



Het Gooi en Omstreken

gewoon goed wonen

Jaarrekening 2018



Gewoon Goed Wonen

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

Jaarrekening

2 0 1 8

Deze Jaarrekening is opgesteld door de directeur-bestuurder samen met de werkorganisatie en vastgesteld door de Raad van Commissarissen op 14 mei 2019.

Colofon

Tekst en redactie:

Het Gooi en Omstreken, Marieke Kalkman/Wij schrijven

Fotografie:

Bettina Traas Fotografie, Yvonne Hoefman (Eye 2 Design)

Vormgeving:

BADE creatieve communicatie, Baarn

Uitgave:

mei 2019

Deze Jaarrekening vormt samen met het Volkshuisvestelijk Verslag het Jaarverslag 2018.

Inhoudsopgave

Jaarrekening 2018

1. Balans per 31 december 2018	4
2. Winst- en verliesrekening over het boekjaar 2018	7
3. Kasstroomoverzicht 2018	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	20
4.4 Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht	23
4.5 Grondslagen voor de gescheiden verantwoording DAEB/niet-DAEB	23
5. Toelichting op de balans per 31 december 2018	25
6. Toelichting op de winst- en verliesrekening over 2018	46
7. Gescheiden verantwoording DAEB/niet-DAEB	56
8. WNT-verantwoording	61
Accountantsverklaring	69

1 BALANS PER 31 DECEMBER 2018

na resultaatbestemming

	31 december 2018	31 december 2017
	€	€
ACTIVA		
Vaste activa		
Vastgoedbeleggingen (1)		
DAEB vastgoed in exploitatie	1.141.148.904	1.020.585.241
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	105.914.536	96.257.155
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden (VoV)	1.977.936	1.750.960
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	161.220	5.460.049
<i>Totaal</i>	<u>1.249.202.596</u>	<u>1.124.053.405</u>
Materiële vaste activa (2)		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	3.226.349	3.749.018
Financiële vaste activa (3)		
Deelnemingen	9.573.572	8.474.387
Overige financiële vaste activa	31.667	31.667
<i>Totaal</i>	<u>9.605.239</u>	<u>8.506.054</u>
<i>Totaal vaste activa</i>	<u>1.262.034.184</u>	<u>1.136.308.477</u>
Flottende activa		
Vorraden (4)		
Vastgoed bestemd voor de verkoop	-	291.116
Overige voorraden	104.000	106.000
<i>Totaal</i>	<u>104.000</u>	<u>397.116</u>
Vorderingen (5)		
Huurdebiteuren	230.228	241.236
Belastingen en premies sociale verzekeringen	9.591.684	10.396.338
Overige vorderingen	169.223	201.395
Overlopende activa	2.750.172	5.125.273
<i>Totaal</i>	<u>12.741.307</u>	<u>15.964.242</u>
Liquide middelen (6)	17.180.088	11.303.623
<i>Totaal vlottende activa</i>	<u>30.025.395</u>	<u>27.664.981</u>
TOTAAL ACTIVA	<u><u>1.292.059.579</u></u>	<u><u>1.163.973.458</u></u>

	31 december 2018	31 december 2017
	€	€
PASSIVA		
Eigen vermogen		(7)
Herwaarderingsreserve	741.386.419	633.788.158
Overige reserves	298.820.129	291.182.681
	<u>1.040.206.548</u>	<u>924.970.839</u>
Voorzieningen		(8)
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	11.763.961	398.373
Voorziening latente belastingverplichtingen	5.400.000	8.111.239
Overige voorzieningen	198.000	190.000
<i>Totaal</i>	<u>17.361.961</u>	<u>8.699.612</u>
Langlopende schulden		(9)
Schulden/leningen overheid	1.001.984	1.031.380
Schulden/leningen kredietinstellingen	219.278.300	210.649.278
Verplichtingen inzake onroerend goed VoV	1.879.632	1.704.292
Waarborgsommen	48.281	37.958
<i>Totaal</i>	<u>222.208.197</u>	<u>213.422.908</u>
Kortlopende schulden		(10)
Schulden aan leveranciers	2.179.536	1.577.996
Belastingen en premies sociale verzekeringen	4.283.077	9.269.885
Overige schulden	1.200.917	1.257.302
Overlopende passiva	4.619.343	4.774.916
<i>Totaal</i>	<u>12.282.873</u>	<u>16.880.099</u>
TOTAAL PASSIVA	<u><u>1.292.059.579</u></u>	<u><u>1.163.973.458</u></u>

2 WINST- EN VERLIESREKENING OVER HET BOEKJAAR 2018

		2018	2017
		€	€
Huuropbrengsten	(11)	56.130.985	54.824.964
Opbrengsten servicecontracten	(12)	1.546.649	1.458.186
Lasten servicecontracten	(13)	-1.526.192	-1.505.820
Overheidsbijdragen	(14)	-	6.207
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	(15)	-2.741.588	-2.570.694
Lasten onderhoudsactiviteiten	(16)	-22.228.722	-17.639.019
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	(17)	-16.012.906	-13.773.894
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		15.168.226	20.799.930
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	(18)	310.878	1.732.409
Toegerekende organisatiekosten		-	-9.366
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		-291.116	-1.066.766
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		19.762	656.277
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(19)	-18.131.256	431.344
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(20)	121.098.440	32.554.903
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VoV	(21)	51.635	47.756
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		103.018.819	33.034.003
Overige bedrijfsopbrengsten	(22)	175.637	44.913
Kosten overige activiteiten	(23)	-27.350	-35.805
Netto resultaat overige activiteiten		148.287	9.108
Leefbaarheid	(24)	-462.049	-384.765
Bedrijfsresultaat		117.893.045	54.114.553
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	(25)	7.062	10.136
Rentelasten en soortgelijke kosten	(26)	-7.108.036	-7.503.909
Financiële baten en lasten		-7.100.974	-7.493.773
Resultaat deelnemingen	(27)	1.339.185	1.041.884
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening		112.131.256	47.662.664
Belastingen	(28)	3.104.452	-6.352.389
Resultaat na belastingen = totaalresultaat boekjaar		115.235.708	41.310.275

3 KASSTROOMOVERZICHT 2018

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

	2018		2017	
	€	€	€	€
Kasstroom uit operationele activiteiten				
Operationele Ontvangsten				
Huren	56.420.704		54.820.418	
Vergoedingen	1.562.184		1.806.989	
Overheidsontvangsten	-		223.000	
Overige Bedrijfsontvangsten	53.174		70.284	
Renteontvangsten	13.557		12.315	
		58.049.619		56.933.006
Operationele Uitgaven				
Personeelsuitgaven	-4.051.996		-3.777.730	
Onderhoudsuitgaven	-20.747.659		-16.996.445	
Overige Bedrijfsuitgaven	-8.724.557		-8.721.864	
Renteuitgaven	-7.180.084		-7.504.355	
Sectorspecifieke Heffing	-655.234		-348.662	
Verhuurdersheffing	-7.764.352		-6.680.090	
Leefbaarheid externe uitgaven niet investering gebonden	-116.094		-172.815	
Vennootschapsbelasting	-3.028.178		-10.704.761	
		-52.268.154		-54.906.722
Kasstroom uit operationele activiteiten		5.781.465		2.026.284
Kasstroom uit investeringsactiviteiten				
MVA Ingaande Kasstroom				
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden		317.703		2.629.616
MVA Uitgaande Kasstroom				
Woningverbetering	-5.547.000		-6.961.736	
Nieuwbouw	-3.380.132		-14.639.165	
Aankoop woongelegenheden VoV voor doorverkoop	-		-293.940	
Investeringen overig	-105.802		-232.575	
Externe kosten bij verkoop	-		-3.798	
		-9.032.934		-22.131.214
Financiële Vaste Activa				
FVA Ontvangsten	240.000		240.000	
Verkoop effecten	-		310.104	
		240.000		550.104
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		-8.475.231		-18.951.494
transporteren		-2.693.766		-16.925.210

	2018		2017	
	€	€	€	€
Transport		-2.693.766		-16.925.210
Kasstroom uit financieringsactiviteiten				
Financiering Ingaande Kasstromen				
Nieuwe te borgen leningen		20.000.000		32.000.000
Financiering Uitgaande Kasstromen				
Aflossing door WSW geborgde leningen	-11.277.000		-17.202.096	
Aflossing ongeborgde leningen	-152.769		-150.425	
		-11.429.769		-17.352.521
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		8.570.231		14.647.479
		5.876.465		-2.277.731
Liquide middelen				
Liquide middelen per 1 januari	11.303.623		13.581.354	
Liquide middelen per 31 december	17.180.088		11.303.623	
		5.876.465		-2.277.731
		5.876.465		-2.277.731

4 TOELICHTING WAARDERINGSGRONDSLAGEN

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. 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 Koophandel nummer is 32032703.

Fusie grondslagen

Het Gooi en Omstreken is op 1 december 2018 door middel van een juridische fusie samengegaan met Woningstichting Van Erfgooiers en met Woningstichting 't Goede Woonhuys. Bij deze fusie was Het Gooi en Omstreken de verkrijgende instelling en waren Woningstichting Van Erfgooiers en Woningstichting 't Goede Woonhuys de verdwijnende instellingen. Ten gevolge van de fusies heeft Het Gooi en Omstreken onder algemene titel het gehele vermogen van de verdwijnende instellingen 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 2018 plaatsvond.

De waarderingsgrondslagen en winstbepalingsgrondslagen van de nieuwe organisatie zijn gebaseerd op de door alle instellingen toegepaste grondslagen.

De vergelijkende cijfers over 2017 zijn aangepast alsof de organisaties toen al waren gefuseerd.

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. Behalve de Woningwet zijn tevens het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (BTIV) en de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (RTIV) van toepassing. Verder zijn de Beleidsregels toepassing Wet Normering Topinkomens publieke en semi publieke sector (WNT) en de door de Raad voor de Jaarverslaggeving uitgegeven richtlijnen toegepast, waaronder Richtlijn 645 Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (herzien 2018) in het bijzonder.

De jaarrekening is opgemaakt op 6 mei 2019.

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

Financiële instrumenten - derivaten

Het Gooi en Omstreken maakt geen gebruik van rentederivaten.

Er zijn wel twee basisrenteleningen waarvan de kredietopslag wordt gezien als een zogenoemd embedded derivaat. De te betalen rente op een dergelijke lening bestaat uit twee componenten: de basisrente en de kredietopslag. De basisrente staat vast voor de looptijd van de leningsovereenkomst. De looptijd van de kredietopslag is korter dan de looptijd van de basisrente en wordt periodiek herzien op basis van de marktprijs voor krediet die op het moment van herziening geldt. Deze herziening is een embedded derivaat. Een herziening van de kredietopslag naar een marktconforme rente is fair value neutraal: het recht of de plicht om in de toekomst een rente te gaan betalen op een bestaand instrument die 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

Vastgoedbeleggingen

DAEB vastgoed in exploitatie en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

DAEB vastgoed omvat intramuraal zorgvastgoed en 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.

Complexindeling

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

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 bij artikel 14 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2018').

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

- Woongelegenheden;
- Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed (BOG en MOG);
- Parkeergelegenheden;
- Intramuraal zorgvastgoed.

Het Gooi en Omstreken hanteert de basisversie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde voor woongelegenheden en parkeergelegenheden. Dit betreft een modelmatige waardering, waarbij inherent aan het gebruik van de basisversie, sprake is van het risico dat deze waardering in een bepaalde bandbreedte (+/-10%) kan afwijken van de waardering op basis van de full versie van het handboek (waarbij vrijheidsgraden mogen worden aangepast en een taxateur betrokken is).

Voor BOG/MOG/intramuraal zorgvastgoed hanteert Het Gooi en Omstreken de full versie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde.

