lagere overige reserves en vice versa).

## 4.2.5 Voorzieningen

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

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

### Voorziening onrendabele investeringen nieuwbouw en herstructureringen

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

Tot de feitelijke verplichtingen worden ook gerekend verplichtingen die kunnen worden gekwalificeerd als 'intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd'. Hiervan is sprake wanneer uitingen namens de corporatie zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen

inzake toekomstige herstructurerings en toekomstige nieuwbouwprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van de corporatie rondom projectontwikkeling en herstructurering. Van een feitelijke verplichting is sprake indien de formalisering van de definitieve ontwerp fase en afgeleid het aanvragen van de bouwvergunning heeft plaatsgevonden.

Voorziening latente belastingverplichtingen

Zie hierna bij het onderdeel 'Belastingen'.

### 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.

## 4.2.6 Belastingen

### Acute belastingen

De belastingen worden berekend op basis van het verantwoorde resultaat uitgaande van het geldende belastingtarief, rekening houdend met fiscaal vrijgestelde posten, de vaststellingsovereenkomst (VSO) en geheel of gedeeltelijk niet aftrekbare kosten. De belastingvorderingen en -verplichtingen worden gesaldeerd als is voldaan aan de algemene voorwaarden voor saldering.

### Latente belastingen

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

De waardering van latente belastingverplichtingen en -vorderingen wordt gebaseerd op de fiscale gevolgen van de per balansdatum voorgenomen wijze van realisatie of afwikkeling van activa, voorzieningen, schulden of overlopende passiva. Latente vorderingen worden opgenomen voor zover het waarschijnlijk is dat er in de toekomst belastbare winsten zullen zijn die voor realisatie van het tijdelijk verschil dan wel compensabele verliezen kunnen worden aangewend. Hierbij wordt uitgegaan van het geldende belastingtarief. De latente belastingverplichtingen en vorderingen worden gewaardeerd tegen contante waarde; gerekend is met een disconteringsvoet van 2,5%. Dat disconteringspercentage is afgeleid van de gemiddelde rentevoet van de leningenportefeuille onder aftrek van 25% zijnde de te betalen Vennootschapsbelasting over die rentelasten. Saldering van latenties vindt plaats indien en voor zover de corporatie bevoegd is tot saldering en simultane afwikkeling en tevens het stellige voornemen heeft om dit te doen.

## 4.2.7 Langlopende schulden

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

De langlopende schulden worden na de eerste waardering gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs (dat is het ontvangen bedrag rekening houdend met agio of disagio) volgens de effectieve-rentemethode. Winst of verlies worden in de winst- en verliesrekening opgenomen zodra de verplichtingen niet langer op de balans worden opgenomen, alsmede via het amortisatieproces.

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

## 4.2.8 Kortlopende schulden

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

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

## 4.3 Grondslagen voor bepaling van het resultaat

### Algemeen

Het resultaat wordt bepaald als verschil tussen de opbrengstwaarde van de geleverde prestaties en de kosten en andere lasten over het jaar. De resultaten op transacties worden verantwoord in het jaar waarin zij zijn gerealiseerd; verliezen reeds zodra zij voorzienbaar zijn.

Het resultaat wordt tevens bepaald met inachtneming van de verwerking van ongerealiseerde waardeveranderingen van op actuele waarde gewaardeerde vaste activa.

De winst- en verliesrekening wordt gepresenteerd op basis van de functionele indeling. Omdat Het Gooi en Omstreken naast verhuuractiviteiten, tevens activiteiten verricht op het gebied van ontwikkeling van vastgoed en verkoop van delen van de vastgoedportefeuille, geeft de functionele indeling de gebruiker van de jaarrekening een beter inzicht dan de categoriale indeling.

In de functionele winst- en verliesrekening zijn alle opbrengsten direct toe te rekenen aan de activiteiten van Het Gooi en Omstreken. Bij de kosten is er een onderscheid tussen de direct toerekenbare kosten en de indirecte kosten. De direct toerekenbare kosten worden bij het betreffende onderdeel verantwoord. De toerekening van de indirecte kosten aan de onderscheiden onderdelen van de functionele winst- en verliesrekening gebeurt op basis van verdeelsleutels.

### *Opbrengstverantwoording algemeen*

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

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

### Huuropbrengsten

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

### *Regels voor de jaarlijkse huurverhoging:*

De regels voor de huurverhoging in 2017 worden jaarlijks door het ministerie van Binnenlandse Zaken gepubliceerd. De inflatie over 2016 bedraagt 0,3%. Dat betekent de volgende maximale huurverhoging per inkomenscategorie van toepassing was voor de huurverhoging per 1 juli 2017:

- 2,8% (inflatie + 2,5%) voor huishoudinkomens tot en met € 40.349 (inkomensjaar 2015);
- 4,3% (inflatie + 4,0%) voor inkomens boven €40.349 (inkomensjaar 2015).

De maximale huursom voor corporaties voor 2017 is 1,3% (inflatie van 0,3% plus 1 procentpunt).

### *Uitvoering huurverhoging per 1/7/2017*

Het Gooi en Omstreken volgt vanaf 2016 een inflatievolgend huurbeleid. De huurverhoging per 1 juli 2017 is dan ook beperkt tot 0,3% voor alle woningen.

### Opbrengst en lasten servicecontracten

De opbrengsten servicecontracten betreffen vergoedingen van huurders boven de netto huurprijs voor leveringen en diensten (zoals energie, water, huismeesters, schoonmaakkosten, glasverzekering).

De opbrengsten worden verminderd met derving wegens oninbaarheid.

De kosten van de leveringen en diensten worden verantwoord onder de lasten Servicecontracten.

## Overheidsbijdragen

Hieronder worden bijdragen of subsidies van de overheid alsmede de toerekening van de BWS-subsidie vanuit de egalisatierekening BWS verantwoord.

## Lasten verhuur en beheeractiviteiten

Hier worden de directe lasten voor de verhuur en beheeractiviteiten, via de kostenverdeelstaat met de daarin opgenomen verdeelsleutels verantwoord. De directe lasten bestaan uit personeels- en overige organisatielasten, toegerekend via de kostenverdeelstaat aan de operationele exploitatieactiviteiten Verhuur en Onderhoud.

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

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

## Lasten onderhoudsactiviteiten

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

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

Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden. Reeds aangegane verplichtingen waarvan de werkzaamheden nog niet zijn uitgevoerd op balansdatum worden verwerkt onder de Niet in de balans opgenomen verplichtingen.

## Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

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

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

## Lonen en salarissen en sociale lasten

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

## Pensioenlasten

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

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

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

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

De dekkingsgraad per januari 2018 volgens van de website van het SPW is 117,9%. De vereiste dekkingsgraad ligt op 125%. Het fonds heeft dus een reservetekort en het SPW heeft hiervoor een herstelplan ingediend bij de toezichthouder waarmee wordt aangetoond dat de SPW binnen tien jaar uit het reservetekort kan komen.

### **Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille**

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

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

Op basis van deze criteria wordt onder deze post de verkoopopbrengst van vastgoed in exploitatie onder aftrek van verkoopkosten en de boekwaarde verantwoord. De boekwaarde is op basis van de marktwaarde.

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

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

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

### **Waardeveranderingen vastgoedportefeuille**

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

### **Netto resultaat overige activiteiten**

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

### **Overige bedrijfskosten**

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

### **Leefbaarheid**

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

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

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

### **Rentebaten en rentelasten**

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

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

### **Resultaat van deelnemingen**

Betreft het aandeel in resultaat van deelnemingen de CV Heyendaal. Voor een cijferopstelling wordt naar de toelichting op de waarderingsgrondslagen bij Financiële vaste activa onder deelnemingen.

Het (positief) jaarresultaat over 2017 minus de jaarlijkse rendementsuitkering van 3% wordt voor 1/3 deel als resultaat van deelneming verantwoord.

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

### **Belastingen**

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

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

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



## 4.4 Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht

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

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

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

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

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

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

## 4.5 Uitgangspunten bedrijfswaarde

In de Woningwet is opgenomen dat toegelaten instellingen volkshuisvesting hun bezit op marktwaarde moeten waarderen. Door de waardering van de onroerende zaken in exploitatie tegen marktwaarde wordt inzicht gegeven in de mogelijke verdien capaciteit van de vastgoedportefeuille van Het Gooi en Omstreken. De marktwaarde geeft, rekening houdend met de uitgangspunten van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde, het bedrag op balansdatum weer waartegen het vastgoedbezit op de vrije markt kan worden vervreemd tussen ter zake goed geïnformeerde partijen die tot een transactie bereid zijn.

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

De bedrijfswaarde sluit aan op het beleid van Het Gooi en Omstreken en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed uitgaande van dit beleid. Verderop in dit hoofdstuk is een beleidsmatige beschouwing opgenomen over het verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat en de bedrijfswaarde van de onroerende zaken in exploitatie.

De bedrijfswaarde van de onroerende zaken in exploitatie wordt gevormd door de contante waarde van de kasstromen uit hoofde van toekomstige exploitatieopbrengsten en toekomstige exploitatielasten over de geschatte resterende exploitatieperiode van de complexen. De bedrijfswaarde is bepaald overeenkomstig de voorgeschreven parameters en richtlijnen van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW).

De bedrijfswaarde is gebaseerd op doorexplotatie van de onroerende zaken totdat het vastgoed door sloop teniet gaat. Als er geen sloop is voorzien bedraagt de minimale restant economische levensduur 15 jaar. Hierbij wordt een restwaarde voor de grond ingerekend afgeleid van de huidige bestemming van het vastgoed (i.c. lange termijnverhuur).

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

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

De kasstromen en parameters zijn gebaseerd op de eind 2017 intern geformaliseerde meerjarenbegroting 2018.

### Complexindeling (pmc's)

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

### Huren

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

## Verkoopopbrengsten

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

## Onderhoudslasten

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

## Overige uitgaven

- Het betreft uitsluitend lasten die toerekenbaar zijn aan de kasstroomgenererende eenheid;
- de beheerkosten zijn gebaseerd op de kostenverdeelstaat uit de jaarlijks op te stellen organisatiekostenbegroting;
- zakelijke lasten (belastingen/verzekeringen/contributie Aedes) worden gebaseerd op de meest recent gerealiseerde cijfers rekening houdend met eventuele marktomstandigheden;
- leefbaarheidsuitgaven worden alleen ingerekend als deze toerekenbaar zijn aan de kasstroom generende eenheid;
- de verhuurdersheffing wordt voor restant looptijd volledig ingerekend;
- de verhuurdersheffing wordt ingerekend als percentage van de WOZ-waarde voor woningen met een huur onder de liberalisatiegrens. De betreffende percentages zijn opgenomen in de tabel hierna.
- de heffing saneringssteun en de bijdrage Aw maken onderdeel uit van de bedrijfswaardeberekening;
- voor de kostenontwikkeling (inflatie) is aangesloten bij de parameters zoals door de Aw in september 2017 zijn gepubliceerd in haar document 'Update economische parameters dPi 2017'.

