

JAARVERSLAG

# **Stichting Wooncompagnie**

**Verslagjaar 2017**

Het jaarverslag, inclusief bestuursverslag en volkshuisvestingsverslag, maakt, samen met deze jaarrekening, deel uit van de volledige jaarverslaggeving over 2017 van de stichting. Het jaarverslag ligt ter inzage ten kantore van Stichting Wooncompagnie te Hoorn [en is kosteloos verkrijgbaar].

Jaarrekening

# **Stichting Wooncompagnie**

**Verslagjaar 2017**

## Inhoud

Geconsolideerde jaarrekening .....	4
1 Geconsolideerde balans per 31 december 2017 .....	5
2 Geconsolideerde winst- en verliesrekening over 2017 .....	7
3 Geconsolideerd kasstroomoverzicht 2017 .....	8
4 Algemene toelichting .....	10
5 Grondslagen voor waardering van activa en passiva .....	12
6 Grondslagen voor bepaling van het resultaat .....	26
7 Financiële instrumenten en risicobeheersing .....	30
8 Belangrijke inschattingen ten aanzien van waardering en resultaatbepaling .....	34
9 Toelichting op de geconsolideerde balans .....	36
10 Toelichting op de geconsolideerde winst-en verliesrekening .....	56
11 Overige informatie .....	64
Enkelvoudige jaarrekening .....	69
12 Enkelvoudige balans per 31 december 2017 .....	70
13 Enkelvoudige winst- en verliesrekening over 2017 .....	72
14 Toelichting op de enkelvoudige balans en winst- en verliesrekening .....	73
15 Verklaring van het bestuur en de Raad van Commissarissen .....	77
Overige gegevens .....	78
16 Enkelvoudige balans DAEB per 1 januari 2018 .....	79
17 Enkelvoudige balans Niet-DAEB per 1 januari 2018 .....	81
18 Statutaire resultaatbestemming .....	83
19 Controleverklaring van de onafhankelijke accountant .....	83

## Geconsolideerde jaarrekening

## 1 Geconsolideerde balans per 31 december 2017

(na voorgestelde resultaatbestemming) (x € 1.000)

<b>ACTIEF</b>	Ref.	<u>31-12-2017</u>	<u>31-12-2016</u>
<b>Vaste activa</b>			
Immateriële vaste activa			
Software	9.1	<u>632</u>	<u>282</u>
		<u>632</u>	<u>282</u>
Materiële vaste activa	9.2		
DAEB vastgoed in exploitatie		1.536.147	1.523.176
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie		28.555	28.487
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		72.164	68.347
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie		12.680	4.037
Onroerende en roerende zaken t.d.v. de exploitatie		<u>5.356</u>	<u>6.044</u>
		<u>1.654.902</u>	<u>1.630.091</u>
Financiële vaste activa	9.3		
Latente belastingvorderingen		10.319	21.716
Leningen u/g		-	1.819
Overige effecten		3.554	3.958
Overige vorderingen		<u>1.674</u>	<u>1.786</u>
		<u>15.547</u>	<u>29.279</u>
Subtotaal vaste activa		<u>1.671.081</u>	<u>1.659.652</u>
<b>Vlottende activa</b>			
Voorraden	9.4		
Vastgoed bestemd voor de verkoop		4.438	10.190
Overige voorraden		<u>354</u>	<u>408</u>
		<u>4.792</u>	<u>10.598</u>
Vorderingen	9.5		
Huurdebiteuren		650	668
Overheid		134	-
Belastingen en premies sociale verzekeringen		-	3
Overige vorderingen		1.029	149
Overlopende activa		<u>932</u>	<u>800</u>
		<u>2.745</u>	<u>1.620</u>
Liquide middelen	9.6	<u>12.476</u>	<u>12.086</u>
Subtotaal vlottende activa		<u>20.013</u>	<u>24.304</u>
<b>Totaal</b>		<u>1.691.094</u>	<u>1.683.956</u>

<b>PASSIEF</b>	Ref.	<u>31-12-2017</u>	<u>31-12-2016</u>
<b>Groepsvermogen</b>	9.7	<u>1.148.024</u>	<u>1.112.220</u>
<b>Voorzieningen</b>			
Voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings	9.8	319	2.555
Voorziening latente belastingverplichtingen		1.001	21.156
Overige voorzieningen		1.349	1.423
		<u>2.669</u>	<u>25.134</u>
<b>Schulden</b>			
<b>Langlopende schulden</b>	9.9		
Schulden/leningen overheid		2.362	2.426
Schulden/leningen kredietinstellingen		432.555	439.859
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken VOV		68.159	68.404
Overige schulden		22.849	25.639
		<u>525.925</u>	<u>536.328</u>
<b>Kortlopende schulden</b>	9.10		
Schulden aan leveranciers		56	15
Belastingen en premies sociale verzekeringen		6.827	1.337
Overige schulden		551	551
Overlopende passiva		7.042	8.371
		<u>14.476</u>	<u>10.274</u>
<b>Subtotaal schulden</b>		<u>540.401</u>	<u>546.602</u>
<b>Totaal</b>		<u><b>1.691.094</b></u>	<u><b>1.683.956</b></u>

## 2 Geconsolideerde winst- en verliesrekening over 2017

(x € 1.000)

	Ref.	2017	2016
Huuropbrengsten	10.1	90.252	90.189
Opbrengsten servicecontracten	10.2	1.602	1.292
Lasten servicecontracten	10.3	-1.412	-1.195
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	10.4	-6.774	-7.292
Lasten onderhoudsactiviteiten	10.5	-22.785	-20.468
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	10.6	-15.746	-14.301
<b>Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>		<b>45.137</b>	<b>48.225</b>
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	10.7	-	-
Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling	10.8	-	-
Toegerekende organisatiekosten	10.9	-	-
Toegerekende financieringskosten	10.10	-	-
<b>Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	10.11	18.783	11.729
Toegerekende organisatiekosten	10.12	-416	-203
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	10.13	-11.044	-6.515
<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>		<b>7.323</b>	<b>5.011</b>
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	10.14	309	-2.525
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	10.15	2.858	100.482
Niet-gereal. waardever. vastgoedport. verkocht onder voorwaarden	10.16	4.062	-103
Niet-gereal. waardever. vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	10.17	-	586
<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>		<b>7.229</b>	<b>98.440</b>
Opbrengsten overige activiteiten	10.18	100	77
Kosten overige activiteiten	10.19	-55	-32
<b>Netto resultaat overige activiteiten</b>		<b>45</b>	<b>45</b>
<b>Overige organisatiekosten</b>	10.20	-	-
<b>Leefbaarheid</b>	10.21	-806	-595
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten	10.22	2.596	-1.988
Opbr. van vorderingen die tot de vaste activa behoren en effecten	10.23	92	65
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	10.24	-	46
Rentelasten en soortgelijke kosten	10.25	-17.392	-19.104
<b>Saldo financiële baten en lasten</b>		<b>-14.704</b>	<b>-20.981</b>
<b>Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen</b>		<b>44.224</b>	<b>130.145</b>
Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	10.26	-8.420	-813
Resultaat deelnemingen	10.27	-	-62
<b>Resultaat na belastingen</b>		<b>35.804</b>	<b>129.270</b>