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

De bepaling van de toekomstige inkomende en uitgaande kasstromen vindt bij woongelegenheden en parkeergelegenheden plaats aan de hand van twee scenario's: enerzijds op basis van het doorexploiteerscenario en anderzijds op basis van het uitpondscenario. De marktwaarde is de hoogste van beide waarderingsresultaten.

Bij BOG, MOG en intramuraal vastgoed is alleen het doorexploiteerscenario van toepassing.

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

Deze waardevermindering of -vermeerdering bestaat uit ontwikkelingen van de woningmarkt en huurportefeuille van de corporatie. Daarnaast kunnen aanpassingen in het waarderingsmodel, zoals voorgeschreven in het Handboek modelmatig waarden marktwaarde, een effect op de waardevermindering of -vermeerdering hebben.

Tevens is bij toepassing van de basisversie sprake van een portefeuillewaardering in plaats van complexwaardering, waardoor er een bepaalde onnauwkeurigheid kan bestaan in de allocatie binnen het eigen vermogen tussen de herwaarderingsreserve en de overige reserves.

Het inschatten van kosten en opbrengsten wordt gedaan aan de hand van twee scenario's; doorexploiteren en uitponden. Bij doorexploiteren is de veronderstelling dat het volledige complex in bezit blijft gedurende de volledige DCF-periode. Het inrekenen van de markthuurgeschied bij mutatie. Uitponden is de veronderstelling dat bij mutatie tot verkoop van individuele woningen wordt overgegaan.

Bij beide scenario's wordt ervan uitgegaan dat het object/complex in zijn geheel aan een derde wordt verkocht. Per complex wordt uiteindelijk het scenario met de hoogste uitkomst gelijk gesteld aan het begrip 'marktwaarde verhuurde staat', zijnde de actuele waarde waartegen de waardering van het vastgoed plaats vindt.

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.

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 2018 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 2018 waren er overigens geen voornemens tot sloop van complexen.

Beleidswaarde

De beleidswaarde sluit aan op het beleid van Het Gooi en Omstreken en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed in exploitatie, uitgaande van dit beleid. De grondslagen voor de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie komen overeen met de grondslagen voor de bepaling van de marktwaarde, met uitzondering van:

- Enkel uitgaan van het doorexploiteerscenario, derhalve geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen vastgoed in exploitatie;
- Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie;
- Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van de corporatie en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjaren onderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt;
- Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerslasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten van de corporatie en zoals deze worden opgenomen onder 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' in de resultatenrekening.

Voor zover afwijkend van de voor bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat gehanteerde uitgangspunten, zijn de gehanteerde uitgangspunten voor de toekomstige exploitatie – zoals toegepast voor de bepaling van de beleidswaarde van de activa in exploitatie – afgeleid van de meerjarenbegroting (ontwikkeling streefhuur, onderhoudslasten en lasten van verhuur en beheer) en geënt op de wettelijke voorschriften opgenomen in RTIV artikel 15. Het Gooi en Omstreken heeft hierbij uitgangspunten bepaald die mede van invloed zijn op de beleidswaarde. Wijzigingen van deze uitgangspunten zijn derhalve van invloed op deze waarde.

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden (VoV)

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 indien niet alle belangrijke economische voor- en nadelen zijn overgedragen. Dit is in het kader van een regeling VoV doorgaans het geval indien 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 onbeperkte 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 de terugkoopverplichtingen worden in het resultaat verantwoord onder de post nietgerealiseerde 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 hiervoor toegelicht onder vastgoed in exploitatie onder Waardering na eerste verwerking.

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

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.

Materiële vaste activa

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

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

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

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

Financiële vaste activa

Deelnemingen

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

Overige financiële vaste activa

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

VLOTTENDE ACTIVA

Voorraden

Vastgoed bestemd voor de 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

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.

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, zonder rekening te houden met enige afschrijving of waardevermindering.

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 verkrijgings- 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).

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 waarden 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 herstructureringen 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 definitief ontwerp fase en afgeleid het aanvragen van de bouwvergunning heeft plaatsgevonden.

Voorziening latente belastingverplichtingen

Voor de voorziening van latente belastingverplichtingen wordt verwezen naar 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.

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, bepaald op basis van de netto rente. Saldering van latenties vindt plaats indien en voor zover de corporatie bevoegd is tot saldering en simultane afwikkeling en tevens het stellige voornemen heeft om dit te doen.

Langlopende schulden

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

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

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

Kortlopende schulden

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

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

4.3 Grondslagen voor de 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 huurderwing wegens leegstand en oninbaarheid.

Opbrengsten en lasten servicecontracten

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

Overheidsbijdragen

Hieronder worden bijdragen of subsidies van de overheid 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 verantwoord. De directe lasten bestaan uit personeels- en overige organisatiekosten, 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 eigen onderhoudsdienst. 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, de afdeling Bedrijfsvoering.

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.

Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

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

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

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

Leefbaarheid

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

Rentebaten en rentelasten

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

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

Resultaat van deelnemingen

Betreft het aandeel in het resultaat van deelneming CV Heyendaal.

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 is opgesteld volgens de directe methode.

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 Grondslagen gescheiden verantwoording DAEB/niet-DAEB

Het Gooi en Omstreken heeft de gescheiden verantwoording DAEB/niet-DAEB opgenomen in de toelichting op de enkelvoudige jaarrekening. De niet-DAEB activiteiten van Het Gooi en Omstreken zien toe op:

- Het verhuren van woningen die tot de niet-DAEB tak behoren met als doel de middenklasse te voorzien in hun woonbehoefte;
- Verhuur van bedrijfsmatig onroerend goed dat onlosmakelijk gekoppeld is aan DAEB eenheden.

Uitgangspunten

Het vastgoed in exploitatie wordt op basis van het in 2017 door de Autoriteit woningcorporaties goedgekeurd definitief scheidingsvoorstel plus eventuele verkopen binnen de Toegelaten Instelling tussen de DAEB tak en niet-DAEB tak geclassificeerd naar DAEB vastgoed en niet-DAEB vastgoed. Voor de toerekening van activa, verplichtingen, baten, lasten respectievelijk kasstromen aan deze DAEB tak of niet-DAEB tak is de volgende methodiek toegepast:

- Wanneer activa, verplichtingen, baten, lasten respectievelijk kasstromen volledig toezien op DAEB activiteiten of niet-DAEB activiteiten, zijn deze volledig aan de DAEB tak respectievelijk niet-DAEB tak toegerekend;
- Wanneer deze toezien op zowel DAEB activiteiten als niet-DAEB activiteiten, zijn deze op basis van een verdeelsleutel toegerekend. Deze verdeelsleutel is gebaseerd op het aandeel DAEB verhuureenheden ten opzichte van het aandeel niet-DAEB verhuureenheden;
- Vorderingen, verplichtingen, baten, lasten respectievelijk kasstromen uit hoofde van vennootschapsbelasting worden toegerekend aan de DAEB tak of niet-DAEB tak op basis van het fiscale resultaat, met toerekening van de voordelen van de fiscale eenheid op basis van de relatieve verdeling qua aantal verhuureenheden. Latente belastingen voor compensabele verliezen worden opgenomen in de tak waar sprake is van compensabele verliezen. Latente posities uit hoofde van waarderingsverschillen tussen commercieel en fiscaal worden gealloceerd naar de DAEB tak of niet-DAEB tak op basis van de relatieve verdeling van het aantal verhuureenheden.

5 TOELICHTING OP DE BALANS PER 31 DECEMBER 2018

VASTE ACTIVA

1. Vastgoedbeleggingen

DAEB vastgoed in exploitatie en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

	DAEB vastgoed in exploitatie		Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	
	2018	2017	2018	2017
	€	€	€	€
Marktwaaarde per 1 januari	1.020.585.241	995.112.273	96.257.155	71.796.848
<i>Mutaties</i>				
Investerings - initiële verkrijgingen	-	27.691	-	66.643
Investerings - oplevering nieuwbouw	8.846.000	18.350.797	-	-
Desinvesteringen	-	-666.131	-	-400.635
Waarderingsverschillen	111.717.663	30.687.381	9.380.778	1.867.529
Herclassificaties	-	-16.755.446	276.603	16.755.446
Overige mutaties	-	-6.171.324	-	6.171.324
Totaal mutaties 2018	120.563.663	25.472.968	9.657.381	24.460.307
<i>Marktwaaarde per 31 december</i>	1.141.148.904	1.020.585.241	105.914.536	96.257.155

De som van de herwaarderingen (marktwaaarde minus historische kostprijs op totaal niveau) van vastgoedbeleggingen bedraagt per balansdatum € 740 miljoen.

Onder de post herclassificaties is niet-DAEB vastgoed van € 277.000 opgenomen wat betrekking heeft op het voormalige kantoorpand Kloosterweg 44 van de Erfgooiers. Dit pand is in gebruik genomen door de huurdersorganisatie. De in 2017 opgenomen herclassificatie heeft betrekking op het splitsingsplan overgeheveld vastgoed 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.

De beschikte WOZ-waarden van het Gooi en Omstreken voor DAEB en niet-DAEB van de gemeenten Hilversum, Baarn, Blaricum, Laren, Gooise Meren, Wijdmeren en Bunschoten zijn in totaal: € 1.548,3 miljoen.

Deze zijn gebaseerd op de beschikking van 2018 met waardepeildatum 1-1-2017.

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 2018 (geïndexeerde) verzekerde herbouwwaarde voor gebouwen met een bijzondere functie bedraagt 10,6 miljoen.

Uitgangspunten bij de bepaling van de marktwaarde van vastgoed in exploitatie

Macro-economische parameters

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 contractuur, de markthuur, 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.

Het Gooi en Omstreken heeft de in het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2018

voorgescreven parameters en uitgangspunten toegepast. De belangrijkste uitgangspunten zijn:

Parameters woonegelegenheden	2018	2019	2020	2021	2022 e.v.	
Prijnsinflatie	1,60%	2,50%	2,30%	2,20%	2,00%	
Loonstijging	2,00%	2,90%	2,80%	2,70%	2,50%	
Bouwkostenstijging	5,60%	5,90%	2,80%	2,70%	2,50%	
Leegwaardestijging	Utrecht	8,90%	5,45%	2,00%	2,00%	2,00%
	Noord-Holland	10,30%	6,15%	2,00%	2,00%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud per vhe	31-12-18	31-12-17				
EGW – referentieobject –	€ 809,00	€ 777,00				
MGW – referentieobject –	€ 853,00	€ 783,00				
Studenteneenheid – referentieobject –	€ 531,00	€ 516,00				
Mutatieonderhoud per vhe						
EGW	€ 883,00	€ 836,00				
MGW	€ 663,00	€ 628,00				
Studenteneenheid	€ 199,00	€ 188,00				
Beheerkosten per vhe						
EGW	€ 436,00	€ 427,00				
MGW	€ 428,00	€ 420,00				
Studenteneenheid	€ 403,00	€ 395,00				
	2019	vorig jaar				
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (excl. Gemeentelijke OZB)	0,12% van de WOZ-waarde	0,13% van de WOZ-waarde				
Huurderving (% van de huursom)	1,0%	1,0%				
Verkoopkosten bij uitponden (% van de leegwaarde)	1,5%	1,6%				
Mutatieleegstand DAEB	0 maanden	0 maanden				
Mutatieleegstand niet-DAEB	3 maanden	3 maanden				
Mutatiekans bij doorexpluiten	Gelijk aan de gemiddelde mutatiekans van de betreffende verhuureenheden over de afgelopen vijf jaar					
Mutatiekans bij uitponden	Hier wordt de mutatiekans van doorexpluiten gevolgd m.u.v. jaar 1 van een niet-aangeboden waarderingcomplex, daar geldt een opslag van 2%					
Disconteringsvoet ultimo 2017	6,76%	7,06%				
	(dvRef)					
Verhuurdersheffing	2019	2020 en 2021	2022	2023 e.v.		
Verhuurdersheffing (% van de WOZ)	0,561%	0,562%	0,563%	0,567%		
Boveninflatoire huurtoeslag	2019	2020	2021	2022 e.v.		
Zelfstandige eenheden	1,00%	1,20%	1,30%	0,50%		
Onzelfstandige eenheden	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%		
Opbouw disconteringsvoet	2019	vorig jaar				
Normbedrag splitsingskosten	€ 518,00	€ 508,00				
De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 3% van de berekende waarde van een verhuureenheid.						