## Discontering

- Het moment van disconteren is medionummerando;
- voor de disconteringsvoet wordt aansluiting gezocht bij de disconteringsvoet die jaarlijks wordt bepaald door de sectorinstituten (2017; 5%).

## Restwaarde

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

Hierna in de tabel zijn de belangrijkste parameters opgenomen die gebruikt worden voor de bepaling van de bedrijfswaarde.

Parameters	In jaarverslag 2017		In jaarverslag 2016	
	2018	2019 en verder	2017	2018 en verder
Jaarlijkse huurverhoging gemiddeld (1e vijf jaar inclusief huurharmonisatie).	1,40%	2019: 1,40% 2020: 1,50% 2021: 1,60% 2022: 1,60% 2023 e.v.: 2,00%	0,68%	2018: 0,98% 2019: 1,44% 2020: 1,83% 2021: 2,30% 2022 e.v.: 2,00%
Er is geen rekening gehouden met de (gemiddelde) inkomensafhankelijke huurverhoging.				
Huurderving	1,25%	1,25%	1,25%	1,25%
Mutatiegraad	2018-2022 per complex op basis van afgelopen vijf-jaarsgemiddelde	2023 en verder corporatie gemiddelde van 6%	2017-2021 per complex op basis van afgelopen vijf jaarsgemiddelde	2022 en verder corporatie gemiddelde van 6,00%
Kostenstijgingen	2,20%	2019: 2,30% 2020: 2,30% 2021: 2,30% 2022: 2,30% 2023 e.v.: 2,50%	1,60%	2018: 1,90% 2019: 2,20% 2020: 2,50% 2021 e.v.: 2,50%
Disconteringsvoet	5%	5%	5%	5%
Planmatig onderhoud bestaande bouw	2018-2027 op basis van onderhoudsbegroting	normering vanaf 2028	2017-2026 op basis van onderhoudsbegroting	normering vanaf 2027
Eengezinswoning	idem	€ 870	idem	€ 850
Gestapelde bouw met lift	idem	€ 1.090	idem	€ 1.070
Gestapelde bouw geen lift (in jaarverslag 2016: prijspeil 2017)	idem	€ 930	idem	€ 910
Klachten-, mutatie- en contractonderhoud (in jaarverslag 2016: prijspeil 2017)	€ 670 normering o.b.v. eigen onderhoudscijfers	€ 670 normering o.b.v. eigen onderhoudscijfers	€ 560 normering o.b.v. eigen onderhoudscijfers	€ 560 normering o.b.v. eigen onderhoudscijfers
Algemeen beheer	€ 707	€ 707	€ 674	€ 674
Verzekeringen	€ 23	€ 23	€ 20	€ 20
Belastingen WOZ en waterschapslasten	% woz waarde per gemeente gemiddeld 0,13% (laagste 0,10%/Hilversum en hoogste 0,15%/Wijdmeren)		% woz waarde per gemeente gemiddeld 0,18%	
Verhuurdersheffing (% van WOZ-waarde)	0,591%	2019: 0,591% 2020: 0,592% 2021: 0,592% 2022: 0,593% 2023 e.v.: 0,567%	0,543%	2018: 0,591% 2019: 0,591% 2020: 0,592% 2021: 0,592% 2022: 0,593% 2023 e.v.: 0,567%
Minimale levensduur (tenzij er een sloopbesluit ligt)	15 jaar	15 jaar	15 jaar	15 jaar

Ten opzichte van vorig jaar (2016) zijn de volgende wijzigingen in beleid doorgevoerd en verwerkt in de bedrijfswaarde per ultimo 2017:

- In december 2017 is Het Gooi en Omstreken gefuseerd met de Woningstichting Laren. Deze fusie is verwerkt alsof deze heeft plaatsgevonden per 1-1-2017. De nieuwbouw in 2017 voor Laren is verwerkt via de regel 'voorraadmutaties'.

### Uitkomsten van de bedrijfswaarde ultimo 2017

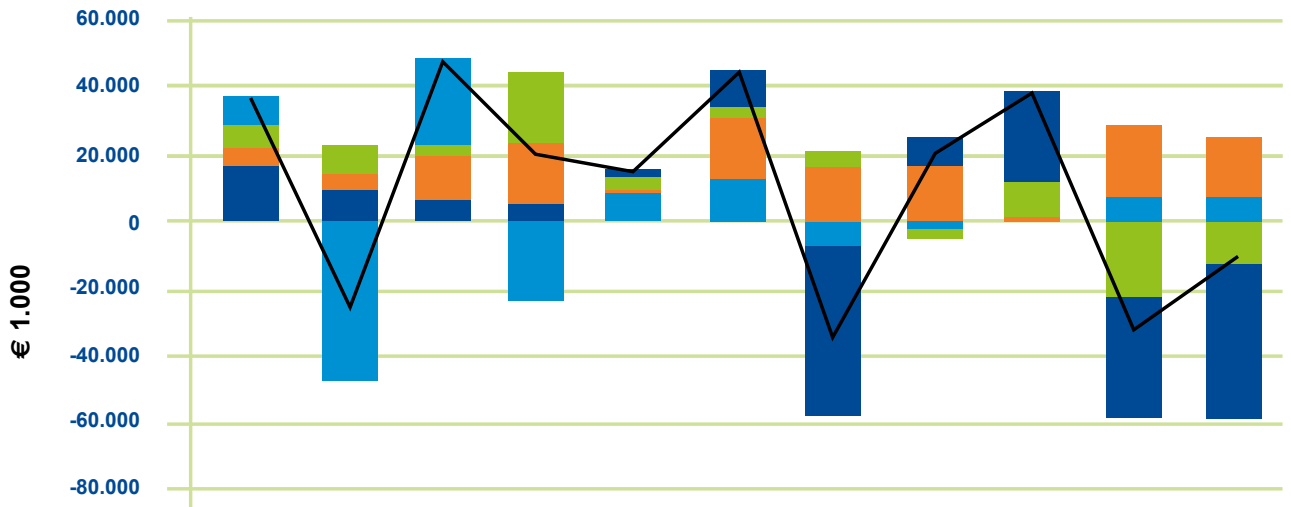
In onderstaande tabel is het verloop van de bedrijfswaarde voor het verslagjaar 2017 zichtbaar gemaakt.

Verloop bedrijfswaarde (x € 1.000)	DAEB	NIET-DAEB	Totaal	Per vhe in €
Saldo Het Gooi en Omstreken primo	365.898	44.521	410.419	54.950
Saldo Woningstichting Laren primo	27.739	1.348	29.087	47.983
<b>Saldo primo ongecorrigeerde bedrijfswaarde</b>	<b>393.637</b>	<b>45.869</b>	<b>439.506</b>	<b>54.427</b>
Autonome ontwikkeling (effect 1 jaar opschuiven)	8.823	-1.133	7.689	
Voorraadmutaties (nieuwbouw/verbeteringen)	4.363	12.475	16.837	
Parameterwijzigingen (hoger ingeschatte inflatieindexen)	-13.362	93	-13.269	
Wijzigingen exploitatiebeleid (m.n. meer begroot onderhoud)	-22.604	47	-22.557	
<b>Saldo ultimo ongecorrigeerde bedrijfswaarde</b>	<b>370.856</b>	<b>57.350</b>	<b>428.206</b>	<b>52.374</b>

Verloop bedrijfswaarde meerder jaren 2008 tot en met 2018:  
2008-2015 exclusief Laren, vanaf 2016 inclusief Laren

Verloop bedrijfs- waarde (x € 1.000)	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
<b>Saldo primo ongecorrigeerde bedrijfswaarde</b>	<b>310.817</b>	<b>286.647</b>	<b>335.920</b>	<b>357.547</b>	<b>372.981</b>	<b>418.243</b>	<b>381.066</b>	<b>400.891</b>	<b>439.305</b>	<b>439.506</b>
Autonome ontwikkeling (effect 1 jaar opschuiven)	9.181	6.591	5.982	8.751	12.623	-6.826	-2.049	-286	6.808	7.689
Voorraadmutaties (nieuwbouw/ verbeteringen)	5.352	13.501	18.327	1.020	18.727	16.353	15.946	1.132	22.373	16.837
Parameterwijzigingen	8.384	2.819	20.118	3.783	2.758	4.362	-3.221	10.842	-21.572	-13.269
Wijzigingen exploitatiebeleid	-47.087	26.361	-22.800	1.879	11.154	-51.066	9.150	26.726	-36.496	-22.557
<b>Saldo ultimo ongecorrigeerde bedrijfswaarde</b>	<b>286.647</b>	<b>335.920</b>	<b>357.547</b>	<b>372.981</b>	<b>418.243</b>	<b>381.066</b>	<b>400.891</b>	<b>439.305</b>	<b>410.419</b>	<b>428.206</b>

## Mutatie in de bedrijfswaarde



	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Beleidswijzigingen	8.967	-47.087	26.361	-22.800	1.879	11.154	-51.066	9.150	26.726	-36.496	-22.557
Parameterwijzigingen	5.615	8.384	2.819	20.118	3.783	2.758	4.362	-3.221	10.842	-21.572	-13.269
Voorraadmutaties	3.946	5.352	13.501	18.327	1.020	18.727	16.353	15.946	1.132	22.373	16.837
Autonome ontwikkeling	18.498	9.181	6.591	5.982	8.751	12.623	-6.826	-2.049	-286	6.808	7.689
<b>Som van wijzigingen</b>	<b>37.026</b>	<b>-24.170</b>	<b>49.273</b>	<b>21.627</b>	<b>15.433</b>	<b>45.262</b>	<b>-37.177</b>	<b>19.826</b>	<b>38.413</b>	<b>-28.886</b>	<b>-11.299</b>

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

## Vergelijking marktwaarde met bedrijfswaarde en effect op Eigen Vermogen

Vanaf het verslagjaar 2017 wordt het vastgoed in exploitatie gewaardeerd op basis van de marktwaarde in verhuurde staat. De marktwaarde geeft inzicht in de waarde waartegen vastgoed in verhuurde staat tussen een bereidwillige koper, niet zijnde de huurder, en een bereidwillige verkoper na behoorlijke marketing in een zakelijke transactie zou worden overgedragen op de waardepeildatum, waarbij de partijen met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang zouden hebben gehandeld.

De waardering van het vastgoed in exploitatie is als volgt:

Marktwaarde in verhuurde staat	31-12-2016	31-12-2017
DAEB vastgoed in exploitatie	965.673.352	990.865.578
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	54.915.084	81.507.071
<b>Totaal</b>	<b>1.020.588.436</b>	<b>1.072.372.649</b>

Het beleid van Het Gooi en Omstreken is niet gericht op verkoop van de gehele vastgoedportefeuille. Voor inzicht in de verdien capaciteit op basis van het beleid van het Gooi en Omstreken kan eerder de bedrijfswaarde worden gehanteerd. In de bedrijfswaarde is rekening gehouden met het eigen streefhuurbeleid en de bedragen voor onderhoud en beheer zijn ontleend aan de begrote meerjarencijfers. De bedrijfswaarde representeert dus eerder het "eigen beleid" van de corporatie dan de methodiek van de marktwaarde.