**3 Geconsolideerd kasstroomoverzicht 2017**  
(directe methode x € 1.000)

	2017	2016
<b>Operationele activiteiten</b>		
Ontvangsten van huurders	90.213	90.008
Vergoedingen	1.471	1.523
Overheidsontvangsten	-	-
Ontvangsten overige	887	521
Renteontvangsten	35	61
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	92.606	92.113
Betalingen inzake erfpacht	-9	-3
Betalingen aan werknemers	-9.178	-9.484
Betalingen aan leveranciers onderhoud	-17.436	-15.392
Betalingen overige bedrijfsuitgaven	-10.692	-11.227
Renteuitgaven	-17.593	-19.513
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-76	-78
Verhuurderheffing	-10.654	-9.258
Betalingen leefbaarheid externe uitgaven niet investering gebonden	-575	-331
Vennootschapsbelasting	-12.572	3.565
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	-78.785	-61.721
<b><i>Kasstroom uit operationele activiteiten</i></b>	13.821	30.392
<b>Investeringsactiviteiten</b>		
Verkoopontvangsten bestaande huur	7.392	10.003
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop in dPi periode	6.471	5.399
Verkoopontvangsten nieuwbouw	-	-
Verkoopontvangsten grond	952	1.097
(Des)Investeringsontvangsten overige	8.590	1.848
<i>Tussentelling ingaande kasstromen MVA</i>	23.405	18.347
Betalingen investering nieuwbouw	-14.714	-13.625
Betalingen aankoop woongelegenheden	-	-1.138
Betalingen investeringen woningverbeteringen	-10.704	-4.766
Betalingen aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-5.488	-4.192
Betalingen sloop	-	-
Betalingen aankoop grond	-	-
Betalingen investeringen overig	-582	-2.305
Betalingen externe kosten bij verkoop	-417	-93
<i>Tussentelling uitgaande kasstromen MVA</i>	-31.905	-26.119
<b><i>Saldo in- en uitgaande kasstromen MVA</i></b>	-8.500	-7.772



	2017	2016
Ontvangsten verbindingen	-	-
Ontvangsten overig	2.614	-
Uitgaven verbindingen	-	-446
Uitgaven overig	-176	-
<i>Saldo in-en uitgaande kasstromen FVA</i>	<u>2.438</u>	<u>-446</u>
<b><i>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</i></b>	<u>-6.062</u>	<u>-8.218</u>
<b>Financieringsactiviteiten</b>		
Nieuwe door WSW geborgde leningen	-	-
Mutatie op variabele hoofdsom leningen	11.100	4.020
<i>Tussentelling inkomende kasstromen</i>	<u>11.100</u>	<u>4.020</u>
Aflossing door WSW geborgde leningen	-18.176	-36.123
Aflossing niet door WSW geborgde leningen DAEB investeringen	-292	-284
Aflossing niet door WSW geborgde leningen niet-DAEB investeringen	-	-234
<i>Tussentelling uitgaande kasstromen</i>	<u>-18.468</u>	<u>-36.641</u>
<b><i>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</i></b>	<u>-7.368</u>	<u>-32.621</u>
<b><i>Toename (afname) geldmiddelen in boekjaar</i></b>	<u><b>390</b></u>	<u><b>-10.447</b></u>

De toename van de geldmiddelen in het boekjaar sluit als volgt aan op de mutatie in de balanspost liquide middelen:

	2017	2016
	x € 1.000	x € 1.000
<i>Stand per 1 januari</i>		
Rekening courant banken	12.086	22.533
Kortlopende schuld kredietinstellingen	-	-
Kas	-	-
	<u>12.086</u>	<u>22.533</u>
<i>Mutaties boekjaar</i>		
Rekening courant banken	390	-10.447
Kortlopende schuld kredietinstellingen	-	-
Kas	-	-
	<u>390</u>	<u>-10.447</u>
<i>Stand per 31 december</i>		
Rekening courant banken	12.476	12.086
Kortlopende schuld kredietinstellingen	-	-
Kas	-	-
	<u>12.476</u>	<u>12.086</u>

## **4 Algemene toelichting**

### **4.1 Activiteiten**

Stichting Wooncompagnie is een stichting met de status van “toegelaten instelling volkshuisvesting”. De activiteiten bestaan voornamelijk uit de exploitatie en ontwikkeling van woningen voor de sociale huursector. Zij heeft specifieke toelating in de regio Noord-Holland Noord en heeft ontheffing om buiten deze regio volledig werkzaam te zijn in Purmerend, Edam-Volendam, Waterland en Beemster. Stichting Wooncompagnie is werkzaam binnen de juridische wetgeving vanuit de Woningwet.

### **4.2 Vestigingsadres en inschrijfnummer handelsregister**

De statutaire vestigingsplaats is Hoorn, de feitelijke vestigingsplaats is Geldelozeweg 41 te Hoorn en stichting Wooncompagnie is ingeschreven bij het handelsregister onder nummer 360001723.

### **4.3 Groepsverhoudingen**

Stichting Wooncompagnie staat aan het hoofd van de groepsmaatschappij. Indien hierna in de geconsolideerde jaarrekening wordt gesproken over Wooncompagnie, wordt hiermee bedoeld Stichting Wooncompagnie en haar in de consolidatie betrokken groepsmaatschappij.

### **4.4 Stelselwijzigingen**

In de jaarrekening 2017 hebben geen stelselwijzigingen plaatsgevonden.

### **4.5 Schattingswijzigingen**

In de jaarrekening 2017 is sprake van de volgende schattingswijzigingen:

- In het kader van de bepaling van de in de toelichting opgenomen bedrijfswaarde van het vastgoed in exploitatie zijn schattingswijzigingen doorgevoerd, die nader uiteengezet zijn in paragraaf 5.5.2 (bepaling bedrijfswaarde).
- Er is een schattingswijziging doorgevoerd naar aanleiding van het vervallen van de fiscale onderhoudsvoorziening. Zie paragraaf 8.2 voor een nadere toelichting.

### **4.6 Presentatiewijziging**

In de jaarrekening van 2016 is het functionele model voor de winst- en verliesrekening ingevoerd naar aanleiding van de nieuwe RJ 645 en de Woningwet. In de jaarrekening van 2017 zijn de volgende presentatiewijzigingen doorgevoerd:

- a. Bestuurskosten (2016: € 2.481.000) worden niet meer volledig opgenomen onder overige organisatiekosten, maar toegerekend aan de verschillende activiteiten.
- b. VVE beheerkosten worden verantwoord onder de lasten onderhoudsactiviteiten in plaats van de overige directe operationele lasten exploitatie (2016: € 499.000).
- c. De overheadkosten van de afdeling Proces Management (2016: € 963.000) worden voor 75% toegerekend aan de lasten verhuur- en beheeractiviteiten en voor 25% aan lasten onderhoudsactiviteiten, in plaats van 100% aan de overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille.
- d. De verhuurderheffing wordt gepresenteerd onder overige directe operationele lasten exploitatie bezit, in plaats van onder lasten verhuur- en beheeractiviteiten (2016: € 9.336.000).

De vergelijkende cijfers over 2016 zijn, met het oog op de vergelijkbaarheid, als gevolg van deze presentatiewijzigingen aangepast.

#### **4.7 Schattingen**

Bij toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening vormt de directie van Wooncompagnie zich verschillende oordelen en maakt schattingen die essentieel kunnen zijn voor de in de jaarrekening opgenomen bedragen. Indien het voor het geven van het in artikel 2:362 lid 1 BW vereiste inzicht noodzakelijk is, is de aard van deze oordelen en schattingen inclusief de bijbehorende veronderstellingen opgenomen in hoofdstuk 8 of bij de toelichting op de betreffende jaarrekeningpost.

#### **4.8 Grondslagen voor consolidatie**

In de consolidatie worden opgenomen de financiële gegevens van Wooncompagnie en haar groepsmaatschappijen. Dit betreft alle maatschappijen waarmee zij een organisatorische en economische eenheid vormt. Integraal in de consolidatie worden opgenomen deelnemingen waarin overheersende zeggenschap op het beleid kan worden uitgeoefend of waarover zij de centrale leiding heeft. Hierbij wordt tevens rekening gehouden met potentiële stemrechten die kunnen worden uitgeoefend op balansdatum.

Proportioneel in de consolidatie worden opgenomen deelnemingen in entiteiten voor zover op grond van een overeenkomst tot samenwerking de zeggenschap door de participanten gezamenlijk wordt uitgeoefend. Looptijd en rechtsvorm zijn hierbij niet van belang. Waarderingsgrondslagen van groepsmaatschappijen zijn voor consolidatiedoeleinden waar nodig gewijzigd om aansluiting te krijgen bij de geldende waarderingsgrondslagen voor Wooncompagnie. Daar waar van de gegevens in totaliteit geen belangrijke invloed uitgaat op de geconsolideerde winst- en verliesrekening is van wijziging van de grondslagen afgezien.