Parameters voor bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed		
	2019	vorig jaar
Instandhoudingsonderhoud BOG, per m ² BVO	€ 5,40	€ 5,10
Instandhoudingsonderhoud MOG, per m ² BVO	€ 6,55	€ 5,10
Mutatieonderhoud BOG, per m ² BVO	€ 9,00	€ 10,20
Mutatieonderhoud MOG, per m ² BVO	€ 10,80	€ 10,20
Beheerkosten BOG, % van de markthuur	3,0%	3,0%
Beheerkosten MOG, % van de markthuur	2,0%	2,0%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (excl. Gemeentelijke OZB)	0,13% van de WOZ-waarde	0,13% van de WOZ-waarde
Opbouw disconteringsvoet		
	2019	vorig jaar
Risicovrije rentevoet	0,44%	0,33%
Vastgoed sectorspecifieke opslag	5,52%	5,63%
De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 7% van de berekende waarde van een verhuureenheid.		

Parameters voor parkeergelegenheden		
	2019	vorig jaar
Instandhoudingsonderhoud Parkeerplaats, per jaar	€ 50,00	€ 47,00
Instandhoudingsonderhoud Garagebox, per jaar	€ 166,00	€ 157,00
Beheerkosten Parkeerplaats, per jaar	€ 26,00	€ 25,50
Beheerkosten Garagebox, per jaar	€ 37,00	€ 36,00
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten	0,24% van de WOZ-waarde	0,25% van de WOZ-waarde
Opbouw disconteringsvoet		
	2019	vorig jaar
Risicovrije rentevoet	0,44%	0,33%
Vastgoed sectorspecifieke opslag	5,52%	5,63%
De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 7% van de berekende waarde van een verhuureenheid.		

Parameters voor intramuraal zorgonroerend goed		
	2019	vorig jaar
Instandhoudingsonderhoud per m ² BVO	€ 8,60	€ 8,15
Mutatieonderhoud per m ² BVO	€ 10,80	€ 10,20
Beheerkosten % van de markthuur	2,5%	2,5%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (excl. Gemeentelijke OZB)	0,36% van de WOZ-waarde	0,37% van de WOZ-waarde
Opbouw disconteringsvoet		
	2019	vorig jaar
Risicovrije rentevoet	0,44%	0,33%
Vastgoed sectorspecifieke opslag	5,52%	5,63%
De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 7% van de berekende waarde van een verhuureenheid.		

Verloopoverzicht Marktwaarde

In onderstaand overzicht wordt het verloop van de marktwaarde 2018 ten opzichte van 2017 nader gespecificeerd:

(bedragen x € 1.000)	DAEB	NIET-DAEB	Totaal	
Marktwaarde 2017	1.020.586	96.533	1.117.119	
Voorraadmutaties:				
- Nieuwbouw	9.109	0	9.109	
Objectgegevens/parameterwijzigingen:				
- model Wonen	111.454	9.376	120.830	
- model Parkeren		-323	-323	
- model BOG/MOG/ZOG		328	328	
Marktwaarde 2018	1.141.149	105.914	1.247.063	
Toelichting model wonen (bedragen gemiddeld per eenheid)	2018	2017	verschil	verschil in %
Contractuur in € / mnd	561	550	11	2,0%
Markthuur in € / mnd	917	859	58	6,8%
WOZ-waarde in €	184.930	173.830	11.099	6,4%
Leegwaarde in €	224.834	208.268	16.567	8,0%
Gemiddelde exploitatiekosten in €	2.911	2.772	138	5,0%
Mutatiekans	6,08%	6,02%	0,06%	
Disconteringsvoet doorexploiteren	6,10%	6,16%	-0,05%	
Disconteringsvoet uitponden	6,48%	6,85%	-0,36%	

Gevoeligheidsanalyse bij andere parameters op de marktwaarde

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

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

Parameters	Gehanteerd in basis	Gehanteerd in scenario	Waarde x. € 1.000	Effect x. € 1.000	Effect in %
Marktwaarde 2018 (waarderingmodel: Wonen)			1.221.928		
Huurverhoging	cf. Handboek	Alle jaren inflatievolgend	1.176.228	-45.700	-3,7%
Markthuurl	cf. Handboek	€ 50 lager	1.210.841	-11.087	-0,9%
Disconteringsvoet	cf. Handboek	Handboek + 0,5%	1.149.043	-72.885	-6,0%
Onderhoud	cf. Handboek	norm Handboek + € 100	1.202.555	-19.373	-1,6%
Mutatiegraad	cf. Handboek	cf. Handboek +/- 1% (minimale mutatiegraad 2%)	1.170.036	-51.892	-4,2%

Inschakeling taxateur

Voor het bedrijfsmatig, maatschappelijk en 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. In 2018 heeft er een markttechnische update plaatsgevonden.

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 markthuurl en de exit yield.

Voor 2018 is voor de markthuren een markttechnische update uitgevoerd.

Verstreckte zekerheden

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

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

Beleidswaarde

De beleidswaarde is eerst gedurende 2018 ingevoerd, waarbij dit waardebegrip nog in ontwikkeling is. Verdere ontwikkeling van dit waardebegrip zal kunnen leiden tot aanpassingen in de beleidswaarde in komende perioden, zoals ook geduid in het bestuursverslag.

Beleidsmatige beschouwing op het verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde

Per 31 december 2018 is in totaal € 741 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in de overige reserves begrepen (2017: € 634 miljoen) uit hoofde van de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarden bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

De realisatie van deze ongerealiseerde herwaardering is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Het Gooi en Omstreken. De mogelijkheden voor de corporatie om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB bezit in exploitatie te realiseren zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen. Omdat de doelstelling van de corporatie is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden.

Daarnaast zal bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingssituaties de huur worden verhoogd tot de markthuur en zijn de werkelijke onderhouds- en beheerslasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van de corporatie.

Dit betekent dat slechts een deel van de in de jaarrekening verantwoorde marktwaarde (en daarmee van het eigen vermogen) in de toekomst zal worden gerealiseerd.

Het bestuur van Het Gooi en Omstreken heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van het DAEB bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt circa € 691 miljoen. Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2018 bestaat uit de volgende onderdelen:

(bedragen x € 1.000)	DAEB	NIET-DAEB	Totaal
Marktwaarde verhuurde staat	1.141.149	105.915	1.247.063
Beschikbaarheid	-84.096	-10.603	-94.699
Betaalbaarheid	-429.529	-16.239	-445.768
Kwaliteit	-100.340	-5.991	-106.331
Beheer	-77.540	-2.184	-79.723
Beleidswaarde	449.644	70.898	520.542

Dit impliceert dat circa 66% van het DAEB eigen vermogen niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Gezien de volatiliteit van (met name) de beleidswaarde, is dit aan fluctuaties onderhevig.

Gevoeligheidsanalyse bij activa in exploitatie bij beleidswaarde

Voor de bepaling van de beleidswaarde zijn de voornaamste uitgangspunten van het DAEB-bezit in exploitatie (gemiddeld per woning teruggerekend) als volgt:

Uitgangspunt voor:	2018
Disconteringsvoet	6,11%
Streefhuur per maand	€ 594 per woning
Lasten onderhoud en beheer per jaar	€ 3.203 per woning

In onderstaande tabel wordt aangegeven welk effect een positieve of negatieve aanpassing van deze uitgangspunten heeft op de beleidswaarde:

Parameters	Gehanteerd in basis	Gehanteerd in scenario	Waarde x. € 1.000	Effect x. € 1.000	Effect in %
DAEB - Beleidswaarde 2018			449.644		
Disconteringsvoet	cf. Handboek	Handboek + 0,5%	409.304	-40.340	-9,0%
Streefhuur per maand	cf. eigen beleid	€ 25 hoger	464.595	14.950	3,3%
Lasten Onderhoud + Beheer per jaar	cf. eigen beleid	€ 100 hoger	427.913	-21.732	-4,8%

De beleidswaarde is eerst gedurende 2018 ingevoerd, waarbij dit waardebegrip nog in ontwikkeling is. Verdere ontwikkeling van dit waardebegrip zal kunnen leiden tot aanpassingen in de beleidswaarde in komende perioden, zoals ook geduid in het bestuursverslag.

Overige vastgoedbeleggingen

	Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden (VoV)		Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	
	2018	2017	2018	2017
	€	€	€	€
Aanschaffingswaarde per 1 januari	1.570.612	1.816.375	7.918.676	12.164.726
Cumulatieve waardeveranderingen	180.348	14.109	-2.458.627	-5.679.166
Herrekende stand per 1 januari	<u>1.750.960</u>	<u>1.830.484</u>	<u>5.460.049</u>	<u>6.485.560</u>
<i>Mutaties</i>				
Investerings	-	-	10.333.990	19.470.637
Desinvesteringen	-	-245.763	-	-
Overboeking naar DAEB vastgoed in exploitatie	-	-	-8.846.001	-18.350.797
Waarderingsverschillen	226.976	166.239	-8.108.256	-5.323.885
Terugneming waardeverminderingen ten gunste van het resultaat	-	-	1.342.587	3.220.540
Overige mutaties	-	-	-21.149	-42.006
Totaal mutaties 2018	<u>226.976</u>	<u>-79.524</u>	<u>-5.298.829</u>	<u>-1.025.511</u>
<i>Boekwaarde per 31 december</i>				
Aanschaffingswaarde	1.570.612	1.570.612	9.406.665	7.605.400
Cumulatieve waardeverminderingen	407.324	180.348	-9.245.445	-2.145.351
	<u>1.977.936</u>	<u>1.750.960</u>	<u>161.220</u>	<u>5.460.049</u>

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

	Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	
	2018	2017
	€	€
Aanschaffingswaarde per 1 januari	5.272.757	5.126.217
Cumulatieve afschrijvingen	-1.523.739	-1.289.111
Herrekende stand per 1 januari	<u>3.749.018</u>	<u>3.837.106</u>
<i>Mutaties</i>		
Investeringsen	85.774	298.928
Desinvesteringen	-145.207	-152.388
Afschrijving desinvesteringen	145.207	109.345
Afschrijvingen	-331.839	-343.973
Herclassificaties Klooster 44	-276.604	-
Totaal mutaties 2018	<u>-522.669</u>	<u>-88.088</u>
<i>Boekwaarde per 31 december</i>		
Aanschaffingswaarde	4.936.720	5.272.757
Cumulatieve afschrijvingen	-1.710.371	-1.523.739
	<u>3.226.349</u>	<u>3.749.018</u>

De investeringen betreffen: ICT investeringen, medewerkersportaal en twee bedrijfsauto's

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

Kantoor gebouw: 50 jaar;
 Werkplaats: 50 jaar;
 Inventarissen en automatisering: 5 jaar;
 Vervoermiddelen: 5 jaar.

De actuele waarde (gebaseerd op WOZ-waarde) van het kantoorpand te Hilversum bedraagt respectievelijk € 1,8 miljoen over 2018 (peildatum 1-1-2018) en € 1,9 miljoen over 2017 (peildatum 1-1-2017).