De bedrijfswaarde van het vastgoed in exploitatie bedraagt eind 2017 € 428 miljoen (2016: € 439 miljoen). Daarmee ligt de bedrijfswaarde € 644 miljoen (€ 1.072 miljoen min € 428 miljoen) lager dan de marktwaarde in verhuurde staat.

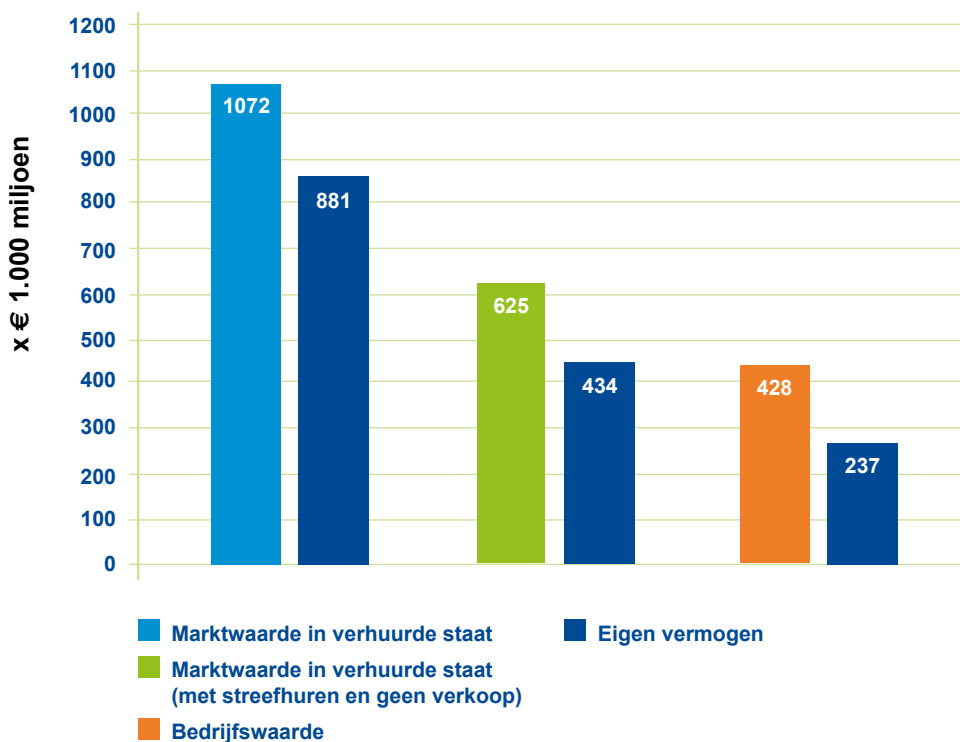
In onderstaand overzicht is bij verschillende waarderingen het eigen vermogen gepresenteerd. Hierbij zijn de volgende waarderingen gepresenteerd:

- Marktwaarde in verhuurde staat zoals opgenomen in de balans eind 2017 € 1.072 miljoen
- Marktwaarde in verhuurde staat, waarbij uitgegaan wordt van doorexploiteren (en dus niet verkopen) en waarbij uitgegaan wordt van (groei naar) streefhuren van Het Gooi en Omstreken in plaats van groei naar markthuren € 625 miljoen
- Bedrijfswaarde ofwel de netto contante waarde van kasstromen gebaseerd op beleid Het Gooi en Omstreken € 428 miljoen

Het eigen vermogen is dus sterk afhankelijk van de grondslag voor het waarderen. Het eigen vermogen op basis van marktwaarde in verhuurde staat bedraagt € 881 miljoen. Als het huidige beleid van Het Gooi en Omstreken uitgevoerd wordt, wordt dit eigen vermogen niet gerealiseerd. Hier is de bedrijfswaarde een betere waarde. Bij hanteren van de bedrijfswaarde is het eigen vermogen € 237 miljoen. In de grafiek hierna is het verloop van marktwaarden en bedrijfswaarden weergegeven.

Een weer ander waardebegrip is de WOZ-waarde. Die waarde is gebaseerd op de verkoop van woningen. Dus niet in verhuurde staat maar woningen die leeg aan de markt worden aangeboden. Die WOZ waarde van het vastgoed in exploitatie, gebaseerd op de recente WOZ-beschikking, bedraagt € 1,3 miljard per waarde peildatum 1-1-2015 en € 1,4 miljard per waarde peildatum 1-1-2016.

### Vergelijking marktwaarde met bedrijfswaarde en effect op Eigen Vermogen



## 5 TOELICHTING OP DE BALANS PER 31 DECEMBER 2017

### VASTE ACTIVA

#### 1. Vastgoedbeleggingen

##### DAEB vastgoed in exploitatie en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

	DAEB vastgoed in exploitatie		Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	
	2017	2016	2017	2016
	€	€	€	€
Boekwaarde per 1 januari	965.673.352	858.552.619	54.915.084	49.417.837
<i>Mutaties</i>				
Investerings - initiële verkrijgingen	14.000	75.235	-	1.396
Investerings - oplevering nieuwbouw	18.350.797	15.654.683	-	-
Desinvesteringen	-468.120	-3.129.416	-172.499	-
Waarderingsverschillen	30.222.319	95.336.618	3.837.716	4.679.464
Herclassificaties	-16.755.446	-816.387	16.755.446	816.387
Overige mutaties	-6.171.324	-	6.171.324	-
Totaal mutaties 2017	25.192.226	107.120.733	26.591.987	5.497.247
Boekwaarde per 31 december	990.865.578	965.673.352	81.507.071	54.915.084

De som van de herwaarderingen (marktwaarde minus historische kostprijs op totaal niveau) van vastgoedbeleggingen bedraagt per balansdatum € 587 miljoen.

Onder de post herclassificaties is DAEB-vastgoed opgenomen die in het scheidingsvoorstel zijn overgeheveld naar de niet-DAEB tak. Gooi en Omstreken maakt hierbij gebruik van de administratieve splitsing. Het splitsingsplan van Het Gooi en Omstreken is door het Ministerie goedgekeurd. In totaal betreft dit een waarde van ruim € 16,7 miljoen. In het jaar 2016 betreft het reguliere herclassificaties.

De beschikte WOZ-waarden van het Gooi en Omstreken voor DAEB en niet-DAEB van de gemeenten Hilversum, Baarn, Blaricum, Gooise Meren, Wijdmeren en Bunschoten zijn in totaal: € 1.234.689.557 Deze zijn gebaseerd op de beschikking van 2017 met waardepeildatum 1-1-2016. De beschikte WOZ-waarden voor de gemeente Laren bedraagt: € 145.686.000 Deze is gebaseerd op de beschikking van 2018 met waardepeildatum 1-1-2017.

##### *Bedrijfswaarde*

De actuele waarde van het DAEB vastgoed in exploitatie gebaseerd op bedrijfswaarde volgens de WSW-parameters bedraagt € 371 miljoen (2016: € 394 miljoen). Voor het niet-DAEB vastgoed in exploitatie bedraagt de bedrijfswaarde € 57 miljoen (2016: € 46 miljoen). De uitgangspunten voor de bedrijfswaarde zijn opgenomen in de toelichting op de waarderingsgrondslagen.

##### *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 2017 (geïndexeerde) verzekerde herbouwwaarde voor gebouwen met een bijzondere functie bedraagt circa € 7,8 miljoen.



*Zekerheden*

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

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

**Overige vastgoedbeleggingen**

	Onroerende zaken VoV		Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	
	2017	2016	2017	2016
	€	€	€	€
Boekwaarde per 1 januari	1.816.375	2.552.375	6.485.560	5.108.693
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	14.109	-80.869	-	-
Herrekende stand per 1 januari	<u>1.830.484</u>	<u>2.471.506</u>	<u>6.485.560</u>	<u>5.108.693</u>
<i>Mutaties</i>				
Investerings	-	-	19.470.637	22.927.737
Desinvesteringen	-245.763	-724.224	-	-
Overboeking naar DAEB vastgoed in exploitatie	-	-	-18.350.797	-15.654.683
Waarderingsverschillen	166.239	83.202	-5.323.885	-5.412.624
Terugneming waardeverminderingen ten gunste van het resultaat	-	-	3.220.540	-477.273
Overige mutaties	-	-	-42.006	-6.290
Totaal mutaties 2017	<u>-79.524</u>	<u>-641.022</u>	<u>-1.025.511</u>	<u>1.376.867</u>
Boekwaarde per 31 december	<u>1.750.960</u>	<u>1.830.484</u>	<u>5.460.049</u>	<u>6.485.560</u>

**1a. Materiële vaste activa****Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie**

	Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	
	2017	2016
	€	€
<i>Boekwaarde per 1 januari</i>		
Aanschafwaarde per 1 januari	5.618.043	5.595.952
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-2.057.540	-1.830.218
Herrekende stand per 1 januari	<u>3.560.503</u>	<u>3.765.734</u>
<i>Mutaties</i>		
Investeringen	298.928	183.734
Desinvesteringen	-152.388	-157.273
Afschrijving desinvesteringen	109.345	133.922
Afschrijvingen	-343.973	-365.414
Totaal mutaties 2017	<u>-88.088</u>	<u>-205.031</u>
<i>Boekwaarde per 31 december</i>		
Aanschaffingswaarde	5.764.583	5.622.413
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-2.292.168	-2.061.710
	<u>3.472.415</u>	<u>3.560.703</u>

De investeringen betreffen: ICTinvesteringen, kantoorverlichting en vier bedrijfsauto's

*Afschrijvingstermijnen onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie*

	Termijnen	Systeem
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 1-1-2017) van het kantoorpand bedraagt respectievelijk € 1.884.000 over 2017 en € 1.868.000 over 2016.

*Verzekeringen*

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

**2. Financiële vaste activa**

	31-12-2017	31-12-2016
	€	€
<b>Deelnemingen</b>		
200 aandelen WoningNet NV	1.792	1.792
CV Heyendaal te Nijmegen	8.472.595	7.670.711
<b>Totaal</b>	<u>8.474.387</u>	<u>7.672.503</u>

	2017	2016
	€	€
<i>CV Heyendaal te Nijmegen</i>		
Stand op 1 januari	7.670.711	7.530.841
Resultaat deelneming	1.041.884	379.870
Dividenduitkering deelneming	-240.000	-240.000
<b>Stand 31 december</b>	<u>8.472.595</u>	<u>7.670.711</u>

Betreft 1/3 deel van het totale vermogen van de CV. In het boekjaar 2017 is er rekening gehouden met een rendementsuitkering van € 240.000. Dit bedrag ontvangt Gooi en Omstreken in de loop van 2018. Het resultaat van de deelneming is voornamelijk veroorzaakt door de marktwaarde-verandering.