In maart 2017 is het directiebesluit genomen dat Wooncompagnie Holding B.V., AWM Energie B.V. en Wooncompagnie Ontwikkeling B.V. in de eerste helft van 2017 met elkaar fuseren, met terugwerkende kracht per 1 januari 2017. Het nog beperkte bezit van deze B.V.'s is in 2017 (grotendeels) verkocht. Wooncompagnie Holding B.V. is de verkrijgende partij. De fusie heeft geen impact op het totale vermogen.

In de consolidatie is de volgende (groeps)maatschappij begrepen:

- Wooncompagnie Holding B.V. te Hoorn (100%-belang).

Intercompany-transacties, intercompany-winsten en onderlinge vorderingen en schulden tussen de groepsmaatschappij en andere in de consolidatie opgenomen rechtspersonen worden geëlimineerd voor zover de resultaten niet door transacties met derden buiten de groep zijn gerealiseerd. Ongerealiseerde verliezen op intercompany-transacties worden ook geëlimineerd tenzij er sprake is van een bijzondere waardevermindering. Resultaten op intercompany-transacties tussen in de consolidatie opgenomen groepsmaatschappijen worden volledig uit zowel de balanswaardering als het groepsresultaat geëlimineerd voor zover deze resultaten nog niet door een overdracht van het verkregen actief of passief aan derden buiten de groep zijn gerealiseerd.

#### **4.9 Toelichting op het kasstroomoverzicht**

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

De liquiditeitspositie in het kasstroomoverzicht bestaat uit de liquide middelen onder aftrek van eventuele bankkredieten. In het kasstroomoverzicht wordt onderscheid gemaakt tussen operationele, investerings- en financieringsactiviteiten.

De kasstromen uit hoofde van de financiering zijn gesplitst in kasstromen met betrekking tot mutaties in de hoofdsom (opgenomen onder financieringsactiviteiten) en ontvangen en betaalde interest (opgenomen onder operationele activiteiten). De investeringen in materiële vaste activa worden opgenomen onder aftrek van de onder overige schulden voorkomende verplichtingen.

Transacties waarbij geen instroom of uitstroom van kasmiddelen plaatsvindt zijn niet in het kasstroomoverzicht opgenomen.

## **5 Grondslagen voor waardering van activa en passiva**

### **5.1 Regelgeving**

De geconsolideerde en vennootschappelijke jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met artikel 35 van de Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, artikel 30 en 31 van Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (BTIV) 2015, Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting (RTIV) 2015, richtlijn 645 van de Richtlijnen voor de jaarverslaggeving (herzien 2017) en de Beleidsregels toepassing Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector ('WNT'), zoals geldend op de balansdatum.

Activa en verplichtingen worden in het algemeen gewaardeerd tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs of de actuele waarde. Indien geen specifieke waarderingsgrondslag is vermeld vindt waardering plaats tegen de verkrijgingsprijs. In de balans, de winst-en-verliesrekening en het kasstroomoverzicht zijn referenties opgenomen. Met deze referenties wordt verwezen naar de toelichting. Toelichtingen op posten in de balans, winst-en-verliesrekening en kasstroomoverzicht worden in de jaarrekening genummerd.

### **5.2 Vergelijking met voorgaand jaar**

De gehanteerde grondslagen van waardering en van resultaatbepaling zijn ongewijzigd ten opzichte van het voorgaande jaar, met uitzondering van de toegepaste presentatiewijzigingen zoals opgenomen in paragraaf 4.6. Voor een aantal posten zijn schattingen gewijzigd, zie hiervoor paragraaf 4.5.

### **5.3 Verwerking verplichtingen**

Bij de bepaling van voorzieningen wordt uitgegaan van in rechte afdwingbare of feitelijke verplichtingen die op de balansdatum bestaan. 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 is vastgelegd in een realisatiebesluit en afgeleid het aanvragen van de bouwvergunning heeft plaatsgevonden.

### **5.4 Immateriële vaste activa**

De immateriële vaste activa betreft software welke wordt gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs onder aftrek van afschrijvingen. Er wordt rekening gehouden met bijzondere waardeverminderingen; dit is het geval als de boekwaarde van het actief (of van de kasstroom genererende eenheid waartoe het actief behoort) hoger is dan de realiseerbare waarde ervan. Afschrijving vindt plaats in 5 jaar.

### **5.5 Materiële vaste activa**

#### *5.5.1 Algemene uitgangspunten*

Tenzij bij de afzonderlijke balansposten iets anders wordt vermeld gelden voor alle materiële vaste activa de volgende algemene uitgangspunten.

#### *Verkrijgings- of vervaardigingsprijs*

De verkrijgings- of vervaardigingsprijs wordt bepaald als de som van alle direct toe te rekenen uitgaven onder aftrek van afschrijvingen gedurende de geschatte toekomstige gebruiksduur. Op grond wordt niet afgeschreven. Voor zover verkregen subsidies kwalificeren als investeringssubsidie worden deze in mindering gebracht op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs.

Tevens worden hierbij de direct toerekenbare interne kosten alsmede transactiekosten geactiveerd. Er wordt rekening gehouden met bijzondere waardeverminderingen die op balansdatum worden verwacht.

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.

#### *Verwerking van groot onderhoud*

Wooncompagnie verwerkt de kosten van groot onderhoud aan haar materiële vaste activa als onderdeel van de boekwaarde indien wordt voldaan aan de criteria voor activering.

#### *5.5.2 DAEB vastgoed in exploitatie & Niet-DAEB vastgoed in exploitatie*

##### *Typering*

DAEB vastgoed omvat woningen in exploitatie, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed, conform het d.d. 17-10-2017 door de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties goedgekeurde definitieve scheidingsvoorstel.

Niet-DAEB vastgoed omvat woningen en overige objecten conform het d.d. 17-10-2017 door de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties goedgekeurde definitieve scheidingsvoorstel.

Het definitieve scheidingsvoorstel betreft de situatie per 01-01-2017. Mutaties na deze datum zijn getypeerd conform de Woningwet.

##### *Kwalificatie*

Wooncompagnie richt zich op het realiseren van de volkshuisvestelijke taken. Dit betekent dat beleidskeuzes rondom het vastgoed primair worden gemaakt met in achtname van haar taak als sociale huisvester. Daarnaast worden investeringsbeslissingen mede genomen op basis van een analyse van het financiële rendement. Een beperkt deel van de portefeuille is gealloceerd voor verkoop. Basis van de waardering is het Handboek modelmatig waarden marktwaarde, met in achtname van de relevante feiten en omstandigheden van de markt waarop de toegelaten instellingen actief zijn.

##### *Waarderingsgrondslag*

Wooncompagnie waardeert haar vastgoed in exploitatie bij eerste verwerking tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Daarna vindt waardering plaats tegen de actuele waarde zijnde de reële waarde. Vastgoed in exploitatie wordt op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet gewaardeerd tegen de marktwaarde in verhuurde staat. De waardering tegen marktwaarde in verhuurde staat vindt plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2017').

Wooncompagnie past voor de woonegelegenheden en parkeervoorzieningen de basisversie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde toe. Voor het bedrijfsmatige vastgoed, het maatschappelijke vastgoed en het intramuraal zorgvastgoed past Wooncompagnie de full-versie toe.

Om de basisversie toe te kunnen passen heeft Wooncompagnie een analyse gemaakt van haar bezit en hierbij vastgesteld dat het type en de samenstelling van het bezit past binnen de uitgangspunten en normeringen die de basisversie voorschrijft. Dientengevolge heeft Wooncompagnie geconcludeerd dat de toepassing van de basisversie leidt tot een acceptabele uitkomst van de marktwaarde in verhuurde staat voor het geheel van de betreffende complexen en past binnen het getrouwe beeld van het vermogen en resultaat dat de jaarrekening, volgens het verslaggevingsstelsel moet geven.

##### *Complexindeling*

Overeenkomstig het Handboek modelmatig waarden marktwaarde vindt waardering op waarderingscomplexniveau plaats. Elk waarderingscomplex bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden voor wat betreft type eenheid, bouwjaar en locatie. Daarnaast is het gehele waarderingscomplex als eenheid aan een derde partij te verkopen. Alle verhuureenheden van Wooncompagnie maken deel uit van een waarderingscomplex of vormen een afzonderlijk waarderingscomplex.