Verzekeringen

Het kantoor en de werkplaats aan de Schapenkamp zijn verzekerd voor € 8,4 miljoen en de inventaris is voor € 1,3 miljoen verzekerd tegen de risico's van brand- en stormschade. De vervoermiddelen zijn WA-casco verzekerd.

3. Financiële vaste activa

	31-12-2018	31-12-2017
	€	€
Deelnemingen		
200 aandelen WoningNet NV	1.792	1.792
CV Heyendaal te Nijmegen	9.571.780	8.472.595
Totaal	<u>9.573.572</u>	<u>8.474.387</u>
	2018	2017
	€	€
<i>CV Heyendaal te Nijmegen</i>		
Stand op 1 januari	8.472.595	7.670.711
Resultaat deelneming	1.339.185	1.041.884
Dividenduitkering deelneming	-240.000	-240.000
Stand 31 december	<u>9.571.780</u>	<u>8.472.595</u>

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 betreft 1/3 deel van het totale vermogen van de CV. In het boekjaar 2018 is er rekening gehouden met een rendementsuitkering van € 240.000. Dit bedrag ontvangt Het Gooi en Omstreken in de loop van 2019. Het resultaat van de deelneming is voornamelijk veroorzaakt door de marktwaarde-verandering.

	31-12-2018	31-12-2017
	€	€
Overige financiële vaste activa		
Appartementenrechten belast met erfpacht (Oostpoort 19 te Bunschoten)	<u>31.667</u>	<u>31.667</u>

Het betreft hier één appartementsrecht belast met erfpacht.

VLOTTENDE ACTIVA**4. Voorraden****Vastgoed bestemd voor de verkoop**

Vastgoed bestemd voor verkoop	<u>-</u>	<u>291.116</u>
-------------------------------	----------	----------------

Ultimo 2017 betreft dit één woning die teruggekocht is uit de VoV-portefeuille. De woning is te koop aangeboden op de vrije markt en in 2018 verkocht.

	31-12-2018	31-12-2017
	€	€
Overige voorraden		
Vorraad materialen	104.000	106.000

Begin 2019 zijn de voorraden in de bussen en het magazijn opgenomen.

5. 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	230.228	241.236
----------------	---------	---------

De huurachterstanden zijn naar aantal huurders als volgt gespecificeerd:

Periode	Aantal huurders		Achterstand	
	31-12-2018	31-12-2017	31-12-2018	31-12-2017
Actieve contracten:				
tot 1 maand	173	215	61.549	70.972
1 tot 2 maanden	63	56	51.665	49.538
2 maanden of meer	53	59	91.921	100.850
onbekend (uit fusie)				12.997
Niet-actieve contracten	60	81	103.718	123.878
voorziening dubieuze debiteuren *			-78.625	-117.000
	<u>349</u>	<u>411</u>	<u>230.228</u>	<u>241.236</u>

* betreft niet-actieve contracten

De achterstand van de actieve contracten bedroeg 0,41% (2017: 0,44%) van de bruto jaarhuur.

Belastingen en premies sociale verzekeringen

Vennootschapsbelasting	9.591.684	10.396.338
------------------------	-----------	------------

In 2016 heeft de Belastingdienst aangegeven dat zij de fiscale voorziening groot onderhoud (VGO) opnieuw gaat beoordelen aan de hand van nieuwe criteria. In 2018 is nog 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 vennootschapsbelasting betaald moeten worden. Om 8% belastingrente hierover te voorkomen heeft het Gooi en Omstreken voorzichtigheidshalve de VGO uit haar aangifte geschrapt, waardoor in 2017 een bedrag van ruim € 10 miljoen is betaald op de voorlopige aanslag 2016. Het Gooi en Omstreken is voornemens om de rechtmatigheid van de in eerste instantie opgevoerde VGO al dan niet via een rechterlijke procedure aan te tonen. De verwachting is dat de voorlopig afgedragen € 10 miljoen uiteindelijk weer aan Het Gooi en Omstreken zal worden terugbetaald. Het bedrag wordt om deze reden als vordering op de belastingdienst opgenomen.

Het Gooi en Omstreken stelt zich op het standpunt dat de VGO verder kan worden opgebouwd. Zolang echter geen duidelijkheid is over de voorwaarden waaronder dit kan geschieden wordt, in overleg met de accountant, bij de behandeling in de jaarrekening de VGO langzaam afgebouwd. Hierbij wordt de stand van de VGO per ultimo 2015 als basis genomen en valt ieder jaar de reservering van het lopende boekjaar, zoals de reservering voor dit betreffende jaar eind 2015 in de voorziening is opgenomen, vrij.

Deze jaarlijkse vrijval leidt tot een verhoging van het fiscale resultaat. De belastinglast die bij deze vrijval hoort wordt niet als schuld aan de belastingdienst opgevoerd, maar wordt in mindering gebracht op de opgenomen vordering op de belastingdienst. Dit omdat dit deel niet met de belastingdienst wordt afgerekend, omdat over 2016 de gehele VGO voorzichtigheidshalve is afgerekend. Het betaalde bedrag op de voorlopige aanslag 2016 verminderd met het belastingeffect (25%) van de vrijval van de jaren 2016 - 2018 komt ultimo 2018 op de balans als vordering op de Belastingdienst.

	31-12-2018	31-12-2017
	€	€
Overige vorderingen		
Bijdrage loopbrug derde woontoren Kerkelanden (HilverZorg) te Hilversum *	146.250	157.500
Voorschotten personeel	-	744
Nog door te belaste onderhoud	-	607
Nog te ontvangen huur woonwagens	-209	-104
Vorderingen algemeen	9.982	35.330
Doorberekend aan huurders (actieve contracten)	34.364	113.889
Doorberekend aan huurders (niet-actieve contracten)	101.836	43.429
Voorziening dubieuze vorderingen	-123.000	-150.000
Totaal	169.223	201.395

* 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.

Overlopende activa

Toegekende STEP-subsidies *	2.465.000	4.642.500
Vooruitbetaalde overige lasten	4.272	15.770
Nog te ontvangen huur woonwagens	13.582	29.211
Energiekosten: Delta/Dong/Nuon	4.236	106.291
Rendementsuitkering CV Heyendaal te Nijmegen	240.000	240.000
Overig	-	78.535
Nog te ontvangen schade uitkeringen van de verzekering	23.082	12.966
Totaal	2.750.172	5.125.273

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

	31-12-2018	31-12-2017
	€	€
6. Liquide middelen		
Rabo bankrekeningen	7.789.293	-
ING bankrekeningen	9.386.173	2.983.783
Bankrekeningen 't Goede Woonhuys	-	7.536.062
Bankrekeningen Erfgooiers	-	722.043
N.V. Bank Nederlandse Gemeenten	-	54.665
Kas	3.087	3.601
Kruisposten geldverkeer	1.535	3.469
Totaal	17.180.088	11.303.623

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 € 5 miljoen. (waarvan € 1,5 miljoen gecommiteerd en € 3,5 miljoen ongecommiteerd). Tegenover deze faciliteit zijn geen zekerheden verstrekt. Wel dient de huurstroom via de ING te lopen en moet aan de kredietwaardigheidseisen van het WSW worden voldaan.

PASSIVA

7. Eigen vermogen

Herwaarderingsreserve

Het verloop van de herwaarderingsreserve is als volgt:

	31-12-2018	31-12-2017
	€	€
Stand per 1 januari	633.788.158	611.076.349
Desinvesteringen	-	-858.089
Mutatie herwaardering	107.598.261	23.569.894
Totale mutatie	<u>107.598.261</u>	<u>22.711.809</u>
Stand per 31 december	<u>741.386.419</u>	<u>633.788.158</u>

Onder de herwaarderingsreserve is een bedrag van € 1,3 miljoen (2017: € 1,1 miljoen) aan ongerealiseerde waardeverandering op vastgoed VoV verantwoord.

Overige reserves

Het verloop van de overige reserves is als volgt:

	31-12-2018	31-12-2017
	€	€
Stand per 1 januari	291.182.681	273.457.969
Resultaat van het jaar	115.235.708	41.310.275
Kosten 100 jarig bestaan Erfgooiers	-	-15.669
Realisatie uit herwaarderingsreserve	-107.598.261	-23.569.894
Stand per 31 december	<u>298.820.129</u>	<u>291.182.681</u>

Voorstel Resultaatbestemming

Jaarresultaat	<u>115.235.708</u>	<u>41.310.275</u>
---------------	--------------------	-------------------

Het bestuur stelt aan de Raad van Commissarissen voor het resultaat over het boekjaar 2018 ad € 115,2 miljoen als volgt te bestemmen:

Het gerealiseerde resultaat over het boekjaar 2018 ad € 7,6 miljoen aan de overige reserves toe te voegen.

Het niet-gerealiseerde resultaat ad € 107,6 miljoen (bestaande uit € 107,4 miljoen niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed in exploitatie en € 0,2 miljoen niet-gerealiseerde waardeveranderingen onroerende zaken verkocht onder voorwaarden) ten gunste van de herwaarderingsreserve te brengen. Dit is verwerkt in de balans per 31 december 2018.

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 Commissarissen.

8. Voorzieningen

	31-12-2018		31-12-2017		
	€		€		
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen					
Diverse complexen	11.763.961		398.373		
	Project- kosten t/m ultimo 2018	Onrendabele top (ort) t/m ultimo 2018	ort afgeb. in ontwikkeling ultimo 2018	Voorziening ultimo 2018	Voorziening ultimo 2017
Nieuwbouw					
Complex 742 (Voorstraat, Wijdmeren) - DAEB	564.159	1.160.000	564.159	595.841	398.373
Complex 440 (Ankerplaats, Muiden) - DAEB	242.130	1.930.000	242.130	1.687.870	-
Complex 522 (Brandweerkazerne Blaricum) - DAEB	28.903	210.000	28.903	181.097	-
Complex 633 (Rengerswetering eiland 3 EGW Bunschoten) - DAEB	91.955	480.000	91.955	388.045	-
Complex 634 (Rengerswetering eiland 3 MGW Bunschoten) - DAEB	108.893	2.530.000	108.893	2.421.107	-
Complex 838 (Janshuis, Laren) - DAEB	112.661	80.000	80.000	-	-
	6.390.000		1.116.039	5.273.961	398.373
Renovatie					
Complex 130 (Vermeerlaan e.o., Hilversum) DAEB				780.000	
Complex 130 (Vermeerlaan e.o., Hilversum) niet DAEB				170.000	
Complex 212 (Schoolstraat, Hilversum) DAEB				320.000	
Project 868 (Erasmuslaan, Hilversum)				1.520.000	
Project 878 (Electrobuurt, Hilversum)				3.700.000	
				6.490.000	
	6.390.000		1.116.039	11.763.961	398.373

Voor de per balansdatum aangegane verplichtingen inzake de toekomstige nieuwbouwinvesteringen en renovatieinvesteringen bestemd voor de eigen exploitatie, wordt voor het onrendabele deel een voorziening gevormd.

Deze voorziening is het verschil tussen de verkrijgings-/vervaardigingsprijs en de marktwaarde. Tijdens de bouw van een project wordt de voorziening gesaldeerd met het matereriële vaste actief in ontwikkeling. De verwachting is dat deze opgenomen voorziening binnen een jaar vrijvalt.