	31-12-2017	31-12-2016
	€	€
<b>Latente belastingvordering</b>		
Latente belastingvordering afschrijvingspotentieel	-	302

**Te vorderen BWS-subsidies**

	2017	2016
	€	€
<i>BWS-subsidie</i>		
Stand op 1 januari	223.130	243.239
Ontvangen BWS subsidies	-229.337	-34.134
Toevoeging rente	6.207	14.025
<b>Stand per 31 december</b>	<u>-</u>	<u>223.130</u>

	31-12-2017	31-12-2016
	€	€
<b>Overige financiële vaste activa</b>		
Appartementsrechten belast met erfpacht (Oostpoort 19 te Bunschoten)	<u>31.667</u>	<u>31.667</u>

Ultimo 2017 betreft het één appartementsrecht belast met erfpacht.

## VLOTTENDE ACTIVA

### 3. Voorraden

	31-12-2017	31-12-2016
	€	€
<b>Vastgoed bestemd voor de verkoop</b>		
Vastgoed bestemd voor verkoop	291.116	963.000

Dit betreft één woning (2016 drie woningen) die teruggekocht is uit de VoV-portefeuille. De woning is te koop aangeboden op de vrije markt.

#### Overige voorraden

Voorraad materialen	106.000	88.000
---------------------	---------	--------

Begin 2018 zijn de voorraden in de bussen en het magazijn opgenomen.

### 4. Vorderingen

De onder huurdebiteuren en overige vorderingen opgenomen posten die betrekking hebben op niet-actieve contracten betreffen vertrokken huurders waarvan de vorderingen drie jaar blijven 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 benadert de boekwaarde, gegeven het kortlopende karakter en het feit dat waar nodig voorzieningen oninbaarheid zijn getroffen.

#### Huurdebiteuren

Huurdebiteuren	228.239	250.221
----------------	---------	---------

De huurachterstanden zijn naar aantal huurders als volgt gespecificeerd:

Periode	Aantal huurders		Achterstand	
	31-12-2017	31-12-2016	31-12-2017	31-12-2016
Actieve contracten:				
tot 1 maand	215	206	70.972	63.928
1 tot 2 maanden	56	65	49.538	47.331
2 maanden of meer	59	102	100.850	118.204
Niet-actieve contracten	81	95	123.878	213.755
voorziening dubieuze debiteuren *			-117.000	-192.997
	411	468	228.239	250.221

\* betreft niet-actieve contracten

De achterstand van de actieve contracten bedroeg 0,44% (2016: 0,45%) van de bruto jaarhuur.

	31-12-2017	31-12-2016
	€	€
<b>Belastingen en premies sociale verzekeringen</b>		
Vennootschapsbelasting	10.365.000	-

In 2016 heeft de Belastingdienst aangegeven dat zij de fiscale voorziening groot onderhoud (VGO) opnieuw gaat beoordelen aan de hand van nieuwe criteria. In 2017 is geen duidelijkheid gekomen in hoeverre de VGO nog toegepast kan worden. Als de VGO niet meer op de fiscale balans kan blijven staan zal er voor belastingjaar 2016 circa € 10 miljoen Vpb betaald moeten worden. Om 8% belastingrente hierover te voorkomen heeft het Gooi en Omstreken veiligheidshalve in 2017 een bedrag van ruim € 10 miljoen betaald op een voorlopige aanslag 2016. Het Gooi en Omstreken voornemens om dit bedrag al dan niet via een rechterlijke procedure terug te vorderen. De verwachting is dat dit bedrag uiteindelijk na een gerechtelijke uitspraak weer aan Het Gooi en Omstreken zal worden terugbetaald. Het betaalde bedrag op de voorlopige aanslag 2016 komt ultimo 2017 op de balans als vordering op de Belastingdienst.

#### Overige vorderingen

Bijdrage loopbrug derde woontoren Kerkelanden (HilverZorg) te Hilversum *	157.500	180.000
Voorschotten personeel	744	486
Nog door te belaste onderhoud	607	-
Nog te ontvangen huur woonwagens	-104	2.311
Vorderingen algemeen **	35.330	21.296
Doorberekend aan huurders (actieve contracten) ***	113.889	150.539
Doorberekend aan huurders (niet-actieve contracten) ****	43.429	50.166
Voorziening dubieuze debiteuren	-150.000	-187.842
<b>Totaal</b>	<b>201.395</b>	<b>216.956</b>

\* Posten met een resterende looptijd langer dan één jaar:

De loopbrug in project derde woontoren Kerkelanden zal in 20 jaartermijnen door HilverZorg worden voldaan, van deze vordering heeft € 135.000 een looptijd langer dan één jaar.

\*\* 2017 Vorderingen algemeen, betreft met name vordering inzake gedeelde advieskosten voor het REMU+ project met aannemers Hagendoorn en Intersell samen € 21.000, MIVA-aanpassingen € 5.000 en doorberekend onderhoud € 8.000

\*\*\* 2017 betreft niet-actieve huurders met name voor; € 25.000 WSNP en € 76.000 mutatieonderhoud

\*\*\*\* 2017 betreft actieve huurders met voor: € 37.000 WSNP

<b>**Vorderingen algemeen</b>	Specificatie
tot 1 maand	ouderdom
1 tot 2 maanden	22.018
2 maanden of meer	2.672
	<u>10.640</u>
	35.330
<b>Doorberekend aan huurders actieve en niet-actieve contracten</b>	
tot 1 maand	4.173
1 tot 2 maanden	8.539
2 maanden of meer	144.607
	<u>157.318</u>
<b>Totaal</b>	<u>192.648</u>

	31-12-2017	31-12-2016
	€	€
<b>Overlopende activa</b>		
Toegekende STEP-subsidies *	4.642.500	2.776.800
Vooruitbetaalde abonnementen automatisering	-	19.310
Vooruitbetaalde overige lasten	15.770	146.442
Nog te ontvangen huur woonwagens	10.526	12.022
Energiekosten: Delta / Dong / Nuon	106.291	91.967
Rendementsuitkering CV Heyendaal te Nijmegen	240.000	240.000
Overig	77.444	9.243
Nog te ontvangen schade uitkeringen van de verzekering	12.966	22.953
<b>Totaal</b>	<u>5.105.497</u>	<u>3.318.737</u>

\* Het grootste gedeelte hiervan wordt in 2019 en 2020 ontvangen.

### 5. Liquide middelen

ING bankrekeningen	2.983.784	4.798.041
N.V. Bank Nederlandse Gemeenten	54.665	605.417
Kas	3.601	3.675
Kruisposten geldverkeer	3.469	5.441
<b>Totaal</b>	<u>3.045.519</u>	<u>5.412.574</u>

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

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

	2017	2016
	€	€
<b>Herwaarderingsreserve</b>		
Stand op 1 januari	585.895.469	495.903.346
Realisatie door verkoop *	-493.514	-2.014.896
Mutatie herwaardering einde boekjaar	19.568.885	92.007.019
Stand 31 december	<u>604.970.840</u>	<u>585.895.469</u>

Onder de herwaarderingsreserve is een bedrag van € 1.130.369 (2016: € 962.300) aan ongerealiseerde waardestijgingen op vastgoed VoV verantwoord.

\* De realisatie door verkoop betreft het verschil van de marktwaarde primo 2017 van de oorspronkelijke verkrijgingsprijs van de vier regulier verkochte woningen en één teruggekochte woning uit de VoV-portefeuille.

**Overige reserves**

Stand per 1 januari voor resultaatbestemming	252.513.303	248.826.435
Resultaatbestemming boekjaar	42.466.489	93.678.991
Saldo bestemming herwaarderingsreserve	-19.075.381	-89.992.124
Stand 31 december	<u>275.904.411</u>	<u>252.513.302</u>

**Voorstel Resultaatbestemming**

	2017	2016
	€	€
Jaarresultaat	<u>42.466.489</u>	<u>93.678.991</u>

Het bestuur stelt aan de Raad van Toezicht voor het resultaat over het boekjaar 2017 ad € 42.466.489 als volgt te bestemmen:

Het gerealiseerde resultaat over het boekjaar 2017 ad € 22.897.604 aan de overige reserves toe te voegen.

Het niet-gerealiseerde resultaat ad € 19.568.885 (bestaande uit € 19.384.300 niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed in exploitatie en € 184.585 niet-gerealiseerde waardeveranderingen onroerende zaken verkocht onder voorwaarden) ten gunste van de herwaarderingsreserve te brengen.

In de statuten is bepaald dat de jaarrekening wordt opgesteld door de directeur-bestuurder samen met de werkorganisatie en daarna vastgesteld door de Raad van Toezicht.

**7. Voorzienen**

	31-12-2017		31-12-2016		
	€		€		
<b>Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen</b>					
Diverse complexen	398.373		2.933.063		
	Project- kosten t/m ultimo 2017	Onrendabele top (ort) t/m ultimo 2017	ort afgeb. in ontwikkeling ultimo 2017	Voorziening ultimo 2017	Voorziening ultimo 2016
Complex 520/521 Blaricummeent Plan B/C, Blaricum) - DAEB	5.558.252	1.477.000	1.477.000	0	2.238.576
Complex 631 (De Haven, Bunschoten) - DAEB	1.630.591	484.000	484.000	0	0
Complex 742 (Voorstraat, Wijdmeren) - DAEB	497.627	896.000	497.627	398.373	694.487
		<u>2.857.000</u>	<u>2.458.627</u>	<u>398.373</u>	<u>2.933.063</u>

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

**Voorziening latente belastingverplichtingen**

	31-12-2017	31-12-2016
	€	€
Latentie opwaardering potentiële WOZ-waarde	3.600.000	2.690.000
Latentie onderhoudsvoorziening	4.900.000	5.900.000
	<u>8.500.000</u>	<u>8.590.000</u>

Eind 2017 zijn er latente belastingverplichtingen opgenomen in de balans voor de fiscale onderhoudsvoorziening en de opwaardering van vastgoed bij stijgende WOZ waarden. Voor zover het vastgoed fiscaal is afgewaardeerd op basis van gedaalde WOZ waarden dient er een opwaardering te worden genomen wanneer de WOZ waarden weer stijgen. Het saldo aan nog resterende opwaardering bedraagt ultimo 2017 ruim € 12 miljoen. Bij stijging van de WOZ waarden moet daar 25% Vpb over betaald worden, hiervoor wordt tegen contante waarde een latente belastingverplichting opgenomen van ongeveer € 3,6 miljoen.

De latente belastingverplichting voor de onderhoudsvoorziening dient in aanmerking te worden genomen voor de jaarlijks verwachte vrijval van de voorziening. De opbouw van de voorziening is vooraf afgestemd met de Belastingdienst. De Belastingdienst heeft echter aangegeven de voorziening vanaf 2016 opnieuw te beoordelen. Voorzichtigheidshalve is de voorziening daarom in de fiscale positie in de jaarrekening niet verder opgebouwd. De voorziening bedraagt ultimo 2017 ruim € 36 miljoen. Over de jaarlijkse vrijval van de voorziening moet 25% Vpb betaald worden, de contant gemaakte belastingverplichting bedraagt hiervoor € 4,9 miljoen. De totale latente belastingverplichting komt daarmee uit op € 8,5 miljoen.