### *Waarderingsmethode*

De reële waarde van het vastgoed in exploitatie is gebaseerd op een modelmatige, op kasstromen gebaseerde methodiek. De basiskennmerken van de methodiek zijn als volgt:

- De aannames aangaande de geprognosticeerde kasstromen zijn gebaseerd op de contractuele verplichtingen van de toegelaten instelling die rusten op het vastgoed.
- De overige (na de contractperiode in acht te nemen) aannames en uitgangspunten zijn gebaseerd op gegevens van de markt waarop de toegelaten instelling actief is.
- Feiten en omstandigheden die kunnen worden gekwalificeerd als verplichtingen die niet specifiek aan het vastgoed zijn toe te rekenen zijn zoals bijvoorbeeld afgesloten convenanten met gemeenten over aan te houden volumes in huurprijs categorieën en mogelijk in de toekomst te maken prestatie afspraken zijn niet opgenomen in de waardering van het vastgoed maar maken onderdeel uit van de niet uit de balans blijvende rechten en verplichtingen.
- Het rekenmodel maakt gebruik van een Netto Contante Waardeberekening (NCW), ook wel Discounted Cash Flow (DCF) genaamd. Dit betekent dat voor een periode van 15 jaar de inkomsten en uitgaven betrouwbaar worden geschat en dat deze aan de hand van een disconteringsvoet “contant” worden gemaakt naar het heden. Daarnaast wordt een eindwaarde bepaald na afloop van de DCF-periode van 15 jaar (de zogenaamde exit yield);
- Toepassing van de basisversie kenmerkt zich door het feit dat een marktwaarde in verhuurde staat op complexniveau wordt bepaald, maar waarbij op portefeuilleniveau (totaal van alle complexen) de uitwerking leidt tot een acceptabele uitkomst van de marktwaarde in verhuurde staat;
- In overeenstemming met het Handboek modelmatig waarden marktwaarde is er, bij toepassing van de basisversie, geen taxateur betrokken geweest bij de bepaling en toetsing van de marktwaarde in verhuurde staat. Voor het bezit dat gewaardeerd is volgens de full-versie is dit wel het geval geweest;
- Binnen de toepassing van de basisversie is het niet mogelijk om vrijheidsgraden te gebruiken. Dit betekent dat de parameters zoals deze opgenomen zijn in het handboek integraal gevolgd zijn.

### *Mutatie marktwaarde in verhuurde staat*

Mutaties in de marktwaarde in verhuurde staat van vastgoed in exploitatie worden in de winst-en-verliesrekening verantwoord onder ‘Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille’ voor zover het gaat om herwaarderingen waarbij de marktwaarde in verhuurde staat hoger ligt dan de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Mutaties in de marktwaarde in verhuurde staat waarbij de marktwaarde lager ligt dan de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs worden verwerkt via de “overige waardeveranderingen”.

### *Herwaardering*

De herwaarderingsreserve wordt bepaald als het positieve verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat en de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs (zonder rekening te houden met enige afschrijving of waardevermindering). Deze herwaardering is op het niveau van waarderingscomplexen bepaald. Als gevolg van het toepassen van de basisversie, waarmee een marktwaarde op portefeuilleniveau 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.

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 markthuur geschiedt bij mutatie. Bij 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 en dat deze derde de afweging maakt tussen beide scenario’s. Per complex wordt uiteindelijk het scenario met de hoogste uitkomst gelijk gesteld aan het begrip “marktwaarde in verhuurde staat”, zijnde de reële waarde waartegen de waardering van het vastgoed plaats vindt.

Het inschatten van de kosten en opbrengsten wordt op basis van een marktconform uitgangspunt gedaan. De volgende parameters worden hierbij 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.

De gehanteerde economische uitgangspunten en modelparameters zijn voor de basisversie bepaald door het handboek. Hetzelfde geldt voor de full-versie, behoudens de hieronder beschreven door de externe taxateur toegepaste vrijheidsgraden. Wooncompagnie is voor de berekening van de marktwaarde op de verschillende peildata uitgegaan van de macro-economische uitgangspunten en modelparameters die op dat moment door het handboek werden voorgeschreven.

De voornaamste parameters van de basisversie hebben zich als volgt ontwikkeld:

	2017	2016
Mutatiegraad woningen gemiddeld	6,23%	5,85%
Mutatiegraad woningen bandbreedte	2-48%	2-40%
Disconteringsvoet woningen gemiddeld	7,11%	6,60%

Er is in de marktwaardering 2017 onderscheid gemaakt tussen de risico opslag voor doorexploiteren en uitponden (conform handboek). Dit zorgt voor een hogere disconteringsvoet in het uitpondscenario.

Voor het bezit dat gewaardeerd is volgens de full-versie geldt dat de, op basis van het handboek, modelmatig vastgestelde waarde van de waarderingscomplexen is aangepast. De normen en parameters, die ten grondslag liggen aan deze waarde, zijn aangepast op basis van toetsing door de externe taxateur. Deze heeft ook de aannemelijkheid van de marktwaarde, die daarvan het resultaat is, beoordeeld.

De externe taxateur heeft de volgende vrijheidsgraden gebruikt:

- markthuur;
- markthuurstijging;
- exit yield;
- disconteringsvoet;
- mutatiekans;
- onderhoud.

De disconteringsvoet van de full-versie heeft zich als volgt ontwikkeld:

	2017	2016
Disconteringsvoet BOG/MOG/ZOG gemiddeld	7,31%	7,10%
Disconteringsvoet BOG/MOG/ZOG bandbreedte	5-10%	4,8-10,8%

#### *Gehanteerde werkwijze taxaties*

Wooncompagnie is in 2017 overgestapt naar een andere taxateur. Dit heeft tot gevolg dat het gehele bedrijfsmatig- en maatschappelijk bezit, alsmede het intramuraal zorgvastgoed in 2017 volledig is getaxeerd. De taxaties zijn uitgevoerd door Kuijs Reinder Kakes, aangesloten bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT).

#### *Bepaling bedrijfswaarde (ten behoeve van de toelichting)*

Onder de bedrijfswaarde wordt verstaan de contante waarde van de aan een actief of samenstel van activa toe te rekenen toekomstige kasstromen die kunnen worden verkregen met de uitoefening van het bedrijf. De bedrijfswaarde wordt gevormd door de contante waarde van de geprognoseerde kasstromen uit hoofde van toekomstige exploitatieopbrengsten en toekomstige exploitatielasten over de geschatte resterende looptijd van de investering.

De kasstroomprognoses zijn gebaseerd op redelijke en onderbouwde veronderstellingen, die de beste schatting van de directie weergeven van de economische omstandigheden, die van toepassing zullen zijn gedurende de resterende levensduur van het actief. De kasstromen zijn gebaseerd op de eind 2017 intern geformaliseerde meerjarenbegroting en bestrijken een periode van 5 jaar behoudens de verwachte kosten van groot onderhoud, erfpacht en overige contracten met een werkingsduur van meer dan vijf jaar. De kosten van planmatig groot onderhoud worden gebaseerd op de in de meerjarenonderhoudsbegroting onderkende cycli per component. Voor latere jaren wordt uitgegaan van de verwachte gemiddelde groeivoeten voor inflatie, huurstijging en rente alsmede genormeerde lastenniveaus.