Voorziening latente belastingverplichtingen

	31-12-2018	31-12-2017
	€	€
Latentie opwaardering potentiële WOZ-waarde	800.000	3.211.239
Latentie onderhoudsvoorziening	4.600.000	4.900.000
	<u>5.400.000</u>	<u>8.111.239</u>

Eind 2018 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 2018 ruim € 5 miljoen. Bij stijging van de WOZ-waarden moet daar 25% Vpb over betaald worden, hiervoor wordt tegen contante waarde (disconteringspercentage: 2,37) een latente belastingverplichting opgenomen van ongeveer € 1,2 miljoen. Met de fusie met Van Erfgooiers is er een compensabel verlies van € 389.000 als latente belastingvordering opgenomen. Destijds is dit verlies genomen door de waardemutatie op basis van de lagere WOZ-waarde. Vanwege de aard en omvang is deze latentie gesaldeerd met de latente belastingverplichtingen van de WOZ-waarde. Het saldo van de latente WOZ-waarde komt hiermee op afgerond € 800.000.

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 2018 ruim € 38 miljoen. Over de jaarlijkse vrijval van de voorziening moet 25% Vpb betaald worden, de contant gemaakte belastingverplichting bedraagt hiervoor € 4,6 miljoen. De totale latente belastingverplichting komt daarmee uit op € 5,4 miljoen.

	31-12-2018	31-12-2017
	€	€
Overige voorzieningen		
Voorziening jubilea werknemers *	107.000	106.000
Voorziening ZAV **	15.000	15.000
Voorziening studie werknemers ***	76.000	69.000
	<u>198.000</u>	<u>190.000</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 € 103.000 als langlopend (langer dan een jaar) aan te merken. Hiervan heeft naar verwachting een bedrag van € 39.000 een looptijd langer dan vijf jaar.

** Betreft Smeekweg 39 te Laren.

*** 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 € 66.000 als langlopend (langer dan een jaar) aan te merken. Hiervan heeft naar verwachting een bedrag van € 26.000 een looptijd langer dan vijf jaar.

9. Langlopende schulden

	31-12-2018	Waarvan langer dan vijf jaar	31-12-2017	Waarvan langer dan vijf jaar
	€	€	€	€
Schulden/leningen overheid	1.001.984	823.918	1.031.380	869.468
Schulden/leningen kredietinstellingen	219.278.300	149.113.647	210.649.278	153.201.838
Verplichtingen inzake onroerend goed				
VoV	1.879.632	-	1.704.292	-
Waarborgsommen	48.281	-	37.958	-
	<u>222.208.197</u>	<u>149.937.565</u>	<u>213.422.908</u>	<u>154.071.306</u>

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

Aflossingsverplichting komende vijf jaar

	Reguliere aflossing	Eindaflossing
2019	2.028.994	10.000.000
2020	1.404.424	10.800.000
2021	1.366.123	21.000.000
2022	1.349.522	5.000.000
2023	1.395.678	16.000.000
	<u>7.544.742</u>	<u>62.800.000</u>

Schulden/leningen overheid

	Leningen gemeenten
	€
Stand per 1 januari 2018	1.031.380
Aflossing	-29.396
Stand per 31 december 2018	<u>1.001.984</u>

Schulden/leningen kredietinstellingen

	Leningen kredietinst.
	€
<i>Leningen kredietinstellingen</i>	
Stand per 1 januari 2018	210.678.673
Nieuwe leningen	20.000.000
Aflossingen	-11.400.373
Stand per 31 december 2018	<u>219.278.300</u>

Schulden / leningen overheid

Hieronder is de lening opgenomen welke is verstrekt door de gemeente Wijdemeren.
De schulden / leningen overheid hebben de volgende kenmerken:

	31-12-2018	31-12-2017
<i>Vastrentende leningen</i>		
Restschuld (inclusief kortlopend deel) per balansdatum	1.001.984	1.031.380
Gemiddelde rente	1,48%	4,84%
Gemiddelde looptijd	19,85	20,85
Reële waarde	1.055.209	1.083.654

Schulden / leningen kredietinstellingen

Hieronder zijn begrepen leningen van verschillende kredietinstellingen.
Deze leningen hebben volgende kenmerken:

	31-12-2018	31-12-2017
<i>Vastrentende leningen</i>		
Restschuld (inclusief kortlopend deel) per balansdatum	218.478.300	205.878.673
Gemiddelde rente	3,18%	3,41%
Gemiddelde looptijd	13,97	12,82
Reële waarde	259.105.536	237.737.441

Leningen met variabele rente

Restschuld (inclusief kortlopend deel) per balansdatum	800.000	4.800.000
Gemiddelde rente	-0,37%	-0,37%
Gemiddelde looptijd	7,96	7,95
Reële waarde	763.810	4.532.000

Van de leningen overheid en kredietinstellingen is een totaal bedrag van € 218,4 miljoen opgenomen waarvoor WSW borging is verkregen.

Onder de leningen zijn voor een bedrag van € 20 miljoen aan zogenaamde basisrenteleningen opgenomen. Op deze leningen wordt een vaste basisrente betaald van gemiddeld 3,619% (2017 3,619%). De credit spread die op deze leningen wordt betaald wordt periodiek herzien. Voor de huidige leningen is de gemiddelde credit spread 0,055%. Het vervalschema van de credit spread herzieningen is hieronder weergegeven:

Lening	Hoofdsom	Basisrente	Credit spread	Herzieningsdatum
720000036 (BNG)	€ 10 miljoen	3,548%	0,090%	2-5-2022
720000123 (NWB)	€ 10 miljoen	3,690%	0,020%	2-3-2020

De reële waarde van de basisrenteleningen bedraagt ultimo 2018 € 23,8 miljoen.

Als op het moment van credit spread herziening geen akkoord met de kredietinstelling wordt bereikt over de hoogte ervan is de lening opeisbaar en dient er een break cost te worden betaald gelijk aan de netto contante waarde van het verschil tussen de dan geldende marktrente en de in de lening overeengekomen basisrente.

Verplichtingen inzake onroerend goed VoV

	Verplichtingen VoV
	€
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht Opwaarderingen / afwaarderingen	1.569.553 134.739
Boekwaarde per 1 januari 2018	<u>1.704.292</u>
Waardeverandering 2018	175.340
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht Opwaarderingen / afwaarderingen	1.569.553 310.079
Totaal	<u><u>1.879.632</u></u>

31-12-2018	31-12-2017
€	€

Waarborgsommen

Waarborgsommen	<u>48.281</u>	<u>37.958</u>
----------------	---------------	---------------

10. Kortlopende schulden**Schulden aan leveranciers**

Onderhoud- / nieuwbouwcrediteuren	1.957.592	1.411.275
Algemeen beheer crediteuren	221.944	166.721
Totaal	<u>2.179.536</u>	<u>1.577.996</u>

Belastingen en premies sociale verzekeringen

Omzetbelasting	1.060.395	1.851.037
Loonheffing	144.770	130.141
Pensioenen	57.000	42.097
Vennootschapsbelasting	3.020.912	7.246.610
	<u>4.283.077</u>	<u>9.269.885</u>

Overige schulden

Personeelsvereniging	11.010	9.765
Terug te betalen waarborgsommen	29.635	26.659
Nog te betalen bouwkosten afgewikkelde complexen	297.091	302.149
Af te rekenen servicekosten huurders	709.247	774.692
Verplichting opgebouwde vakantiedagen werknemers	153.934	144.037
Totaal	<u>1.200.917</u>	<u>1.257.302</u>

	31-12-2018	31-12-2017
	€	€
Overlopende passiva		
Accountantskosten	25.550	108.971
Rente- en bankkosten	3.613	6.431
Niet-ervallen rente	3.486.000	3.615.516
Huurders vooruitontvangen huur	648.484	579.132
Nader te bepalen kosten gasverbruik en electraverbruik	141.305	87.459
Bedrijfskosten	310.469	116.119
Overige	1.661	250.357
VvE Erfgooiers	2.261	10.931
Totaal	<u>4.619.343</u>	<u>4.774.916</u>

NIET IN DE BALANS OPGENOMEN REGELINGEN EN VERPLICHTINGEN

Voorwaardelijke verplichtingen

WSW obligoverplichting

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.

Per 31 december 2018 heeft Het Gooi en Omstreken een aangegane obligoverplichting van € 8,3 miljoen (2017: € 8,3 miljoen).

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 742 (Voorstraat, Nederhorst den Berg)	€ 3.148
Complex 838 (Janshuis, Laren)	€ 651
Totaal	€ 3.799

Het betreft hier de bruto stichtingskosten onder aftrek van de ultimo 2018 reeds geactiveerde uitgaven.

Onderhoudsverplichtingen

Ultimo boekjaar is Het Gooi en Omstreken onderhoudsverplichtingen aangegaan voor de volgende complexen (bedragen in € 1.000):

Complex 130 (Vermeerlaan e.o., Hilversum)	€ 2.284
Complex 212 (Schoolstraat, Hilversum)	€ 417
Project 868 (Erasmuslaan, Hilversum)	€ 4.091
Project 878 (Electrobuurt, Hilversum)	€ 6.471
Contractonderhoud	€ 2.608
Totaal	€ 15.871

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, verdeelt over drie eilanden. Inmiddels is gestart met de realisatie.

Pensioenverplichtingen

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 toegezegde 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 december 2018 volgens van de website van het SPW is 110,3%. De vereiste dekkingsgraad ligt op 125,5%. 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.

Bijdrageheffing Autoriteit woningcorporaties

De bijdrage van de Autoriteit woningcorporaties (Aw) woning is een jaarlijks terugkerende heffing. Voor 2018 heeft Het Gooi en Omstreken € 58.000 betaald. De begroting voor de Aw voor de jaren 2019 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 woongelegenheden en circa € 0,025 per € 1.000 WOZ-waarde van de woongelegenheden in eigendom van de corporatie. In de begroting 2019 is uitgegaan van een bedrag van € 67.000.

Verhuurbijdrage huurcommissie

Met ingang van 1/1/2019 moeten alle corporaties een bijdrage betalen voor de huurcommissie. Voor 2019 is dit bedrag voor het Gooi en Omstreken € 17.000.

Terugkooprecht verkochte woningen

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. Het Gooi en Omstreken heeft in 2018 op 3 woningen het terugkooprecht (2017: 3 woningen).

Niet-verwerkte activa en verplichtingen

Heffing voor saneringssteun

Het Gooi en Omstreken heeft voor 2018 een bijdrageheffing betaald van € 654.000.

Voor de jaren 2019 t/m 2023 is uitgegaan van circa € 714.000 per jaar.

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

Meerjarige financiële verplichtingen

Operationele lease

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

	2018	2017
	€	€
Binnen één jaar	15.878	15.878
Tussen één jaar en vijf jaar	30.433	46.311
	<u>46.311</u>	<u>62.189</u>

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

6 TOELICHTING OP DE WINST- EN VERLIESREKENING OVER 2018

NETTO RESULTAAT EXPLOITATIE VASTGOEDPORTEFEUILLE

	2018	2017
	€	€
11. Huuropbrengsten		
Woningen en woongebouwen DAEB	51.986.973	50.541.738
Woningen en woongebouwen niet-DAEB	3.588.864	3.540.309
Onroerende zaken niet zijnde woningen niet-DAEB	1.088.664	1.157.145
	<u>56.664.501</u>	<u>55.239.192</u>
Huurderving wegens leegstand	-477.073	-327.272
Huurderving wegens oninbaarheid	-56.443	-86.956
Totaal	<u><u>56.130.985</u></u>	<u><u>54.824.964</u></u>

De huurderving over 2018 bedraagt 0,94% van de te ontvangen huur (tegenover 0,75 % in het jaar 2017).

Jaarlijkse huurverhoging:

De regels voor de huurverhoging worden jaarlijks door het ministerie van Binnenlandse Zaken gepubliceerd. De inflatie over 2017 bedraagt 1,4%. Dat betekent de volgende maximale huurverhoging per inkomenscategorie van toepassing was voor de huurverhoging per 1 juli 2018:

- 3,9% (inflatie + 2,5%) voor huishoudinkomens tot en met € 41.056 (inkomensjaar 2016);
- 5,4% (inflatie + 4,0%) voor inkomens boven € 41.056 (inkomensjaar 2016).