	<u>31-12-2017</u>	<u>31-12-2016</u>
	€	€
<b>Overige voorzieningen</b>		
Voorziening jubilea werknemers *	106.000	124.000
Voorziening studie werknemers **	<u>69.000</u>	<u>82.000</u>
	<u>175.000</u>	<u>206.000</u>

\* Er is een voorziening gevormd uit hoofde van verplichtingen inzake gratificaties die worden uitgekeerd bij jubilea, zoals vastgesteld in de CAO. Van de voorziening jubilea werknemers is een bedrag van € 96.458 als langlopend (langer dan een jaar) aan te merken. Hiervan heeft naar verwachting een bedrag van € 37.043 een looptijd langer dan vijf jaar.

\*\* De voorziening betreft de kosten uit hoofde van verplichtingen inzake persoonsgebonden studiebudget, zoals vastgesteld in de CAO. Van de voorziening studie werknemers is een bedrag van € 58.073 als langlopend (langer dan een jaar) aan te merken. Hiervan heeft naar verwachting een bedrag van € 14.365 een looptijd langer dan vijf jaar.

**8. Langlopende schulden**

	31-12-2017	Waarvan langer dan vijf jaar	31-12-2016	Waarvan langer dan vijf jaar
	€	€	€	€
Schulden / leningen overheid	1.031.380	869.468	1.059.420	876.943
Schulden / leningen kredietinstellingen	201.493.602	144.901.254	185.718.668	117.995.955
Verplichtingen inzake onroerend goed				
VoV	1.704.292	-	1.826.906	-
Waarborgsommen	34.892	-	37.040	-
	<u>204.264.166</u>	<u>145.770.722</u>	<u>188.642.034</u>	<u>118.872.898</u>

De leningen worden op basis van het annuïteiten- en lineaire systeem afgelost. Het aflossingsbestandsdeel in het komende jaar zal circa € 6,9 miljoen zijn (€ 1,9 miljoen jaarlijkse aflossingen en € 5 miljoen eindaflossing).

**Aflossingsverplichting komende vijf jaar**

	Reguliere aflossing	Eindaflossing
2018	1.881.205	5.000.000
2019	1.470.072	10.000.000
2020	1.173.610	10.000.000
2021	1.127.197	21.000.000
2022	1.102.175	4.000.000
	<u>6.754.260</u>	<u>50.000.000</u>

**Schulden / leningen overheid**

	Leningen gemeenten
	€
Stand per 1 januari 2017	1.059.419
Aflossing	-28.039
Stand per 31 december 2017	<u>1.031.380</u>

**Schulden / leningen kredietinstellingen**

	Leningen kredietinst.
	€
<i>Leningen kredietinstellingen</i>	
Stand per 1 januari 2017	185.718.668
Nieuwe leningen	32.000.000
Aflossingen	-16.225.066
Stand per 31 december 2017	<u>201.493.602</u>

*Rentevoet en aflossingsstelsel*

De gemiddelde rentevoet van de uitstaande leningen bedraagt circa 3,4% (ultimo 2016 circa 3,8%). In het boekjaar heeft er geen renteconversie plaatsgevonden.

*Rente instrumenten*

De leningen worden op basis van het annuïteiten- en lineaire stelsel afgelost.

*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 € 202,5 miljoen plaatsgevonden. Door het WSW: € 200,5 miljoen en door de gemeente: € 2,0 miljoen.

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

*Roll-overlening*

Bij de NWB zijn twee variabele roll-overleningen afgesloten voor elk maximaal € 4 miljoen.

De eerste lening kent een periode van 1/12/2016 t/m 1/12/2020. Van deze lening is € 0,8 miljoen opgenomen, tegen een tarief van 1 maands Euribor met een opslag van 0,21%.

De tweede lening kent een periode van 15/12/2016 t/m 15/12/2026. Van deze lening is € 4 miljoen opgenomen, tegen een tarief van 1 maands Euribor met een opslag van 0,27%.

*Duration*

De duration van de gehele portefeuille bedraagt 7,5 jaar (2016: 6,9 jaar).

*Nominale waarde:*

Schuldrestant ultimo boekjaar conform bestaande leningscontracten bedraagt € 202,5 miljoen (2016: € 180,5 miljoen).

*Rentabiliteitswaarde:*

De rentabiliteitswaarde (contante waarde, op basis van 5%, van de uit hoofde van bestaande leningscontracten rente- en aflossingverplichtingen) bedraagt ultimo 2017 € 176,2 miljoen (2016: € 164,5 miljoen o.b.v. 5%).

*Marktwarde:*

Bij de berekening van de marktwarde worden de toekomstige kasstromen contant gemaakt, uitgaande van rentetarieven per ultimo 2017 voor gelijksoortige leningen met vergelijkbare voorwaarden en looptijden.

Ultimo 2017 bedraagt de marktwarde € 243,4 miljoen (2016: € 227,3).

**Verplichtingen inzake onroerend goed VoV**

	Verplichtingen VoV
	€
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht Opwaarderingen / afwaarderingen	1.816.375 10.531
Boekwaarde per 1 januari 2017	<u>1.826.906</u>
Af: teruggekochte woningen Waardeverandering 2017	-246.822 124.208
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht Opwaarderingen / afwaarderingen	1.569.553 134.739
Totaal	<u><u>1.704.292</u></u>

31-12-2017	31-12-2016
€	€

**Waarborgsommen**

Waarborgsommen	<u>34.892</u>	<u>37.040</u>
----------------	---------------	---------------

*Verloopoverzicht Waarborgsommen*

	2017	2016
	€	€
Stand begin boekjaar	37.040	30.102
Toevoegingen in het boekjaar	3.539	10.887
Uitbetalingen in het boekjaar	-5.687	-3.950
Saldo eind boekjaar	<u>34.892</u>	<u>37.040</u>

**9. Kortlopende schulden****Schulden aan leveranciers**

Onderhoud- / nieuwbouwcrediteuren	1.391.827	2.176.227
Algemeen beheer crediteuren	115.377	106.804
Totaal	<u>1.507.204</u>	<u>2.283.031</u>

**Belastingen en premies sociale verzekeringen**

Omzetbelasting	1.851.037	2.208.705
Loonheffing	130.141	138.597
Pensioenen	42.097	40.028
Vennootschapsbelasting	7.246.610	1.459.143
	<u>9.269.885</u>	<u>3.846.473</u>

	31-12-2017	31-12-2016
	€	€
<b>Overige schulden</b>		
Personeelsvereniging	9.765	8.046
Terug te betalen waarborgsommen	26.659	26.853
Nog te betalen bouwkosten afgewikkelde complexen	302.149	243.779
Af te rekenen servicekosten huurders	774.692	658.381
Verplichting opgebouwde vakantiedagen werknemers	144.037	133.439
Totaal	<u>1.257.302</u>	<u>1.070.498</u>
<b>Overlopende passiva</b>		
Accountantskosten	82.971	37.866
Rente- en bankkosten	6.431	5.778
Niet-ervallen rente	3.574.100	3.624.892
Af te dragen winstdeling VoV	-	84.654
Huurders vooruitontvangen huur	582.744	607.906
Nader te bepalen kosten gasverbruik en electraverbruik	86.423	163.506
Bedrijfskosten	74.686	23.958
Overige	250.357	113.843
Totaal	<u>4.657.712</u>	<u>4.662.403</u>

## NIET IN DE BALANS OPGENOMEN RECHTEN EN VERPLICHTINGEN

Waarborgverplichtingen	31-12-2017	31-12-2016
Obligo Waarborgfonds Sociale Woningbouw	€ 7.764.516	€ 7.190.991

### 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 zullen zo nodig aanvullende leningen binnen het faciliteringsvolume worden aangetrokken.

#### Tarief

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

### Investeringsverplichtingen

Er zijn niet in de balans opgenomen verplichtingen voor nieuwbouw van woningen voor de volgende projecten (bedragen in € 1.000):

Complex 520/521 (deelplan B/C Blaricummeent, Blaricum)	€ 1.074
Complex 631 (De Haven, Bunschoten)	€ 794
Complex 742 (Voorstraat, Nederhorst den Berg)	€ 2.382
<b>Totaal</b>	<b>€ 4.250</b>

Het betreft hier de bruto stichtingskosten onder aftrek van de ultimo 2017 reeds geactiveerde uitgaven.

### Onderhoudsverplichtingen

Ultimo boekjaar is Het Gooi en Omstreken onderhoudsverplichtingen aangegaan voor met name Label B van een totaalbedrag van € 13,6 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. De dekkingsgraad van het pensioenfonds was 115,8% in december 2017.

### Heffing Saneringsfonds

Het Gooi en Omstreken heeft voor 2017 geen bijdrageheffing betaald, omdat de minister deze heffing voor 2017 op nul heeft vastgesteld. Voor de jaren 2018 t/m 2022 is uitgegaan van circa € 0,555 miljoen per jaar.

Deze middelen kunnen worden ingezet om noodlijdende corporaties financieel er weer bovenop te helpen.

### Bijdrageheffing Autoriteit woningcorporaties

De bijdrage van de Autoriteit woningcorporaties (Aw) is een jaarlijks terugkerende heffing. De begroting voor de Aw voor de jaren 2018 en latere jaren is door de minister nog niet vastgesteld. Op dit moment wordt er rekening gehouden met een tarief van circa € 3,15 per woongelegenheid en circa 0,025 per € 1.000 WOZ-waarde van de woongelegenheden in eigendom van de corporatie. In de begroting is uitgegaan van een bedrag van € 61.000

### Terugkooprecht verkochte woningen

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

Verkoopproduct	Aantal 2017	Aantal 2016
Koopstart	3	3

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

### Voorgenomen fusie met Woningbouwvereniging 't Goede Woonhuys en Woningbouwvereniging de Erfgooiers

Met de Woningbouwvereniging 't Goede Woonhuys' uit Hilversum met 19 woningen en Woningbouwvereniging de Erfgooiers uit Laren met 276 verhuureenheden lopen besprekingen om te komen een bedrijfsfusie. Het streven is erop gericht dit proces wat betreft de juridische afronding en oordeelsvorming door de Aw in 2018 af te ronden. Daarna volgt het proces van invlechting in de organisatie van Het Gooi en Omstreken.

### Operationele leases

Ultimo boekjaar zijn de verplichtingen uit hoofde van operationele leases als volgt te specificeren:

Te betalen:	€
Binnen één jaar	15.878
Tussen één jaar en vijf jaar	46.311
Meer dan vijf jaar	0

Het betreft zeven printers waarvan het contract 29 november 2016 is ingegaan met een looptijd van vijf jaar.

## 6 TOELICHTING OP DE WINST- EN VERLIESREKENING OVER 2017

### NETTO RESULTAAT EXPLOITATIE VASTGOEDPORTEFEUILLE

	2017	2016
	€	€
<b>10. Huuropbrengsten</b>		
Woningen en woongebouwen DAEB	49.129.791	48.441.153
Woningen en woongebouwen niet-DAEB	2.876.316	2.285.654
Onroerende zaken niet zijnde woningen niet-DAEB	1.141.759	1.041.958
	<u>53.147.866</u>	<u>51.768.765</u>
Huurderving wegens leegstand	-310.946	-344.058
Huurderving wegens oninbaarheid	-84.615	-62.822
Totaal	<u><u>52.752.305</u></u>	<u><u>51.361.885</u></u>

De huurderving over 2017 bedraagt 0,74% van de te ontvangen huur (tegenover 0,79 % in het jaar 2016).