De bedrijfswaardeberekening is opgesteld in overeenstemming met de uitgangspunten zoals deze door de Autoriteit Wonen en het WSW zijn voorgeschreven. Bij de bedrijfswaardeberekening gelden de volgende uitgangspunten:



Uitgangspunten	Jaarrekening 2017	Jaarrekening 2016	Financieel effect (in mln €)*
Moment van disconteren	Medio numerando	Medio numerando	-
Disconteringsvoet	5,00%	5,00%	-
Parameter huurstijging	2018: 1,40%, 2019: 1,40%, 2020: 1,50%, 2021: 1,60%, 2022: 1,60%, 2023: 1,80% en va 2024: 2,00%	2017: 0,30%, 2018: 0,60%, 2019: 1,07%, 2020: 1,53% en va 2021: 2,00%	-
Parameter prijsinflatie	2018: 1,40%, 2019: 1,50%, 2020: 1,60%, 2021: 1,60%, 2022: 1,80% en va 2023: 2,00%	2017: 0,60%, 2018: 1,07%, 2019: 1,53% en va 2020: 2,00%	-0,5
Parameter beheerkosten	2018: 2,20%, 2019: 2,30%, 2020: 2,30%, 2021: 2,30%, 2022: 2,30% en va 2023: 2,50%	2017: 1,60%, 2018: 1,90%, 2019: 2,20% en va 2020: 2,50%	0,5
Parameter bouwkosten	2018: 2,20%, 2019: 2,30%, 2020: 2,30%, 2021: 2,30%, 2022: 2,30% en va 2023: 2,50%	2017: 1,60%, 2018: 1,90%, 2019: 2,20% en va 2020: 2,50%	-
Parameter onderhoud	2018: 2,20%, 2019: 2,30%, 2020: 2,30%, 2021: 2,30%, 2022: 2,30% en va 2023: 2,50%	2017: 1,60%, 2018: 1,90%, 2019: 2,20% en va 2020: 2,50%	0,3
Parameter marktindex	2018: 6,00%, 2019: 4,50%, 2020: 3,50% en va 2021: 2,50%	2017: 4,50%, 2018: 3,67%, 2019: 2,83% en va 2020: 2,00%	4,1
Huurderiving	2018 ev: 1% per jaar	2017 ev: 1% per jaar	-
	Bij sloop: sloopjaar-/-1: 95% sloopjaar -/-2: 80% sloopjaar -/-3: 60% sloopjaar -/-4: 40% sloopjaar -/-5: 20%	Bij sloop: sloopjaar-/-1: 95% sloopjaar -/-2: 80% sloopjaar -/-3: 60% sloopjaar -/-4: 40% sloopjaar -/-5: 20%	-
Huurharmonisatie	Op basis van mutatiegraad (6%) voor 5 jaar.	Op basis van mutatiegraad (5%) voor 5 jaar.	8,2
Levensduur	Geactualiseerde levensduur per complex rekening houdend met SPB. De periode waarover contant gemaakt wordt loopt parallel met de geschatte resterende levensduur van de complexen (variërend van 1 tot 50 jaar) (voorgaand jaar: van 1 tot 50 jaar), indien er geen (intern) sloopbesluit is genomen, een minimum levensduur van 15 jaar.	Geactualiseerde levensduur per complex rekening houdend met SPB. De periode waarover contant gemaakt wordt loopt parallel met de geschatte resterende levensduur van de complexen (variërend van 1 tot 50 jaar) (voorgaand jaar: van 1 tot 50 jaar), indien er geen (intern) sloopbesluit is genomen, een minimum levensduur van 15 jaar.	6,8
Bedrijfslasten	Zakelijke lasten worden op complexniveau toegerekend en voor de overige bedrijfslasten worden enkel de direct toe te rekenen vastgoedkosten meegenomen.	Zakelijke lasten worden op complexniveau toegerekend en voor de overige bedrijfslasten worden enkel de direct toe te rekenen vastgoedkosten meegenomen.	-1,2
Onderhoudskosten	Op complexniveau ingerekend cf de meerjarenonderhoudsbegroting, minus de geactiveerde onderhoudskosten bij levensduurverlenging icm huurverhoging. Laatste vijf jaar voor einde exploitatie geen planmatig onderhoud.	Op complexniveau ingerekend cf de meerjarenonderhoudsbegroting, minus de geactiveerde onderhoudskosten bij levensduurverlenging icm huurverhoging. Laatste vijf jaar voor einde exploitatie geen planmatig onderhoud.	-7,0
Restwaarde	10% WOZ-waarde ingevolge de laatst bekende OZB beschikking geïndexeerd met prijsindex. Onder aftrek van sloopkosten (€ 5.000 per vhe) en uitplaatsingskosten voor woonegelegenheden (€ 5.000 per woonegelegenheid).	10% WOZ-waarde ingevolge de laatst bekende OZB beschikking geïndexeerd met prijsindex. Onder aftrek van sloopkosten (€ 5.000 per vhe) en uitplaatsingskosten voor woonegelegenheden (€ 5.000 per woonegelegenheid).	-1,1

Uitgangspunten	Jaarrekening 2017	Jaarrekening 2016	Financieel effect (in mln €)*
Verkopen	Verkopen worden ingerekend voor een periode van vijf jaar. Voor de verwachte opbrengstwaarde wordt 90% van de WOZ-waarde gehanteerd.	Verkopen worden ingerekend voor een periode van vijf jaar. Voor de verwachte opbrengstwaarde wordt 90% van de WOZ-waarde gehanteerd.	0,5
Verhuurdersheffing	In de Wet Maatregelen Woningmarkt zijn de tarieven opgenomen. Het tarief voor 2018 en 2019 bedraagt € 5,91, 2020 en 2021 € 5,92, 2022 € 5,93 en vanaf 2023 € 5,67 per € 1.000 WOZ waarde voor alle wooneenheden met een huurprijs onder de liberalisatiegrens. Voor de mutatie in de WOZ waarde is aangesloten bij het door het WSW afgegeven perspectief.	In de Wet Maatregelen Woningmarkt is het tarief 2017 opgenomen. Het tarief voor 2017 bedraagt € 5,36 per € 1.000 WOZ waarde voor alle wooneenheden met een huurprijs onder de liberalisatiegrens. In de Wet Verhuurderheffing is het tarief 2018 opgenomen. Het tarief voor 2018 bedraagt € 5,91 per € 1.000 WOZ waarde. De verhuurdersheffing is voor het jaar 2017 en 2018 ingerekend in de bedrijfswaarde op basis van de genoemde bedragen. Voor de periode na 2018 is uitgegaan van gelijkblijvend tarief plus inflatie. Voor de mutatie in de WOZ waarde is aangesloten bij het door het WSW afgegeven perspectief.	-0,4
Heffing toezichtkosten AW en heffing saneringssteun	De heffing toezichtkosten AW en heffing saneringssteun maken onderdeel uit van de bedrijfswaarde.	De heffing toezichtkosten AW en heffing saneringssteun maken onderdeel uit van de bedrijfswaarde.	-
Vennootschapsbelasting	De te betalen vennootschapsbelasting maakt geen onderdeel uit van de bedrijfswaarde.	De te betalen vennootschapsbelasting maakt geen onderdeel uit van de bedrijfswaarde.	-

\*) Betreft effect van 2017 ten opzichte van 2016.

### 5.5.3 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Wooncompagnie heeft in het verleden woningen onder voorwaarden verkocht waarbij de koper een contractueel bepaalde korting op de reële marktwaarde krijgt. De verwerking van dergelijke transacties hangt af van de contractuele voorwaarden. Wooncompagnie kwalificeert deze verkopen als een financieringstransactie.

Als financieringstransactie kwalificeren:

- Verkopen waarbij Wooncompagnie een plicht tot terugkoop heeft na het verstrijken van een beperkt deel van de geschatte levensduur.

Deze als financieringstransactie gekwalificeerde verkopen onder voorwaarden worden als volgt verwerkt:

- De woning wordt voor de overeengekomen contractprijs opgenomen onder de Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden; de (nog te) ontvangen contractprijs wordt opgenomen als Verplichtingen uit hoofde van Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden (eerste waardering).
- De woning wordt jaarlijks per balansdatum gewaardeerd tegen de marktwaarde op basis van de geldende contractvoorwaarden van de verkoop onder voorwaarden; eventuele waardemutaties worden verwerkt als 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden'.

De terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd op het bedrag dat de toegelaten instelling verschuldigd zou zijn indien op balansmoment het actief tegen de overeengekomen contractvoorwaarden teruggekocht zou moeten worden. Eventuele mutaties in deze verplichtingen worden in het resultaat verwerkt als 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden'.