De maximale huursom voor corporaties voor 2018 is 2,4% (inflatie van 1,4% plus 1 procentpunt).

Uitvoering huurverhoging per 1/7/2018:

Het Gooi en Omstreken volgt vanaf 2016 een inflatievolgend huurbeleid. De huurverhoging per 1 juli 2018 is dan ook beperkt tot 1,4% voor alle woningen.

12. Opbrengsten servicecontracten

Vergoedingen van huurders voor leveringen en diensten	2.273.522	2.252.092
Huurders te verrekenen	-709.247	-774.692
	<u>1.564.275</u>	<u>1.477.400</u>
Huurderving wegens leegstand	-17.626	-19.214
Totaal	<u><u>1.546.649</u></u>	<u><u>1.458.186</u></u>

De vergoedingsderving bedraagt 1,13% van de te ontvangen vergoedingen (tegenover 1,3% in het jaar 2017).

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.

	2018	2017
	€	€
13. Lasten servicecontracten		
Elektra	371.616	331.009
Onderhoud tuinen	112.701	86.880
Waterverbruik	93.315	100.172
Gasverbruik	576.760	566.746
Warmtemeter	47.009	46.184
Schoonmaken	347.708	308.103
Zorgovereenkomst	-	3.400
Toegerekende organisatiekosten	-	32.142
Niet te verekenen servicekosten	-38.083	14.005
Kosten alarmering	15.166	17.179
Totaal	<u>1.526.192</u>	<u>1.505.820</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.

14. Overheidsbijdragen

Rente BWS-subsidie	-	6.207
--------------------	---	-------

15. Lasten verhuur en beheeractiviteiten

Toegerekende organisatiekosten (direct)	3.131.088	2.917.089
Geactiveerde productie eigen bedrijf	-389.500	-416.600
KWH-onderzoek	-	12.637
Beleidsplan	-	57.568
	<u>2.741.588</u>	<u>2.570.694</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 en leefbaarheid.

Lonen, salarissen en sociale lasten

Lonen en salarissen	3.164.687	2.820.888
Sociale lasten	509.876	456.897
Pensioenlasten	456.450	426.318
	<u>4.131.013</u>	<u>3.704.103</u>

Toerekening organisatiekosten

Lasten servicekosten	8.526	17.006
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	1.664.061	1.323.934
Lasten onderhoudsactiviteiten	372.695	323.772
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	1.883.825	1.894.749
Verkoop	-	5.956
Leefbaarheid	201.906	138.685
Toe te rekenen organisatiekosten	<u>4.131.013</u>	<u>3.704.102</u>

Management en stafafdeling	8,86
Wonen	13,93
Wonen	22,04
Projectontwikkeling	1
Bedrijfsvoering	<u>10,53</u>
	56,36

Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam.

	2018	2017
	€	€
16. Lasten onderhoudsactiviteiten		
Onderhoudsuitgaven vanuit onderhoudsmodule *	13.446.933	12.629.406
Groot onderhoud via Label B en Groot onderhoudsprojecten	6.827.740	3.845.393
Materiaal verbruik	108.303	100.984
Diversen **	1.514.469	682.412
Toegerekende organisatiekosten	661.044	628.291
Doorberekend onderhoud	-329.767	-247.467
Totaal	22.228.722	17.639.019

	2018	2017
	€	€
* De onderhoudsuitgaven zijn te verdelen in:		
1. Klachtenonderhoud	2.211.821	1.865.810
2. Mutatieonderhoud	4.068.146	2.981.211
3. Verbetering NPO	619.353	232.616
4. Planmatigonderhoud	6.124.764	6.852.376
6. Veiligheid en gezondheid	28.620	63.040
7. NPO contracten	14.920	558.865
8. Basiskwaliteit	59.124	75.488
9. Overloop	320.185	
	<u>13.446.933</u>	<u>12.629.406</u>

** De post diversen is wat hoger uitgevallen in vergelijking met vorig jaar, omdat het onderhoud dat ingebracht is vanuit de fusiepartner Erfgooiers en 't Goede Woonhuys niet via de onderhoudsmodule is verlopen.

17. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Gemeentelijke belastingen en waterschapslasten	2.504.506	2.285.288
Verzekeringen	259.886	194.320
Bijdrage Aw	58.008	47.402
Contributite landelijke branchevereniging Aedes	54.684	58.710
Verhuurdersheffing	7.764.352	6.962.965
Toezichtkosten Vastgoed Beheer	102.490	95.690
Beheervergoeding woonwagens	28.263	22.982
Mutatie voorziening dubieuze debiteuren	-54.500	-103.000
Toegerekende organisatiekosten (indirect)	3.747.430	3.648.120
Overige kosten	539.770	187.013
Kosten Fusie	353.997	374.404
Bijdrage saneringsheffing	654.020	-
Totaal	16.012.906	13.773.894

NETTO GEREALISEERD RESULTAAT VERKOOP VASTGOEDPORTEFEUILLE

18. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

Verkoop (DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie)

Verkoopopbrengst	323.851	1.763.500
Af: Verkoopkosten	-12.973	-31.091
Af: Toegerekende organisatiekosten	-	-9.366
Af: Marktwaaarde verkochte vastgoedportefeuille	-291.116	-1.066.766
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	19.762	656.277

WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE

	2018	2017
	€	€
19. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille		
Afwaardering vastgoed in ontwikkeling nieuwbouw	-6.390.000	1.195.916
Afwaardering renovatieprojecten	-8.108.256	-5.323.885
Afwaardering renovatieprojecten in voorziening ORT	-6.490.000	-
Terugneming afwaardering vastgoed in ontwikkeling nieuwbouw	2.857.000	4.559.313
Totaal	<u>-18.131.256</u>	<u>431.344</u>
20. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille		
Waardeverandering DAEB vastgoed in exploitatie	111.717.662	28.707.050
Waardeverandering niet-DAEB vastgoed in exploitatie	9.380.778	3.847.853
Totaal	<u>121.098.440</u>	<u>32.554.903</u>
21. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VoV		
Waardeveranderingen woningen VoV	226.975	166.239
Waardeverandering terugkoopverplichtingen woningen VoV	-175.340	-124.208
Gerealiseerde terugkoop	-	5.725
Totaal	<u>51.635</u>	<u>47.756</u>
NETTO RESULTAAT OVERIGE ACTIVITEITEN		
22. Overige bedrijfsopbrengsten		
Diverse complex gerelateerde opbrengsten	61.878	19.743
Cold Case zaken	32.653	12.383
Afsluiten huurcontract	82.433	31.522
Doorberekening huismeesters	-	14.880
Resultaat materiaal	-66.148	-39.560
Toeslag derden	15.477	8.217
Suppletie BTW/herziening Pro Rata	-	-2.272
Fusie Laren	44.233	-
Grondverkoop	5.111	-
Totaal	<u>175.637</u>	<u>44.913</u>
23. Kosten overige activiteiten		
Afboeking geannuleerd project nieuwbouw	<u>27.350</u>	<u>35.805</u>
In 2018 betreft het nieuwbouwproject de Ark te Bunschoten en in 2017 betreft het nieuwbouwproject Ankeveense pad te Wijdmeren.		
24. Leefbaarheid		
Leefbaarheidsbijdrage woonmaatschappelijk werk	71.229	34.133
Leefbaarheidsbijdr. aanleg / onderhoud kleinschalige infrastructuur	-	36.576
Leefbaarheidsbijdr. schone woonomgeving/overlast/veiligheid	96.341	62.676
Toegerekende organisatiekosten afdeling bewonerszaken	294.479	191.148
Inhuur personeel bewonerszaken	-	60.232
Totaal	<u>462.049</u>	<u>384.765</u>

Financiële baten en lasten

	2018	2017
	<u> </u>	<u> </u>
25. Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten		
Erfpacht appartementen Oostpoort, Bunschoten	3.507	3.507
Rente deposito's en liquide middelen	496	4.102
Rente diversen	3.059	2.527
Totaal	<u>7.062</u>	<u>10.136</u>

26. Rentelasten en soortgelijke kosten

Rente op leningen overheid	44.168	51.053
Rente op leningen kredietinstellingen	6.963.022	7.372.132
Kosten WSW-borgstellingsvergoeding	45.560	37.175
Overige rentelasten	55.286	43.549
Totaal	<u>7.108.036</u>	<u>7.503.909</u>

27. Resultaat deelnemingen

Dividend CV Heyendaal, Nijmegen	240.000	240.000
Resultaat deelneming CV Heyendaal	1.099.185	801.884
Totaal	<u>1.339.185</u>	<u>1.041.884</u>

28. Belastingen

Acute Vennootschapsbelasting	-3.398.000	-6.113.468
Mutatie latente belastingen	2.711.239	-238.921
Voorgaande jaren	3.791.213	-
Totaal	<u>3.104.452</u>	<u>-6.352.389</u>

2018

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

Jaarresultaat vóór belastingen	112.131
1 af: bijzondere waardeveranderingen materiële- en financiële vaste activa	-96.483
2 bij: mutatie onderhoudsvoorziening	1.207
3 af: fiscaal meer onderhoud materiële vaste activa	-2.517
4 af: fiscaal hogere afschrijving materiële vaste activa	-491
5 af: waardemutaties bij deelnemingen	-981
6 af: fiscaal lagere winst verkoop woningen	-11
7 bij: geactiveerde rente nieuwbouw	30
8 af: dotatie herinvesteringsreserve	-
9 af: overige	706
Belastbare winst	<u>13.591</u>
Verliesverrekening	-
Belastbaar bedrag	<u>13.591</u>
Te betalen Vennootschapsbelasting	3.398

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	3.398
Mutatie latente belastingen	-2.711
Belasting voorgaande jaren	-3.791
Totaal belastinglast	- 3.104

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 0,2%.

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	-22,8%
2 bij: mutatie onderhoudsvoorziening	0,3%
3 af: fiscaal meer onderhoud materiële vaste activa	-0,5%
4 af: fiscaal hogere afschrijving materiële vaste activa	-0,0%
5 af: waarde mutaties bij deelnemingen	-0,2%
6 af: tariefsopstapje	0,0%
Belastbare winst	1,8%

Accountantskosten

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

	<i>2018</i>
BDO Onderzoek van de jaarrekening 2018*	71.801
BDO Onderzoek van de jaarrekening ivm fusies*	23.476
BDO Andere controleopdrachten (dVi)*	7.760
	<u>103.037</u>

* Op de balansdatum waren dit de geplande kosten voor 2018.