### 11. Opbrengsten servicecontracten

Vergoedingen van huurders voor leveringen en diensten	2.228.556	2.286.068
Huurders te verrekenen	-774.692	-661.802
	<u>1.453.864</u>	<u>1.624.266</u>
Huurderving wegens leegstand	-19.180	-14.807
Totaal	<u><u>1.434.684</u></u>	<u><u>1.609.459</u></u>

De vergoedingsderving bedraagt 1,32% van de te ontvangen vergoedingen (tegenover 0,91% in het jaar 2016).

Dit betreft de bedragen die de huurders boven de (netto-) huurprijs betalen voor bijvoorbeeld warmtelevering, gemeenschappelijke service flats, enz. De vergoeding voor leveringen en diensten is gebaseerd op de geraamde kosten en wordt jaarlijks, indien noodzakelijk, aangepast.

### 12. Lasten servicecontracten

Elektra	264.294	268.218
Onderhoud tuinen	86.880	72.780
Waterverbruik	100.172	103.960
Gasverbruik	566.746	607.072
Warmtemeter	46.184	46.980
Schoonmaken	308.103	312.232
Zorgovereenkomst	3.400	52.719
Toegerekende organisatiekosten	32.142	32.173
Niet te verrekenen servicekosten	14.005	6.771
Kosten alarmering	17.179	15.235
Totaal	<u><u>1.439.105</u></u>	<u><u>1.518.140</u></u>

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

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

### 13. Overheidsbijdragen

Rente BWS-subsidie	<u><u>6.207</u></u>	<u><u>14.025</u></u>
--------------------	---------------------	----------------------



	2017	2016
	€	€
<b>14. Lasten verhuur en beheeractiviteiten</b>		
Toegerekende organisatiekosten (direct)	2.609.950	2.530.999
Geactiveerde productie eigen bedrijf	-416.600	-449.771
KWH-onderzoek	12.637	-
Beleidsplan	57.568	-
	<u>2.263.555</u>	<u>2.081.228</u>

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

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

	2017	2016
Lonen en salarissen	2.820.888	2.885.298
Sociale lasten	456.897	439.002
Pensioenlasten	426.318	440.724
Totaal	<u>3.704.103</u>	<u>3.765.024</u>

De personeelskosten zijn als volgt gealloceerd:

	2017	2016
Lasten servicecontracten	17.006	17.329
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	1.323.934	1.374.885
Lasten onderhoudsactiviteiten	323.772	325.889
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	1.894.749	1.906.550
Verkoop	5.956	17.148
Leefbaarheid	138.685	123.223
	<u>3.704.102</u>	<u>3.765.024</u>

Gedurende het jaar 2017 had het Gooi en Omstreken gemiddeld 53,38 werknemers in dienst (2016: 52,34). Dit aantal is gebaseerd op het aantal fulltime equivalenten. De uitsplitsing naar organisatie-onderdeel is als volgt:

Management en stafafdeling	8,02
Wonen	12,82
Vastgoed	21,06
Projectontwikkeling	1,26
Financiën	<u>10,22</u>
	53,38

Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam.

	2017	2016
	€	€
<b>15. Lasten onderhoudsactiviteiten</b>		
Onderhoudsuitgaven vanuit onderhoudsmodule *	12.629.406	7.744.162
Groot onderhoud via Label B en Groot onderhoudsprojecten	3.845.393	6.408.930
Materiaal verbruik	100.984	111.952
Diversen	-13.188	5.373
Toegerekende organisatiekosten	608.137	590.794
Doorberekend onderhoud	-247.467	-121.572
	<u>16.923.265</u>	<u>14.739.639</u>

* De onderhoudsuitgaven zijn te verdelen in:	2017	2016
1. Klachtenonderhoud	1.865.810	1.656.494
2. Mutatieonderhoud	2.981.211	2.939.037
3. Verbetering NPO	232.616	215.013
4. Planmatigonderhoud	6.852.376	2.728.224
6. Veiligheid en gezondheid	63.040	16.232
7. NPO contracten	558.865	87.788
8. Basiskwaliteit	75.488	
9. Overloop		101.375
	<u>12.629.406</u>	<u>7.744.162</u>

**16. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit**

Gemeentelijke belastingen en waterschapslasten	2.189.670	2.209.646
Verzekeringen	166.649	168.161
Bijdrage Aw	47.402	47.139
Contributite landelijke branchevereniging Aedes	56.457	56.316
Verhuurdersheffing	6.680.184	5.995.749
Toezichtkosten Vastgoed Beheer	95.690	90.069
Beheervergoeding woonwagens	22.982	36.079
Mutatie voorziening dubieuze debiteuren	-103.000	-23.000
Toegerekende organisatiekosten (indirect)	3.607.813	3.629.903
Overige kosten	561.417	149.751
	<u>13.325.264</u>	<u>12.359.813</u>

**NETTO GEREALISEERD RESULTAAT VERKOOP VASTGOEDPORTEFEUILLE****17. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille**

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

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

Verkoopopbrengst	798.000	4.576.938
Af: Verkoopkosten	-27.465	-57.832
Af: Toegerekende organisatiekosten	-9.366	-34.732
Af: Marktwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-640.619	-3.129.416
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	<u>120.550</u>	<u>1.354.958</u>

**WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE**

	2017	2016
	€	€
<b>18. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>		
Afwaardering vastgoed in ontwikkeling nieuwbouw	1.195.916	-4.343.461
Terugneming groot onderhoudsprojecten in ontwikkeling	-5.323.885	-5.412.624
Terugneming afwaardering vastgoed in ontwikkeling nieuwbouw	4.559.313	3.230.832
Totaal	<u>431.344</u>	<u>-6.525.253</u>
<b>19. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>		
Waardeverandering DAEB vastgoed in exploitatie	30.222.319	95.336.619
Waardeverandering Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	3.837.716	4.679.464
Totaal	<u>34.060.035</u>	<u>100.016.083</u>
<b>20. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VoV</b>		
Waardeveranderingen woningen VoV	166.239	83.202
Waardeverandering terugkoopverplichtingen woningen VoV	-124.208	-57.444
Gerealiseerde terugkoop	5.725	84.040
Totaal	<u>47.756</u>	<u>109.798</u>
<b>NETTO RESULTAAT OVERIGE ACTIVITEITEN</b>		
<b>21. Overige bedrijfsopbrengsten</b>		
Diverse complex gerelateerde opbrengsten	19.743	19.742
Cold Case zaken	12.383	4.901
Afsluiten huurcontract	31.522	29.833
Doorberekening huismeesters	14.880	15.163
Resultaat materiaal	-39.560	-10.836
Toeslag derden	8.217	3.701
Suppletie BTW / herziening Pro Rata	-2.272	-2.352
Totaal	<u>44.913</u>	<u>60.152</u>
<b>22. Overige bedrijfskosten</b>		
Afboeking geannuleerd project nieuwbouw	<u>35.805</u>	<u>6.290</u>
In 2017 betreft het nieuwbouwproject Ankeveense pad en in 2016 betreft het project Overmeer - Zuid		
<b>23. Leefbaarheid</b>		
Leefbaarheidsbijdrage woonmaatschappelijk werk	34.133	18.589
Leefbaarheidsbijdr. aanleg / onderhoud kleinschalige infrastructuur	36.576	20.067
Leefbaarheidsbijdr. schone woonomgeving/overlast/veiligheid	62.676	74.465
Toegerekende organisatiekosten afdeling bewonerszaken	191.148	217.795
Inhuur personeel bewonerszaken	60.232	43.385
Totaal	<u>384.765</u>	<u>374.301</u>

**Financiële baten en lasten**

	2017	2016
	€	€
<b>24. Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten</b>		
Erfpacht appartementen Oostpoort, Bunschoten *	3.507	46.850
Rente deposito's en liquide middelen	4.102	3.853
Rente diversen	1.436	2.572
Totaal	<u>9.045</u>	<u>53.275</u>

\* Afgkochte erfpacht appartement in 2016

**25. Rentelasten en soortgelijke kosten**

Rente op leningen overheid	51.053	52.358
Rente op leningen kredietinstellingen	6.958.240	7.064.010
Kosten WSW-borgstellingsvergoeding	37.175	36.399
Overige rentelasten	40.539	50.542
Totaal	<u>7.087.007</u>	<u>7.203.309</u>

**26. Resultaat deelnemingen**

Dividend CV Heyendaal, Nijmegen	240.000	240.000
Resultaat deelneming CV Heyendaal	801.884	139.870
	<u>1.041.884</u>	<u>379.870</u>

**27. Belastingen**

Acute Vennootschapsbelasting	-6.113.468	-1.353.541
Mutatie latente belastingen	90.000	-15.119.000
Totaal	<u>-6.023.468</u>	<u>-16.472.541</u>

2017

De acute vennootschapsbelasting is als volgt bepaald (bedragen x € 1.000):

Jaarresultaat vóór belastingen	48.490
1 af: bijzondere waardeveranderingen materiële- en financiële vaste activa	-23.992
2 bij: mutatie onderhoudsvoorziening	3.675
3 af: fiscaal meer onderhoud materiële vaste activa	-2.223
4 af: fiscaal hogere afschrijving materiële vaste activa	-763
5 af: waardemutaties bij deelnemingen	-744
6 af: fiscaal lagere winst verkoop woningen	85
7 bij: geactiveerde rente nieuwbouw	54
8 af: dotatie herinvesteringsreserve	-77
9 af: overige	-32
Belastbare winst	<u>24.472</u>
Verliesverrekening	-
Belastbaar bedrag	<u>24.472</u>
Te betalen Vennootschapsbelasting	6.108
Betaalde Vennootbelasting 2015 Laren	5
	<u>6.113</u>

**Schattingen**

De acute en latente belastingen in de jaarrekening zijn bepaald met inachtneming van de fiscale regels volgens de door de sector met de belastingdienst gemaakte afspraken (Vaststellingsovereenkomst I en II). De toepassing van deze regels is op een aantal onderwerpen niet zonder meer duidelijk en voor discussie vatbaar. Deze onderwerpen zijn onder andere het onderscheid tussen onderhoudskosten en verbeteringen en de toerekenbare kosten inzake projectontwikkeling. Eerst bij de aangifte zal blijken of en in hoeverre de fiscus de door de groep gevolgde standpunten zal overnemen en accorderen. Om die reden kan de in de jaarrekening bepaalde acute en latente belasting achteraf nog aan veranderingen onderhevig zijn.

**Belastingdruk winst- en verliesrekening**

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

	x € 1.000
Acute belastingen boekjaar	- 6.108
Aanpassingen acute belastingen vorige boekjaren	- 5
Mutatie latente belastingen	90
Totaal belastinglast	<u>- 6.023</u>

**Aansluiting toepasselijk en effectieve belastingtarief**

Het toepasselijk (wettelijk) belastingtarief bedraagt 20% voor de eerste € 200.000 en daarna 25%. Het effectieve belastingtarief, zijnde de belastinglast in de winst- en verliesrekening uitgedrukt als % van het jaarresultaat voor belastingen, bedraagt 12,4%.