Indien de verwachting bestaat dat de terugkoop binnen één jaar zal plaatsvinden wordt de verplichting onder de kortlopende schulden verantwoord.

Indien de verkoop gerealiseerd is vindt verwerking afhankelijk van de beleidsdoelstelling plaats:

- Bij gelijkblijvende bestemming blijft classificatie onder verkopen onder voorwaarden van toepassing. Waardering vindt plaats tegen de waarde waartegen terugkoop heeft plaatsgevonden;
- Indien de woning een “verhuur-bestemming” krijgt wordt deze woning opgenomen onder het vastgoed in exploitatie. Waardering vindt plaats op basis van de marktwaarde in verhuurde staat volgens het Handboek modelmatig waarden marktwaarde;

Indien het beleidsvoornemen bestaat om de woning te verkopen zal verantwoording plaatsvinden onder voorraden. Waardering vindt plaats tegen de waarde waarop de woning is teruggekocht.

#### *5.5.4 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie*

##### *Typering*

Dit betreffen activa in ontwikkeling en/of in aanbouw, die zijn bestemd om te worden ingezet als vastgoed in exploitatie.

##### *Waarderingsgrondslag*

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie wordt bij eerste verwerking gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Activering vindt plaats zodra interne formalisering en externe communicatie ter zake het project heeft plaatsgevonden. Wooncompagnie rekent geen rente toe aan vastgoed in ontwikkeling.

Wanneer de marktwaarde van het vastgoed in ontwikkeling, bepaald op basis van dezelfde grondslagen als voor het vastgoed in exploitatie (inclusief macro-economische parameters), lager is dan de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, vindt afwaardering naar deze lagere waarde plaats. Deze waardering wordt in de resultatenrekening verantwoord onder ‘overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille’.

#### *5.5.5 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.

De afschrijving is lineair en gebaseerd op de verwachte gebruiksduur. Indien de verwachting omtrent de afschrijvingsmethode, gebruiksduur en/of restwaarde in de loop van de tijd wijzigingen ondergaat, worden deze wijzigingen als een schattingswijziging verantwoord.

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

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

## **5.6 Financiële vaste activa**

### *5.6.1 Deelnemingen waarvan invloed van betekenis kan worden uitgeoefend*

Deelnemingen waarin invloed van betekenis kan worden uitgeoefend worden gewaardeerd volgens de vermogensmutatiemethode (nettovermogenswaarde). Wanneer 20% of meer van de stemrechten uitgebracht kan worden, wordt er van uitgegaan dat er invloed van betekenis is.

De nettovermogenswaarde wordt berekend volgens de grondslagen die gelden voor deze jaarrekening; voor deelnemingen waarvan onvoldoende gegevens beschikbaar zijn voor aanpassing aan deze grondslagen, wordt uitgegaan van de waardingsgrondslagen van de betreffende deelneming.

Indien de waardering van een deelneming volgens de nettovermogenswaarde negatief is, wordt deze op nihil gewaardeerd. Indien en voor zover Wooncompagnie in deze situatie geheel of ten dele instaat voor de schulden van de deelneming respectievelijk het stellige voornemen heeft de deelneming tot betaling van haar schulden in staat te stellen wordt een voorziening getroffen.

De eerste waardering van gekochte deelnemingen is gebaseerd op de reële waarde van de identificeerbare activa en passiva op het moment van acquisitie. Voor de vervolgwaardering worden de grondslagen toegepast die gelden voor deze jaarrekening, uitgaande van de waarden bij eerste waardering.

#### 5.6.2 *Andere deelnemingen*

Deelnemingen waar geen invloed van betekenis kan worden uitgeoefend worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs. Indien sprake is van een bijzondere waardevermindering vindt waardering plaats tegen de realiseerbare waarde; afwaardering vindt plaats ten laste van de winst-en-verliesrekening.

#### 5.6.3 *Latente belastingvorderingen en verplichtingen*

Latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden opgenomen voor tijdelijke verschillen tussen de waarde van de activa en passiva volgens fiscale voorschriften enerzijds en de boekwaarden die in deze jaarrekening gevolgd worden anderzijds. De berekening van de latente belastingvorderingen en -verplichtingen geschiedt tegen de belastingtarieven die op het einde van het verslagjaar gelden, of tegen de tarieven die in de komende jaren gelden, voor zover deze al bij wet zijn vastgesteld.

Latente belastingvorderingen uit hoofde van verrekenbare verschillen en beschikbare voorwaartse verliescompensatie worden opgenomen voor zover het waarschijnlijk is dat er toekomstige fiscale winst beschikbaar zal zijn waarmee verliezen kunnen worden gecompenseerd en verrekening mogelijkheden kunnen worden benut.

Latente belastingen worden verantwoord voor tijdelijke verschillen inzake groepsmaatschappijen, deelnemingen, tenzij Wooncompagnie in staat is het tijdstip van afloop van het tijdelijk verschil te bepalen en het niet waarschijnlijk is dat het tijdelijke verschil in de voorzienbare toekomst zal aflopen.

Latente belastingvorderingen zijn opgenomen onder de financiële vaste activa, latente belastingverplichtingen zijn opgenomen onder de voorzieningen.

Latente belastingvorderingen –en verplichtingen worden gewaardeerd op basis van contante waarde. Als disconteringsvoet is 3% gehanteerd.

#### 5.6.4 *Leningen u/g*

De leningen u/g worden initieel gewaardeerd tegen de reële waarde van het verstrekte bedrag, gewoonlijk de nominale waarde. Vervolgens vindt waardering plaats tegen geamortiseerde kostprijs waarbij rekening wordt gehouden met een eventuele bijzondere waardevermindering.

#### 5.6.5 *Overige effecten (derivaten)*

Derivaten worden bij eerste opname in de balans opgenomen tegen reële waarde, de vervolgwaardering van de derivaten is geamortiseerde kostprijs of lagere marktwaarde. De wijze van verwerking van waardeveranderingen van het afgeleide financiële instrument is afhankelijk van of met het afgeleide financiële instrument hedge-accounting wordt toegepast. Indien geen kostprijs hedge-accounting wordt toegepast, wordt door Wooncompagnie een schuld opgenomen voor een eventuele negatieve reële waarde van het derivaat. Mutaties in de negatieve waarde worden direct in de winst- en verliesrekening verwerkt.

Wooncompagnie past hedge-accounting toe. Op het moment van aangaan van een hedge-relatie, wordt dit door Wooncompagnie gedocumenteerd. Wooncompagnie stelt middels een test periodiek de effectiviteit van de hedge-relatie vast. Dit kan gebeuren door het vergelijken van de kritische kenmerken van het hedge-instrument met die van de afgedekte positie, of door het vergelijken van de verandering in reële waarde van het hedge-instrument en de afgedekte positie.

*Afgeleide financiële instrumenten met een niet-beursgenoteerde onderliggende waarde waar geen hedge-accounting voor wordt toegepast*

Deze afgeleide financiële instrumenten worden gewaardeerd tegen kostprijs, na een eerste waardering tegen reële waarde. De waardeveranderingen worden in de winst-en-verliesrekening verantwoord bij overdracht aan een derde of bij een waarde lager dan de kostprijs.

*Afgeleide financiële instrumenten die worden gewaardeerd tegen kostprijs en waarop kostprijs hedge-accounting wordt toegepast*

Bij het toepassen van kostprijs hedge-accounting is de eerste waardering en de grondslag van verwerking in de balans en de resultaatbepaling van het hedge-instrument afhankelijk van de afgedekte post. Dit betekent het volgende:

- Indien de afgedekte post tegen kostprijs in de balans wordt verwerkt, wordt ook het derivaat tegen kostprijs gewaardeerd;
- Zolang de afgedekte post in de kostprijs-hedge nog niet in de balans verwerkt wordt, wordt het hedge-instrument niet opnieuw gewaardeerd.

Wooncompagnie past kostprijs hedge-accounting toe voor de renteswaps die ervoor zorgen dat bepaalde variabel rentende schulden worden omgezet in vastrentende leningen. Het ineffectieve deel van de waardeverandering van de renteswaps wordt verantwoord in de winst-en-verliesrekening onder de financiële baten en lasten.