	<i>2017</i>
BDO Onderzoek van de jaarrekening 2017*	68.953
BDO Onderzoek van de jaarrekening ivm Laren*	27.697
BDO Andere controleopdrachten (dVi)*	9.305
Controle van de jaarrekening 2017 tGW	7.596
Controle dVi tGW	2.000
Advisering opstellen aangifte Vpb tGW	5.000
Accountantshonoraria Erfgooiers	62.662
Totaal	<u>183.213</u>

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

Acute belasting

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

1. De fiscale waardering van het vastgoed wijkt af van de waardering in de jaarrekening. De waardeveranderingen zoals deze ten behoeve van de jaarrekening zijn vastgesteld worden daarom gecorrigeerd. De mutaties in de fiscale boekwaarde van het vastgoed betreffen terugname van in eerdere jaren opgevoerde bijzondere waardeverminderingen. Deze terugnamen 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 Gooi en Omstreken stelt zich op het standpunt dat de VGO verder kan worden opgebouwd. Zolang echter geen duidelijkheid is over de voorwaarden waaronder dit kan geschieden wordt, in overleg met de accountant de VGO bij de behandeling in de jaarrekening langzaam afgebouwd. Hierbij wordt de stand van de VGO per ultimo 2015 als basis genomen en valt ieder jaar de reservering van het lopende boekjaar, zoals de reservering voor dit betreffende jaar eind 2015 in de voorziening is opgenomen, vrij. Dit gedeelte van de voorziening dat ziet op de werkzaamheden in 2018 (€ 1,2 miljoen) valt vrij en verhoogt de fiscale winst;
3. Voor de vennootschapsbelasting geldt een andere definitie van onderhoud en verbetering dan bij de regelgeving voor de externe verslaggeving. Kort gezegd: uitgaven gerelateerd aan het toevoegen van kwaliteit worden gezien als verbetering. Deze uitgaven zijn fiscaal niet aftrekbaar als kosten, maar verhogen de fiscale waarde van het vastgoed. 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 onder voorwaarden afgeschreven waarbij de belangrijkste voorwaarde is dat de fiscale waarde door de afschrijving niet onder de WOZ-waarde mag dalen;
5. Fiscaal wordt de CV Heyendaal als transparant gezien, dit betekent dat het resultaat uit de jaarrekening in beginsel fiscaal wordt belast bij het Gooi en Omstreken. Echter de waardemutaties van het vastgoed zijn fiscaal niet belast en dienen derhalve gecorrigeerd te worden;
6. De fiscale waarde van het vastgoed is niet gelijk aan de waarde in de jaarrekening. De boekwinst op verkochte 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. Overige: dit zijn niet aftrekbare kosten (saneringsheffing), beperkt aftrekbare kosten en kleinschaligheidsinvesteringsaftrek.

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).

Zoals eerder toegelicht in deze jaarrekening is er onduidelijkheid ontstaan over de voorwaarden waaronder een fiscale voorziening groot onderhoud (VGO) mag worden gevormd. Het Gooi en Omstreken stelt zich op het standpunt dat de uitgangspunten waaronder de VGO eind 2015 is gevormd en goedgekeurd door de belastingdienst nog steeds valide zijn. Uit voorzichtigheid wordt echter bij de behandeling in de jaarrekening uitgegaan van een afbouw van de VGO in circa 50 jaar. Daarnaast is, ter voorkoming van belastingrente, de VGO vanaf 2016 uit de aangifte vennootschapsbelasting geschrapt. Het Gooi en Omstreken is in overleg met de belastingdienst met als doel duidelijkheid te krijgen over de te hanteren standpunten. Het is op dit moment onduidelijk of deze duidelijkheid er op korte termijn komt. Mogelijk moet er een uitspraak van de rechter volgen.

Indien de VGO per ultimo 2018 berekend zou worden moet de uitgangspunten zoals deze in 2015 zijn gehanteerd dan bedraagt deze voorziening ultimo 2018 circa € 68 miljoen. Het effect op de af te dragen vennootschapsbelasting zou in de jaren 2016 – 2018 totaal circa € 17 miljoen bedragen. Een deel van dit bedrag is opgenomen als vordering op de belastingdienst (€ 9,8 miljoen). Het restant is in de jaren 2016 – 2018 in de belastinglast verwerkt. Het effect op de belastinglast van 2018 van het voorzichtigheidshalve laten vrijvallen van- in plaats van doteren aan de VGO bedraagt € 1,2 miljoen $((3.668.676 + 1.207.000) \times 25\%)$.

7 GESCEIDEN VERANTWOORDING DAEB/NIET-DAEB

Gescheiden balans per 31 december 2018

(na resultaatbestemming)

	DAEB	Niet-DAEB
	€	€
ACTIVA		
Vaste activa		
Vastgoedbeleggingen		
DAEB vastgoed in exploitatie	1.141.148.904	-
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	-	105.914.536
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden (VoV)	1.367.158	610.778
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	161.220	-
	<u>1.142.677.282</u>	<u>106.525.314</u>
Materiële vaste activa		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	3.226.349	-
Financiële vaste activa		
Netto vermogenswaarde niet-DAEB	77.490.000	-
Interne lening	28.877.000	-
Deelnemingen	9.573.572	-
Overige financiële vaste activa	-	31.667
	<u>115.940.572</u>	<u>31.667</u>
Vlottende activa		
Voorraden		
Overige voorraden	104.000	-
Vorderingen		
Huurdebiteuren	188.828	41.400
Vorderingen op groepsmaatschappijen	74.000	-
Belastingen en premies sociale verzekeringen	8.926.000	666.000
Overige vorderingen	166.000	3.223
Overlopende activa	2.693.598	56.574
	<u>12.048.426</u>	<u>767.197</u>
Liquide middelen	16.314.000	866.000
	<u>28.466.426</u>	<u>1.633.197</u>
	<u><u>1.290.310.629</u></u>	<u><u>108.190.178</u></u>

	DAEB	Niet-DAEB
	€	€
PASSIVA		
Eigen vermogen		
Herwaarderingsreserve	741.387.000	51.611.000
Overige reserves	298.820.200	25.878.575
	<u>1.040.207.200</u>	<u>77.489.575</u>
Voorzieningen		
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	11.593.961	170.000
Voorziening latente belastingverplichtingen	5.025.000	375.000
Overige voorzieningen	198.000	-
	<u>16.816.961</u>	<u>545.000</u>
Langlopende schulden		
Schulden/leningen overheid	1.001.984	-
Schulden/leningen kredietinstellingen	219.278.300	-
Verplichtingen inzake onroerend goed VoV	1.285.709	593.923
Waarborgsommen	48.281	-
Interne lening	-	28.877.000
	<u>221.614.274</u>	<u>29.470.923</u>
Kortlopende schulden		
Schulden aan leveranciers	2.028.537	151.000
Schulden aan groepsmaatschappijen	-	74.000
Belastingen en premies sociale verzekeringen	3.985.755	297.322
Overige schulden	1.117.901	83.016
Overlopende passiva	4.540.001	79.342
<i>Totaal</i>	<u>11.672.194</u>	<u>684.680</u>
	<u><u>1.290.310.629</u></u>	<u><u>108.190.178</u></u>

Gescheiden winst- en verliesrekening over 2018

	DAEB	Niet-DAEB
	€	€
Huuropbrengsten	51.603.981	4.527.004
Opbrengsten servicecontracten	1.356.259	190.390
Lasten servicecontracten	-1.331.835	-194.357
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-2.524.249	-217.339
Lasten onderhoudsactiviteiten	-21.338.462	-890.260
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-15.423.943	-588.963
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	12.341.751	2.826.475
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	-	310.878
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-	-291.116
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	-	19.762
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-17.961.256	-170.000
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	111.717.328	9.381.112
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VoV	39.123	12.512
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	93.795.195	9.223.624
Overige bedrijfsopbrengsten	170.443	5.194
Kosten overige activiteiten	-27.350	-
Nettoresultaat overige activiteiten	143.093	5.194
Leefbaarheid	-462.049	-
Bedrijfsresultaat	105.817.990	12.075.055
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	666.555	3.507
Rentelasten en soortgelijke kosten	-7.108.036	-663.000
Financiële baten en lasten	-6.441.481	-659.493
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	99.376.509	11.415.562
Resultaat deelnemingen	1.339.185	-
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	100.715.694	11.415.562
Belastingen	2.889.322	215.130
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	103.605.016	11.630.692
Resultaat	103.605.016	11.630.692

Gescheiden kasstroomoverzicht 2018

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

	DAEB		Niet-DAEB	
	€	€	€	€
Kasstroom uit operationele activiteiten				
Operationele Ontvangsten				
Huren	51.870.704		4.550.000	
Vergoedingen	1.369.184		193.000	
Overige Bedrijfsontvangsten	51.174		2.000	
Renteontvangsten	676.557		-	
		53.967.619		4.745.000
Operationele Uitgaven				
Personeelsuitgaven	-3.877.996		-174.000	
Onderhoudsuitgaven	-19.915.659		-832.000	
Overige Bedrijfsuitgaven	-8.349.557		-375.000	
Renteuitgaven	-7.180.084		-663.000	
Sectorspecifieke Heffing	-627.234		-28.000	
Verhuurdersheffing	-7.430.352		-334.000	
Leefbaarheid externe uitgaven niet investering gebonden	-116.094		-	
Vennootschapsbelasting	-2.818.178		-210.000	
		-50.315.154		-2.616.000
Kasstroom uit operationele activiteiten		3.652.465		2.129.000
Kasstroom uit investeringsactiviteiten				
MVA Ingaande Kasstroom				
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woonegelegenheden			-	317.000
MVA Uitgaande Kasstroom				
Woningverbetering	-5.542.762		-4.000	
Nieuwbouw	-3.380.132		-	
Investerings overig	-105.802		-	
		-9.028.696		-4.000
Financiële Vaste Activa				
FVA Ontvangsten	240.000		-	
Aflossing interne lening	2.515.000		-	
		2.755.000		-
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		-6.273.696		313.000
transporteren		-2.621.231		2.442.000

	DAEB		Niet-DAEB	
	€	€	€	€
Transport		-2.621.231		2.442.000
Kasstroom uit financieringsactiviteiten				
Financiering Ingaande Kasstromen				
Nieuwe te borgen leningen		20.000.000		-
Financiering Uitgaande Kasstromen				
Aflossing door WSW geborgde leningen	-11.277.000		-	
Aflossing ongeborgde leningen	-152.769		-	
Aflossing interne lening	-		-2.515.000	
		-11.429.769		-2.515.000
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		8.570.231		-2.515.000
		5.949.000		-73.000
Liquide middelen				
Liquide middelen per 1 januari	10.365.000		939.000	
Liquide middelen per 31 december	16.314.000		866.000	
		5.949.000		-73.000

8 WNT-VERANTWOORDING

Directeur-bestuurder en Raad van Commissarissen

Per 1 januari 2013 is de Wet Normering Topinkomens 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 en gewezen topfunctionarissen met dienstbetrekking. Tevens leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking vanaf de 13e maand van de functievervulling (Het Gooi en Omstreken).

bedragen x € 1	M.J.W. van Gessel
Functiegegevens	Directeur-bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2018	1/1 - 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0
Dienstbetrekking?	Ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoeding	134.005
Beloningen betaalbaar op termijn	21.971
<i>Subtotaal</i>	<i>155.976</i>
Individueel toepasselijke bezoldigings-maximum	156.000
-/- Onverschuldigd betaald bedrag en nog niet terugontvangen bedragen	-
Totaal bezoldiging	155.976
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.
Gegevens 2017	
Aanvang en einde functievervulling in 2017	1/1 - 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0
Beloning plus belastbare onkostenvergoeding	131.013
Beloningen betaalbaar op termijn	19.987
<i>Subtotaal</i>	<i>151.000</i>
Individueel toepasselijke bezoldigings-maximum	151.000
Totaal bezoldiging 2017	151.000

De maximum WNT-norm voor het jaar 2018 is € 189.000 en voor Het Gooi en Omstreken geldt het maximum van klasse F van € 156.000 voor een directeur-bestuurder.

Per 1 december 2018 is Woonstichting Van Erfgooiers, voorheen de Woningbouwvereniging Van Erfgooiers, gefuseerd met Het Gooi en Omstreken. Het bezoldingsmaximum voor Woonstichting Van Erfgooiers is klasse A met € 87.000. In het kader van de WNT worden de volgende gegevens gemeld.