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

Jaarresultaat vóór belastingen	25,0%
1 af: bijzondere waardeveranderingen materiële- en financiële vaste activa	-12,6%
2 bij: mutatie onderhoudsvoorziening	1,9%
3 af: fiscaal meer onderhoud materiële vaste activa	-1,2%
4 af: fiscaal hogere afschrijving materiële vaste activa	-0,4%
5 af: waarde mutaties bij deelnemingen	-0,4%
6 af: tariefsopstapje	<u>0,0%</u>
Belastbare winst	12,4%

### *Acute belasting*

Het uitgangspunt voor berekening van de fiscale winst is het resultaat in de jaarrekening vóór belastingen over de winst; de vennootschapsbelasting is fiscaal niet aftrekbaar. Vervolgens worden de volgende correcties gemaakt:

1. Fiscaal wordt vastgoed anders gewaardeerd dan in de jaarrekening. De waardeveranderingen in de jaarrekening worden daarom allemaal gecorrigeerd. De mutaties in de fiscale boekwaarde van het vastgoed zijn gebaseerd op stijging van de WOZ-waarde van afgewaardeerd vastgoed.
2. De onderhoudsvoorziening is in de commerciële jaarrekening niet gevormd, mutaties van de voorziening hebben dan ook alleen invloed op het fiscale resultaat. Het gedeelte van de voorziening dat ziet op de werkzaamheden in 2017 (€ 3,7 miljoen) valt vrij en verhoogt de fiscale winst.
3. Voor de Vpb geldt een andere definitie van onderhoud en verbetering. Kort gezegd: uitgaven gerelateerd aan het toevoegen van kwaliteit worden gezien als verbetering. Deze uitgaven zijn fiscaal niet aftrekbaar. De uitgaven voor terugbrengen in de originele staat worden fiscaal gezien als onderhoudskosten, deze zijn wél aftrekbaar van de fiscale winst.
4. Fiscaal wordt er in tegenstelling tot in de jaarrekening nog wél afgeschreven.
5. Fiscaal wordt de CV Heyendaal als transparant gezien, dit betekent dat het resultaat uit de jaarrekening in beginsel fiscaal wordt gevolgd, maar de waardemutaties van het vastgoed volgen we fiscaal niet.
6. De fiscale waarde van het vastgoed is niet gelijk aan de waarde in de jaarrekening. De boekwinst op verkochte (VoV) woningen wijkt daarom fiscaal af ten opzichte van de boekwinst in de jaarrekening.
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. Bij de verkochte woningen waarbij op basis van de fiscale boekwaarde winst is gemaakt wordt de verkoopwinst gedoteerd aan de herinvesteringsreserve.
9. Overige: dit zijn beperkt aftrekbare kosten en kleinschaligheids- en energie investeringsaftrek.

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

**Accountantskosten**

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

	2017
BDO Onderzoek van de jaarrekening 2017*	68.953
BDO Onderzoek van de jaarrekening inm Laren*	27.697
BDO Andere controleopdrachten (dVi)*	9.305
Totaal	<u><u>105.955</u></u>

\* Op de balansdatum waren dit de geplande kosten voor 2017.

	2016
BDO Onderzoek van de jaarrekening 2016 (betaald in 2017)	7.600
BDO Andere controleopdrachten 2016 (dVi, betaald in 2017)	8.107
BDO Andere controleopdrachten 2016 (marktwaarde, betaald in 2017)	2.360
PWC Adviesdiensten op fiscaal terrein (Vpb+vastgoed, betaald in 2017)	2.971
BDO Onderzoek van de jaarrekening*	50.820
BDO Andere controleopdrachten*	14.180
EY Onderzoek van de jaarrekening Laren	71.100
Totaal	<u><u>157.138</u></u>

\* Op de balansdatum waren dit de geplande kosten voor 2016.

**Directeur-bestuurder en Raad van Toezicht**

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.

*Tabel 1a. Leidinggevende topfunctionarissen, gewezen topfunctionarissen met dienstbetrekking en leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking vanaf de 13e maand van de functievervulling (Het Gooi en Omstreken)*

Bedragen x € 1	M.J.W. van Gessel	J.F.H.M.Flemminks Smid
<b>Functiegegevens</b>	Directeur-bestuurder	Directeur-bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2017	01/01 – 31/12	n.v.t.
Omvang dienstverband (in fte)	1,0	n.v.t.
Gewezen topfunctionaris?	Nee	Ja
(Fictieve) dienstbetrekking?	Ja	n.v.t.
<b>Bezoldiging</b>		
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	131.013	-, -
Beloningen betaalbaar op termijn	19.987	-, -
<i>Subtotaal</i>	151.000	-, -
<b>Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum</b>	151.000	-, -
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	n.v.t.	n.v.t.
<b>Totale bezoldiging</b>	<b>151.000</b>	<b>-, -</b>
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.	n.v.t.
<b>Gegevens 2016</b>		
Aanvang en einde functievervulling in 2016	01/07 – 31/12	01/01 – 01/10
Omvang dienstverband 2016 (in fte)	1,0	1,0
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	65.080	118.587
Beloningen betaalbaar op termijn	9.920	21.513
<b>Totale bezoldiging 2016</b>	<b>75.000</b>	<b>140.099</b>

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

De maximum WNT-norm voor het jaar 2017 is € 181.000 en voor Het Gooi en Omstreken geldt het maximum van klasse F van € 151.000 voor een directeur-bestuurder.



Per 7 december 2017 is Woonstichting Laren, voorheen de Woningbouwvereniging Laren, gefuseerd met Het Gooi en Omstreken. Het bezoldigingsmaximum voor Woonstichting Laren is klasse A met € 84.000. In het kader van de WNT worden de volgende gegevens gemeld.

*Tabel 1a. Leidinggevende topfunctionarissen, gewezen topfunctionarissen met dienstbetrekking en leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking vanaf de 13e maand van de functievervulling (Woningbouwvereniging Laren)*

Bedragen x € 1	J. Janssen	G.C.M. van Diemen	H. Behnken
<b>Functiegegevens</b>	Bestuur - voorzitter	Bestuur - secretaris	Bestuur- vice-voorzitter
Aanvang en einde functievervulling in 2017	n.v.t.	01/01 - 07/12	01/01 -07/12
Omvang dienstverband (in fte)	n.v.t.	0,42	0,42
Gewezen topfunctionaris?	Nee	Nee	Nee
(Fictieve) dienstbetrekking?	n.v.t.	Ja	Ja
<b>Bezoldiging</b>			
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	n.v.t.	27.740	27.740
Beloningen betaalbaar op termijn	n.v.t.	-,-	5.107
<i>Subtotaal</i>	n.v.t.	27.740	32.847
<b>Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum</b>			
	n.v.t.	32.960	32.960
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
<b>Totale bezoldiging</b>	<b>n.v.t.</b>	<b>27.740</b>	<b>32.847</b>
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Uitkering i.v.m. beëindiging dienstverband	n.v.t.	4.760	4.760
<b>Gegevens 2016</b>			
Aanvang en einde functievervulling in 2016	01/01 – 01/08	01/01 – 31/12	01/01 - 31/12
Omvang dienstverband 2016 (in fte)	0,25	0,25	0,25
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	10.220	17.520	17.520
Beloningen betaalbaar op termijn	1.604	-,-	2.007
<b>Totale bezoldiging 2016</b>	<b>11.824</b>	<b>17.520</b>	<b>19.527</b>
Overeengekomen uitkering wegens beëindiging dienstverband	3.500	-,-	-,-

Tabel 1b. Leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking in de periode kalendermaand 1 t/m 12 (Woningbouwvereniging Laren)

bedragen x € 1		S.Ch.P. Maassen	
Functiegegevens		Bestuur interim-voorzitter	
Kalenderjaar	2017	2016	
Periode functievervulling in het kalenderjaar (aanvang – einde)	01/01 – 17/02	29/09 – 31/12	
Aantal kalendermaanden functievervulling in het kalenderjaar	2 mndn / 68 uur / € 175 per uur	4 mndn / 161 uur / € 175 per uur	
<b>Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum</b>			
Maximum uurtarief in het kalenderjaar	€ 176	€ 175	
Maxima op basis van de normbedragen per maand	2 mndn*24.500 = 49.000	4 mndn*24.000 = 96.000	
Individueel toepasselijke maximum gehele periode kalendermaand 1 t/m 12	49.000 + 96.000 = 145.000		
<b>Bezoldiging</b>			
Werkelijk uurtarief lager dan het (gemiddeld) maximum uurtarief?	Ja		
Bezoldiging in de betreffende periode	11.900	28.175	
Totale bezoldiging gehele periode kalendermaand 1 t/m 12	40.075		
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	n.v.t.		
<b>Totale bezoldiging, exclusief BTW</b>	<b>40.075</b>		
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.		

**Raad van Toezicht:**

De bezoldiging van de leden van de Raad van Toezicht in 2017 en 2016 van Het Gooi en Omstreken is als volgt:

Tabel 1c. Toezichthoudende topfunctionarissen (Het Gooi en Omstreken)

<b>Bedragen x € 1</b>	<b>W.L. Lieberwerth</b>	<b>R.V. Bijl</b>	<b>P.J. van Hartskamp- De Jong</b>	<b>M.M.A. Rovers</b>	<b>C.P.J. Schuurmans</b>
<b>Functiegegevens</b>	Voorzitter	Vice- voorzitter	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2017	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12
<b>Bezoldiging</b>					
Bezoldiging	17.440	11.625	11.625	11.625	11.625
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	22.650	15.100	15.100	15.100	15.100
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
<b>Totale bezoldiging</b>	<b>17.440</b>	<b>11.625</b>	<b>11.625</b>	<b>11.625</b>	<b>11.625</b>
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
<b>Gegevens 2016</b>					
	Lid	Lid	Lid		
Aanvang en einde functievervulling in 2016	0101 - 31/12	0101 - 31/12	0101 - 31/12	n.v.t.	n.v.t.
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	12.231	12.231	12.231		
Beloningen betaalbaar op termijn	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.		
<b>Totale bezoldiging 2016</b>	<b>12.231</b>	<b>12.231</b>	<b>12.231</b>		

De bezoldiging van de leden van de Raad van Commissarissen in 2017 en 2016 van voorheen de Woningbouwvereniging Laren is als volgt:

Tabel 1c. Toezichthoudende topfunctionarissen (Woningbouwvereniging Laren)