#### 5.6.6 Overige vorderingen

Vorderingen worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de reële waarde van de tegenprestatie, gewoonlijk de nominale waarde, en na eerste verwerking tegen de geamortiseerde kostprijs. Als de ontvangst van de vordering is uitgesteld op grond van een verlengde overeengekomen betalingstermijn wordt de reële waarde bepaald aan de hand van de contante waarde van de verwachte ontvangsten en worden er op basis van de effectieve rente rente-inkomsten ten gunste van de winst-en-verliesrekening gebracht. Voorzieningen wegens oninbaarheid worden in mindering gebracht op de boekwaarde van de vordering.

#### 5.6.7 Bijzondere waardeverminderingen van financiële vaste activa

Ook voor financiële vaste activa, waaronder financiële instrumenten, beoordeelt Wooncompagnie op balansdatum of er objectieve aanwijzingen zijn voor bijzondere waardeverminderingen van een financieel actief of een groep van financiële activa. Bij aanwezigheid van objectieve aanwijzingen voor bijzondere waardeverminderingen bepaalt Wooncompagnie de omvang van het verlies uit hoofde van de bijzondere waardeverminderingen, en verwerkt dit direct in de winst-en-verliesrekening.

Bij financiële activa die gewaardeerd zijn tegen geamortiseerde kostprijs wordt de omvang van de bijzondere waardevermindering bepaald als het verschil tussen de boekwaarde van het actief en de best mogelijke schatting van de toekomstige kasstromen, contant gemaakt tegen de effectieve rentevoet van het financiële actief zoals die is bepaald bij de eerste verwerking van het instrument.

Een eventueel bijzonder waardeverminderingverlies wordt teruggenomen indien de afname van de waardevermindering verband houdt met een objectieve gebeurtenis na afboeking. De terugname wordt beperkt tot maximaal het bedrag dat nodig is om het actief te waarderen op de geamortiseerde kostprijs op het moment van de terugname, als geen sprake geweest zou zijn van een bijzondere waardevermindering. Het teruggenomen verlies wordt in de winst-en-verliesrekening verwerkt.

## **5.7 Voorraden**

### *5.7.1 Vastgoed bestemd voor de verkoop*

Vastgoed beschikbaar en bestemd voor de verkoop wordt gewaardeerd op vervaardigingsprijs of lagere opbrengstwaarde. De vervaardigingsprijs omvat alle kosten die samenhangen met de verkrijging of vervaardiging, alsmede gemaakte kosten om de voorraden op hun huidige plaats en in hun huidige staat te brengen. In de kosten van vervaardiging zijn begrepen directe loonkosten en toeslagen voor aan de productie gerelateerde indirecte vaste en variabele kosten. De opbrengstwaarde is de geschatte verkoopprijs onder aftrek van direct toerekenbare verkoopkosten. Bij de bepaling van de opbrengstwaarde wordt rekening gehouden met de incurrantheid van de voorraden. Bijzondere waardeverminderingen worden in de winst- en verliesrekening verwerkt onder 'niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop'.

### *5.7.2 Overige voorraden*

De overige voorraden worden gewaardeerd op verkrijgingsprijzen, onder toepassing van de FiFo-methode of lagere opbrengstwaarde.

## **5.8 Vorderingen**

Vorderingen worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de reële waarde van de tegenprestatie. Na eerste verwerking worden de vorderingen gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, veelal gelijk aan de nominale waarde. Een voorziening voor oninbaarheid gebaseerd op een statische beoordeling per balansdatum wordt in mindering gebracht op de boekwaarde van de vordering.

## **5.9 Liquide middelen**

Liquide middelen bestaan uit 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.

## **5.10 Herwaarderingsreserve**

De onder het eigen vermogen opgenomen herwaarderingsreserve wordt gevormd voor het positieve verschil tussen de marktwaarde en de boekwaarde op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs van het vastgoed. Bij het bepalen van de boekwaarde op basis van verkrijgings- of vervaardigingsprijs is geen rekening gehouden met afschrijvingen en bijzondere waardeverminderingen. De herwaarderingsreserve wordt bepaald per waarderingscomplex. Bij realisatie van de herwaarderingsreserve (bij verkoop van het vastgoed) wordt het gerealiseerde deel van de herwaarderingsreserve rechtstreeks overgeboekt naar de overige reserves.

## **5.11 Voorzieningen**

Voorzieningen worden gevormd voor in rechte afdwingbare of feitelijke verplichtingen en verliezen die op balansdatum bestaan waarbij het waarschijnlijk is dat een uitstroom van middelen noodzakelijk is en waarvan de hoogte redelijkerwijs kan worden geschat. De voorzieningen worden gewaardeerd tegen de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om de verplichtingen per balansdatum af te wikkelen. De voorzieningen worden gewaardeerd tegen de nominale waarde van de uitgaven die naar verwachting noodzakelijk zijn om de verplichtingen af te wikkelen, tenzij anders vermeld.

Met verplichtingen van samenwerkingscombinaties in de vorm van een vennootschap onder firma wordt als gevolg van de hoofdelijke aansprakelijkheid slechts rekening gehouden indien en voor zover de financiële positie van één of meerdere partners daartoe aanleiding geeft.

Wanneer de verwachting is dat een derde de verplichtingen vergoedt, en wanneer het waarschijnlijk is dat deze vergoeding zal worden ontvangen bij de afwikkeling van de verplichting, dan wordt deze vergoeding als een actief in de balans opgenomen.

#### *5.11.1 Voorziening onrendabele investeringen 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 bestede kosten en wordt voor het resterend bedrag een voorziening gevormd voor onrendabele investeringen en herstructureringen. De afwaardering van de bestede kosten tot nihil en de vorming van de voorziening wordt in het resultaat verantwoord onder de post 'Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille'.

#### *5.11.2 Voorziening latente belastingverplichtingen*

Latente belastingverplichtingen worden opgenomen voor tijdelijke verschillen tussen de waarde van de activa en passiva volgens fiscale voorschriften enerzijds en de boekwaarden die in deze jaarrekening gevolgd worden anderzijds. De berekening van de latente belastingverplichtingen geschiedt tegen de belastingtarieven die op het einde van het verslagjaar gelden, of tegen de tarieven die in de komende jaren gelden, voor zover deze al bij wet zijn vastgesteld.

Latente belastingen worden verantwoord voor tijdelijke verschillen inzake groepsmaatschappijen, deelnemingen, tenzij Wooncompagnie in staat is het tijdstip van afloop van het tijdelijk verschil te bepalen en het niet waarschijnlijk is dat het tijdelijke verschil in de voorzienbare toekomst zal aflopen.

Latente belastingverplichtingen worden gewaardeerd op basis van contante waarde. Als disconteringsvoet is 3% gehanteerd.

#### *5.11.3 Voorziening reorganisatie*

De voorziening reorganisatie is in 2016 gevormd naar aanleiding van het reorganisatieplan, dat het management van Wooncompagnie voor balansdatum van 2015 heeft vastgesteld. De hoofdlijnen van dit plan zijn op dat moment bekend gemaakt aan de betrokkenen. Ook is voor balansdatum 2015 al gestart met de uitvoering van het reorganisatieplan. De kosten van deze reorganisatie komen, via de winst- en verliesrekening, ten laste van de voorziening. De verantwoording van de reorganisatie vindt plaats conform Richtlijn voor de jaarverslaggeving RJ 252.416. Medewerkers kunnen tot en met 31 december 2018 gebruik maken van het sociaal plan.

#### *5.11.4 Voorziening jubilea-uitkeringen*

De voorziening bestaat uit de toekomstige verplichtingen (5 jaar) uit hoofde van jubilea-uitkeringen.