Tabel 1a. Leidinggevende topfunctionarissen en gewezen topfunctionarissen met dienstbetrekking. Tevens leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking vanaf de 13e maand van de functievervulling (Woningstichting Van Erfgooiers).

bedragen x € 1	M.J.C. Willemsen	Th. De Haar	R. Klarenbeek
Functiegegevens	Directeur-bestuurder	Bestuur - Penningmeester	Bestuur - Secretaris
Aanvang en einde functievervulling in 2018	1/1 - 30/11	1/1 - 30/11	1/1 - 30/11
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	0,20	0,20	0,20
Dienstbetrekking?	Nee	Nee	Nee
Bezoldiging			
Beloning plus belastbare onkostenvergoeding	11.368	9.956	9.956
Beloningen betaalbaar op termijn	-	-	-
<i>Subtotaal</i>	<i>11.368</i>	<i>9.956</i>	<i>9.956</i>
Individueel toepasselijke bezoldigings-maximum	15.922	15.922	15.922
-/- Onverschuldigd betaald bedrag en nog niet terugontvangen bedragen			
Totaal bezoldiging	11.368	9.956	9.956
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Gegevens 2017			
Aanvang en einde functievervulling in 2017	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	0,10	0,10	0,10
Beloning plus belastbare onkostenvergoeding	3.537	1.747	1.747
Beloningen betaalbaar op termijn	-	-	-
<i>Subtotaal</i>	<i>3.537</i>	<i>1.747</i>	<i>1.747</i>
Individueel toepasselijke bezoldigings-maximum	16.800	16.800	16.800
Totaal bezoldiging 2017	3.537	1.747	1.747

Tabel 1a. Leidinggevende topfunctionarissen en gewezen topfunctionarissen met dienstbetrekking. Tevens leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking vanaf de 13e maand van de functievervulling (Woningstichting Van Erfgooiers).

bedragen x € 1	F. de Graaf	C.G.K. Smit
Functiegegevens	Bestuur - Lid	Bestuur - Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2018	1/1 - 30/11	1/1 - 30/11
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	0,20	0,20
Dienstbetrekking?	Nee	Nee
Bezoldiging		
Beloning plus belastbare onkostenvergoeding	11.684	13.472
Beloningen betaalbaar op termijn	-	-
<i>Subtotaal</i>	<i>11.684</i>	<i>13.472</i>
Individueel toepasselijke bezoldigings-maximum	15.922	15.922
-/- Onverschuldigd betaald bedrag en nog niet terugontvangen bedragen		
Totaal bezoldiging	11.684	13.472
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.
Gegevens 2017		
Aanvang en einde functievervulling in 2017	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	0,10	0,10
Beloning plus belastbare onkostenvergoeding	2.753	4.779
Beloningen betaalbaar op termijn	-	-
<i>Subtotaal</i>	<i>2.753</i>	<i>4.779</i>
Individueel toepasselijke bezoldigings-maximum	16.800	16.800
Totaal bezoldiging 2017	2.753	4.779

Per 1 december 2018 is Woonstichting 't Goede Woonhuys, voorheen de Woningbouwvereniging t Goede Woonhuys, gefuseerd met Het Gooi en Omstreken. Het bezoldingsmaximum voor Woonstichting 't Goede Woonhuys is klasse A met € 87.000. In het kader van de WNT worden de volgende gegevens gemeld.

Tabel 1a. Leidinggevende topfunctionarissen en gewezen topfunctionarissen met dienstbetrekking. Tevens leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking vanaf de 13e maand van de functievervulling (Woningstichting 't Goede Woonhuys)

bedragen x € 1	W.J. Moggré	P.J. Bakker	M.M. Borger-Oudshoorn
Functiegegevens	Bestuur - Voorzitter	Bestuur - Penningmeester	Bestuur - Secretaris
Aanvang en einde functievervulling in 2018	1/1 - 30/11	1/1 - 21/6	1/1 - 30/6
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	0,19	0,19	0,19
Dienstbetrekking?	Nee	Nee	Nee
Bezoldiging			
Beloning plus belastbare onkostenvergoeding	8.320	3.120	3.120
Beloningen betaalbaar op termijn	-	-	-
<i>Subtotaal</i>	8.320	3.120	3.120
Individueel toepasselijke bezoldigings-maximum	15.480	7.972	8.389
-/- Onverschuldigd betaald bedrag en nog niet terugontvangen bedragen	-	-	-
Totaal bezoldiging	8.320	3.120	3.120
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Gegevens 2017			
Aanvang en einde functievervulling in 2017	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	0,19	0,19	0,19
Beloning plus belastbare onkostenvergoeding	6.240	6.240	6.240
Beloningen betaalbaar op termijn	-	-	-
<i>Subtotaal</i>	6.240	6.240	6.240
Individueel toepasselijke bezoldigings-maximum	16.248	16.248	16.248
Totaal bezoldiging 2017	6.240	6.240	6.240

Tabel 1a. Leidinggevende topfunctionarissen en gewezen topfunctionarissen met dienstbetrekking. Tevens leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking vanaf de 13e maand van de functievervulling (Woningstichting 't Goede Woonhuys).

bedragen x € 1	H.B. Roskam	J.J. de Bruijn
Functiegegevens	Bestuur - Technische zaken	Bestuur - Algemene zaken
Aanvang en einde functievervulling in 2018	1/1 - 30/11	1/1 - 30/11
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	0,19	0,15
Dienstbetrekking?	Nee	Nee
Bezoldiging		
Beloning plus belastbare onkostenvergoeding	5.720	4.290
Beloningen betaalbaar op termijn	-	-
<i>Subtotaal</i>	<i>5.720</i>	<i>4.290</i>
Individueel toepasselijke bezoldigings-maximum	15.480	11.942
-/- Onverschuldigd betaald bedrag en nog niet terugontvangen bedragen		
Totaal bezoldiging	5.720	4.290
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.
Gegevens 2017		
Aanvang en einde functievervulling in 2017	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	0,19	0,15
Beloning plus belastbare onkostenvergoeding	6.240	4.680
Beloningen betaalbaar op termijn	-	-
<i>Subtotaal</i>	<i>6.240</i>	<i>4.680</i>
Individueel toepasselijke bezoldigings-maximum	16.248	12.186
Totaal bezoldiging 2017	6.240	4.680

Raad van Commissarissen:

De bezoldiging van de leden van de Raad van Commissarissen in 2018 en 2017 van Het Gooi en Omstreken is als volgt:

Tabel 1b. Toezichthouders topfunctionarissen (Het Gooi en Omstreken).

bedragen x € 1	W.L. Lieberwerth	R.V. Bijl	P.J. van Hartskamp-De Jong
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2018	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Bezoldiging			
Bezoldiging	18.000	12.000	12.000
Individueel toepasselijke bezoldigings-maximum	23.400	15.600	15.600
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	-	-	-
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Gegevens 2017			
Aanvang en einde functievervulling in 2017	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Totale bezoldiging	17.440	11.625	11.625
Individueel toepasselijk maximum	22.650	15.100	15.100

Tabel 1b. Toezichthouders topfunctionarissen (Het Gooi en Omstreken).

bedragen x € 1	M.M.A. Rovers	C.P.J. Schuurmans
Functiegegevens	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2018	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Bezoldiging		
Bezoldiging	12.000	12.000
Individueel toepasselijke bezoldigings-maximum	15.600	15.600
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	-	-
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.
Gegevens 2017		
Aanvang en einde functievervulling in 2017	1/1 - 31/12	
Totale bezoldiging	11.625	11.625
Individueel toepasselijk maximum	15.100	15.100

Tabel 1d. Topfunctionarissen en gewezen topfunctionarissen met een bezoldiging van € 1.700 of minder.

Naam topfunctionaris	Functie
J. Boeve	Voorzitter RvC Van Erfgooiers
J.Kolenbrander	Lid RvC Van Erfgooiers
A. Moria	Voorzitter RvT 't Goede Woonhuys
R.Rückert	Lid RvT 't Goede Woonhuys
M. Verhoeve	Lid RvT 't Goede Woonhuys
D. Leuerer	Lid RvT 't Goede Woonhuys

Tabel 2. Uitkeringen wegens beëindiging dienstverband aan topfunctionarissen met of zonder dienstbetrekking (Woningstichting Van Erfgooiers).

bedragen x € 1	M.J.C. Willemsen	Th. De Haar	R. Klarenbeek
Functie(s) gedurende dienstverband	Bestuur -Voorzitter	Bestuur - Penningmeester	Bestuur - Secretaris
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	0,2	0,2	0,2
Jaar waarin dienstverband is beëindigd	2018	2018	2018
Ontslaguitkering			
Overeengekomen uitkeringen wegens beëindiging dienstverband	8.690	8.690	8.690
Individueel toepasselijk maximum			
-/- Onverschuldigd deel			
Totaal uitkeringen wegens beëindiging dienstverband	8.690	8.690	8.690
Waarvan betaald in 2018	8.690	8.690	8.690
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.

Tabel 2. Uitkeringen wegens beëindiging dienstverband aan topfunctionarissen met of zonder dienstbetrekking (Woningstichting Van Erfgooiers).

bedragen x € 1	F. de Graaf	C.G.K. Smit
Functie(s) gedurende dienstverband	Bestuur - Lid	Bestuur - Lid
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	0,2	0,2
Jaar waarin dienstverband is beëindigd	2018	2018
Ontslaguitkering		
Overeengekomen uitkeringen wegens beëindiging dienstverband	8.690	8.690
Individueel toepasselijk maximum		
-/- Onverschuldigd deel		
Totaal uitkeringen wegens beëindiging dienstverband	8.690	8.690
Waarvan betaald in 2018	8.690	8.690
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.



T: +31 (0)30 284 98 00
E: utrecht@bdo.nl
www.bdo.nl

BDO Audit & Assurance B.V.
Postbus 4053, 3502 HB Utrecht
Van Deventerlaan 101, 3528 AG Utrecht
Nederland

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

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

A. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2018

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2018 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 2018 en van het resultaat over 2018 in overeenstemming met artikel 35 lid 1 en 2 van de Woningwet, artikel 30 en 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, artikel 14 en 15 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, de bepalingen van en krachtens de Wet normering 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 2018;
2. de winst-en-verliesrekening over 2018; 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 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, 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).

Statutair gevestigd te Eindhoven en ingeschreven in het handelsregister onder nummer 17171186.
BDO Audit & Assurance B.V. is lid van BDO International Ltd, een rechtspersoon naar Engels recht met beperkte aansprakelijkheid, en maakt deel uit van het wereldwijde netwerk van juridisch zelfstandige organisaties die onder de naam "BDO" optreden.
BDO is de merknaam die wordt gebruikt ter aanduiding van het BDO netwerk en van elk van de BDO Member Firms.



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

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

Wij vestigen de aandacht op de grondslagen voor balanswaardering van DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie, meer specifiek de paragraaf Vastgoedbeleggingen - waardering na eerste verwerking - 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 2018) 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.

Benadrukking van de uitgangspunten van de beleidswaarde

Wij vestigen de aandacht op de toelichting op de beleidswaarde van activa in exploitatie zoals opgenomen in de jaarrekening. Hierin staan de voornaamste uitgangspunten van de beleidswaarde beschreven alsmede dat de invulling van dit waardebegrip in de komende jaren nog nader wordt uitgewerkt waardoor de beleidswaarde in de komende jaren zal kunnen afwijken ten opzichte van het verslagjaar 2018. Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2018 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub j Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd. Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, alsmede of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.

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 commissarissen;
- ▶ 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 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 commissarissen voor de jaarrekening

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

In dit kader is het bestuur 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 commissarissen is verantwoordelijk voor het uitoefenen van toezicht op het proces van financiële verslaggeving van de toegelaten instelling.

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

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

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



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

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

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



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

Utrecht, 14 mei 2019

BDO Audit & Assurance B.V.
namens deze,

W.G.

drs. G.J. Verwoert RA