Bedragen x € 1	J. Boeve	B.G.K. Esselink	M.M.W. de Boer	F.H.M. Melssen
<b>Functiegegevens</b>	Voorzitter	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2017	01/01 - 07/12	01/01 - 07/12	01/01 - 07/12	01/01 - 07/12
<b>Bezoldiging</b>				
Bezoldiging	8.868	5.500	6.000	5.500
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	342/365 van 12.600 = 11.772	342/365 van 8.400 = 7.870	342/365 van 8.400 = 7.848	342/365 van 8.400 = 7.848
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
<b>Totale bezoldiging</b>	<b>8.868</b>	<b>5.500</b>	<b>6.000</b>	<b>5.500</b>
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
<b>Gegevens 2016</b>				
	Commissaris	Voorzitter	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2016	07/12 - 31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	n.v.t.	11.250	6.000	6.000
Beloningen betaalbaar op termijn	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
<b>Totale bezoldiging 2016</b>	<b>n.v.t.</b>	<b>11.250</b>	<b>6.000</b>	<b>6.000</b>



## 7 OVERIGE GEGEVENS

### Gescheiden Balans DAEB en niet-DAEB

	Totaal	DAEB	Niet-DAEB
ACTIVA (in € 1.000)	31-12-2017	31-12-2017	31-12-2017
<b>Vaste activa</b>			
<b>(1) Vastgoedbeleggingen</b>			
DAEB vastgoed in exploitatie	990.866	990.866	-
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	81.507	-	81.507
Onroerende zaken VoV	1.751	1.240	511
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	5.460	5.460	-
<i>Totaal</i>	<u>1.079.584</u>	<u>997.566</u>	<u>82.018</u>
<b>(1a) Materiële vaste activa</b>			
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	3.472	3.472	-
<b>(2) Financiële vaste activa</b>			
Interne lening	-	25.868	-
Netto vermogenswaarde niet-DAEB	-	55.938	-
Andere deelnemingen	8.474	8.474	-
Overige vorderingen	32	-	32
<i>Totaal</i>	<u>8.506</u>	<u>90.280</u>	<u>32</u>
<i>Totaal vaste activa</i>	<u>1.091.562</u>	<u>1.091.318</u>	<u>82.050</u>
<b>Vlottende activa</b>			
<b>(3) Voorraden</b>			
Vastgoed bestemd voor de verkoop	291	-	291
Overige voorraden	106	106	-
<i>Totaal</i>	<u>397</u>	<u>106</u>	<u>291</u>
<b>(4) Vorderingen</b>			
Huurdebiteuren	228	214	14
Vorderingen op groepsmaatschappijen	-	-	383
Belastingen en premies sociale verzekeringen	10.365	9.722	643
Overige vorderingen	201	189	12
Overlopende activa	5.106	5.106	-
<i>Totaal</i>	<u>15.900</u>	<u>15.231</u>	<u>1.052</u>
<b>(5) Liquide middelen</b>	3.046	2.859	187
<i>Som der vlottende activa</i>	<u>19.343</u>	<u>18.196</u>	<u>1.530</u>
<b>TOTAAL ACTIVA</b>	<u><u>1.110.905</u></u>	<u><u>1.109.514</u></u>	<u><u>83.580</u></u>

	<b>Totaal</b>	<b>DAEB</b>	<b>Niet-DAEB</b>
<b>PASSIVA (in € 1.000)</b>	31-12-2017	31-12-2017	31-12-2017
<b>(6) Eigen Vermogen</b>			
Herwaarderingsreserves	604.971	604.971	26.617
Overige reserves	275.904	275.904	29.321
<i>Totaal</i>	<u>880.875</u>	<u>880.875</u>	<u>55.938</u>
<b>(7) Voorzieningen</b>			
Voorzieningen onrendabele investeringen en herstructureringen	398	398	-
Voorziening latente belastingverplichtingen	8.500	7.977	523
Overige voorzieningen	175	175	-
<i>Totaal</i>	<u>9.073</u>	<u>8.550</u>	<u>523</u>
<b>(8) Langlopende schulden</b>			
Schulden/leningen overheid	1.031	1.031	-
Schulden/leningen kredietinstellingen	201.494	201.494	-
Verplichtingen inzake onroerendgoed VoV	1.704	1.198	506
Overige schulden	35	35	-
Interne lening	-	-	25.868
<i>Totaal</i>	<u>204.264</u>	<u>203.758</u>	<u>26.374</u>
<b>(9) Kortlopende schulden</b>			
Schulden aan leveranciers	1.507	1.414	93
Schulden aan groepsmaatschappijen	-	383	-
Belastingen en premies sociale verzekering	9.270	8.695	575
Overige schulden	1.257	1.181	77
Overlopende passiva	4.658	4.658	-
<i>Totaal</i>	<u>16.692</u>	<u>16.331</u>	<u>745</u>
<b>TOTAAL PASSIVA</b>	<u><u>1.110.905</u></u>	<u><u>1.109.514</u></u>	<u><u>83.580</u></u>

## Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de raad van toezicht van Stichting Woningcorporatie Het Gooi en Omstreken

### A. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2017

#### Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2017 van Stichting Woningcorporatie Het Gooi en omstreken te Hilversum gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Stichting Woningcorporatie Het Gooi en Omstreken op 31 december 2017 en van het resultaat over 2017 in overeenstemming met artikel 35 lid 1 en 2 van de Woningwet, artikel 30 en 31 van het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting, artikel 14 en 15 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015 (verslagjaar 2017), de bepalingen van en krachtens de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving.

De jaarrekening bestaat uit:

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

#### De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015 (verslagjaar 2017) vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

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

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

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

Wij vestigen de aandacht op de grondslagen voor de waardering van activa en passiva zoals opgenomen in de jaarrekening. Hierin staat beschreven dat Stichting Woningcorporatie Het Gooi en Omstreken een deel van haar vastgoed in exploitatie op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet in overeenstemming met bijlage 2 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015 (verslagjaar 2017) in het huidige en het voorgaande boekjaar waardeert tegen actuele waarde onder toepassing van de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde.

Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.



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

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

- bestuursverslag;
- het verslag van de raad van toezicht;
- volkshuisvestelijk verslag;
- overige gegevens.

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

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

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

Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten uit rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij de Regeling toegelaten Instellingen volkshuisvesting 2015 (verslagjaar 2017) en de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.

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

## C. Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

### Verantwoordelijkheden van het bestuur en de raad van toezicht voor de jaarrekening

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opmaken en getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met artikel 35 lid 1 en 2 van de Woningwet, artikel 30 en 31 van het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting, artikel 14 en 15 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015 (verslagjaar 2017), de bepalingen van en krachtens de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving.

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

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

### Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

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

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

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

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij de Regeling toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015 (verslagjaar 2017), ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

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

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

Utrecht, 30 april 2018

BDO Audit & Assurance B.V.  
namens deze,

drs. G.J. Verwoert RA

## 8 KENGETALLEN 2017

Algemeen	2017	2016	2015	2014	2013
Totaal huurwoningen	7.832	7.132	7.059	7.061	7.094
Eenheden in verzorgingshuizen	25	25	25	25	63
Overige woongelegenheden	113	113	107	113	113
<b>Totaal aantal woongelegenheden</b>	<b>7.970</b>	<b>7.270</b>	<b>7.191</b>	<b>7.199</b>	<b>7.270</b>
Garages	665	641	641	641	641
Bedrijfsruimten/winkels	11	11	11	11	11
Maatschappelijk vastgoed	13	13	12	12	12
Overig bezit	36	34	34	33	33
<b>Totaal aantal verhuureenheden</b>	<b>8.695</b>	<b>7.969</b>	<b>7.889</b>	<b>7.896</b>	<b>7.967</b>
<b>Totaal aantal verhuureenheden gewogen</b>	<b>8.176</b>	<b>7.469</b>	<b>7.339</b>	<b>7.347</b>	<b>7.418</b>
Gewogen aantal verhuureenheden DAEB	7.673	7.077	6.978	6.909	7.038
Gewogen aantal verhuureenheden niet-DAEB	503	392	361	438	380
<i>Mutaties in het bezit woongelegenheden:</i>					
Nieuwbouw/Aankoop	103	99	46	8	83
Fusie	627				
Sloop				38	
Verkoop	4	26	52	41	12
<b>Volkhuisvestelijke gegevens</b>					
Verhuispercentage (huurwoningen)	5,7	5,8	6,2	5,6	5,9
Gemiddelde huurprijs per huurwoning	551	546	536	526	501
Huur in % van maximaal toegestane huur	67,7	67,7	67,8	65,0	66,1
<b>Kasstromen (per gewogen vhe x € 1)</b>					
Operationele kasstromen ontvangsten	6.701	6.614	6.435	6.339	6.015
Operationele kasstromen uitgaven	-6.470	-4.686	-4.034	-4.166	-4.273
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>	<b>232</b>	<b>1.928</b>	<b>2.401</b>	<b>2.173</b>	<b>1.741</b>
Investeringsactiviteiten verkoop	204	638	1.388	897	291
Investeringsactiviteiten aankoop/nieuwbouw	-1.826	-2.082	-1.414	-649	-735
Investeringsactiviteiten woningverbetering	-844	-1.067	-882	-2.015	-991
Ontvangsten verbindingen	29	32	-	32	32
Investeringsactiviteiten overig	-29	-29	-48	-71	-67
<b>Kasstromen uit (des)investeringen</b>	<b>-2.467</b>	<b>-2.508</b>	<b>-956</b>	<b>-1.807</b>	<b>-1.470</b>
Nieuwe leningen	3.914	3.053	1.071	1.607	1.740
Aflossing leningen	-1.968	-3.266	-2.046	-2.321	-1.239
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	<b>1.945</b>	<b>-213</b>	<b>-975</b>	<b>-715</b>	<b>502</b>
Aantal fte's	54,3	51,6	53,5	53,6	57,9
Aantal verbindingen	1	1	1	1	1
<b>Waarden vastgoed, leningen en vermogenspositie</b>					
Marktwaaarde per gewogen vhe DAEB vastgoed (x € 1)	129.137	124.539	112.987		
Marktwaaarde per gewogen vhe niet-DAEB vastgoed (x € 1)	162.042	133.343	131.120		
Historische kostprijs per gewogen vhe DAEB vastgoed (x € 1)	56.513	56.277	54.152		
Historische kostprijs per gewogen vhe niet-DAEB vastgoed (x € 1)	100.532	94.761	101.107		
Bedrijfswaarde per gewogen vhe DAEB vastgoed (x € 1)	48.333	51.702	56.810	54.564	51.369
Bedrijfswaarde per gewogen vhe niet-DAEB vastgoed (x € 1)	114.016	113.516	118.732		
WOZ waarde per gewogen vhe (x € 1)	168.833	161.310	162.384	169.999	183.774
Eigen vermogen per gewogen vhe (x € 1)				12.001	9.575
Overige reserve per gewogen vhe (x € 1)	33.746	32.601	32.646		
Herwaarderingsreserve per gewogen vhe (x € 1)	73.993	68.742	59.684		
Jaarresultaat per gewogen vhe (x € 1)	5.194	10.617	7.062	2.322	-1.356
Solvabiliteit (obv waardering jaarrekening)	79,3	78,8	77,6	29,9	25,6
Verhouding Marktwaaarde / WOZ waarde	78%	77%	70%		
Nominale waarde langlopende leningen per gewogen vhe (x € 1)	24.771	24.165	24.810	25.638	26.247

\*) vanaf 2017 zijn de cijfers inclusief het bezit in Laren