#### *5.11.5 Voorziening loopbaanbudget*

Volgens de CAO Woondiensten 2014-2016, paragraaf 10.4 en 10.5, heeft de werknemer vanaf 1 januari 2010 recht op een individueel loopbaanontwikkelingsbudget. Indien de werknemer op 1 januari 2010 een dienstverband heeft van 5 jaar of langer, heeft hij/zij recht op een budget van € 4.500 (naar rato van parttimepercentage). Het loopbaanontwikkelingsbudget uit de periode 1 januari 2010 tot en met 31 december 2014, dat in die periode niet is besteed, blijft staan. Het ontstaan van nieuwe rechten op loopbaanontwikkelingsbudget vindt vanaf 1 januari 2015 plaats conform artikel 10.6 van de CAO. Voor het totale loopbaanontwikkelingsbudget is een voorziening gevormd.

#### 5.11.6 Voorziening borgstelling

Wooncompagnie staat borg voor een deel van twee geldleningen aan de Stichting DIGH. Deze borgstelling betreft een tweetal woningprojecten in Zuid-Afrika. Stichting DIGH heeft in 2017 aangekondigd haar activiteiten te staken en de twee geldleningen zullen worden overgenomen door een partij in Zuid-Afrika. Voor de afschrijving die hiermee voor Wooncompagnie gepaard gaat, is een voorziening getroffen.

#### 5.11.7 Voorziening woonrecht Zorgeloos Wonen

Het woonrecht Zorgeloos Wonen is een koopconstructie, waarbij de verkopers minder opbrengsten voor hun woning kregen en in ruil hiervoor geen (of minder) huur hoeven te betalen voor hun woning die ze nu huren. De jaarlijkse huuropbrengsten vallen vrij ten gunste van het exploitatieresultaat.

### 5.12 Langlopende schulden

Langlopende schulden worden bij de eerste verwerking gewaardeerd tegen reële waarde. Transactiekosten die direct zijn toe te rekenen aan de verwerving van de schulden worden in de waardering bij eerste verwerking opgenomen. Schulden worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs, zijnde het ontvangen bedrag rekening houdend met agio of disagio en onder aftrek van transactiekosten.

Het verschil tussen de bepaalde boekwaarde en de uiteindelijke aflossingswaarde wordt op basis van de effectieve rente gedurende de geschatte looptijd van de schulden in de winst-en-verliesrekening als interestlast verwerkt.

Voor extendible/tijdvakleningen wordt de effectieve rente bepaald op basis van de gemiddelde contractuele rente over de volledige looptijd van de schulden in de winst- en verliesrekening als interestlast verwerkt.

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

In leningen besloten derivaten worden afgesplitst en separaat verantwoord indien er geen nauw verband bestaat tussen de economische kenmerken en risico's van het in het contract besloten derivaat en de economische kenmerken en risico's van het basiscontract. Voor de waardering en resultaatbepaling van deze embedded derivaten wordt verwezen naar 5.13.

#### 5.12.1 Brede School IJpendam

Deze langlopende schuld betreft een vooruitbetaling van huur voor 40 jaar door de gemeente Waterland. Ieder jaar valt de jaarhuur vrij ten gunste van de huuropbrengsten.

### 5.13 Afgeleide financiële instrumenten (derivaten)

Derivaten worden bij eerste opname in de balans opgenomen tegen reële waarde, de vervolgwaaardering van de derivaten is geamortiseerde kostprijs of lagere marktwaarde. De wijze van verwerking van waardeveranderingen van het afgeleide financiële instrument is afhankelijk van of met het afgeleide financiële instrument hedge-accounting wordt toegepast. Indien geen kostprijs hedge-accounting wordt toegepast, wordt door Wooncompagnie een schuld opgenomen voor een eventuele negatieve reële waarde van het derivaat. Mutaties in de negatieve waarde worden direct in de winst- en verliesrekening verwerkt. Wooncompagnie past hedge-accounting toe. Op het moment van aangaan van een hedge-relatie, wordt dit door Wooncompagnie gedocumenteerd. Wooncompagnie stelt middels een test periodiek de effectiviteit van de hedge-relatie vast.



Dit kan gebeuren door het vergelijken van de kritische kenmerken van het hedge-instrument met die van de afgedekte positie, of door het vergelijken van de verandering in reële waarde van het hedge-instrument en de afgedekte positie.

*Afgeleide financiële instrumenten met een niet-beursgenoteerde onderliggende waarde waar geen hedge-accounting voor wordt toegepast*

Deze afgeleide financiële instrumenten worden gewaardeerd tegen kostprijs, na een eerste waardering tegen reële waarde. De waardeveranderingen worden in de winst-en-verliesrekening verantwoord bij overdracht aan een derde of bij een waarde lager dan de kostprijs.

*Afgeleide financiële instrumenten die worden gewaardeerd tegen kostprijs en waarop kostprijs hedge-accounting wordt toegepast*

Bij het toepassen van kostprijs hedge-accounting is de eerste waardering en de grondslag van verwerking in de balans en de resultaatbepaling van het hedge-instrument afhankelijk van de afgedekte post. Dit betekent het volgende:

Indien de afgedekte post tegen kostprijs in de balans wordt verwerkt, wordt ook het derivaat tegen kostprijs gewaardeerd;

Zolang de afgedekte post in de kostprijs-hedge nog niet in de balans verwerkt wordt, wordt het hedge-instrument niet opnieuw gewaardeerd.

Wooncompagnie past kostprijs hedge-accounting toe voor de renteswaps die ervoor zorgen dat bepaalde variabel rentende schulden worden omgezet in vastrentende leningen. Het ineffektieve deel van de waardeverandering van de renteswaps wordt verantwoord in de winst-en-verliesrekening onder de financiële baten en lasten.

#### **5.14 Kortlopende schulden**

Kortlopende schulden worden bij de eerste verwerking gewaardeerd tegen reële waarde. Transactiekosten die direct zijn toe te rekenen aan de verwerving van de schulden worden in de waardering bij eerste verwerking opgenomen. Schulden worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs, zijnde het ontvangen bedrag rekening houdend met agio of disagio en onder aftrek van transactiekosten.

## **6 Grondslagen voor bepaling van het resultaat**

### **6.1 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 en afgeleide financiële instrumenten.

De winst- en verliesrekening wordt verantwoord op basis van de functionele indeling. Omdat Wooncompagnie 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 Wooncompagnie. De kosten (lonen en salarissen, overige bedrijfskosten, enzovoorts) zijn gekoppeld aan teams. Deze teams zijn gekoppeld aan activiteiten. Hierin kan onderscheid gemaakt worden tussen teams die direct aan een activiteit gekoppeld worden, teams die indirect aan meerdere activiteiten gekoppeld worden en teams die als overhead aangemerkt worden. De indirecte kosten worden op basis van FTE doorbelast aan activiteiten, de kosten van overhead zijn naar rato verdeeld over de activiteiten.

### **6.2 Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille**

#### *6.2.1 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.

#### *6.2.2 Huuropbrengsten*

De jaarlijkse huurverhoging is van overheidswege gebonden aan een maximum. Voor het verslagjaar 2017 bedroeg het maximumpercentage 2,8% tot 4,3%, afhankelijk van het inkomen. Wooncompagnie heeft in 2017 een huurverhoging van maximaal 1,3% en gemiddeld 0,0% toegepast.

#### *6.2.3 Opbrengsten servicecontracten*

Dit betreffen ontvangen bedragen van huurders en bewoners ter dekking van te maken en gemaakte servicekosten. Jaarlijks vindt verrekening plaats op basis van de daadwerkelijke bestedingen. De kosten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten.

#### *6.2.4 Lasten verhuur- en beheeractiviteiten*

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

#### 6.2.5 *Lasten onderhoudsactiviteiten*

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

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

#### 6.2.6 *Overige directe operationele lasten exploitatie bezit*

Hieronder worden verantwoord de kosten gerelateerd aan het niet kunnen incasseren van vorderingen op huurders anders dan huur en andere exploitatiekosten die niet tot een meer specifieke kostensoort behoren, waaronder belastingen, verzekeringen, verhuurderheffing en toezichtskosten Autoriteit Woningcorporaties.

### 6.3 **Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling**

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

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

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 verantwoord 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 verkocht onder voorwaarden 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 onroerende zaken verkocht onder voorwaarden in de grondslagen van balanswaardering.

### 6.5 **Waardeveranderingen vastgoedportefeuille**

#### 6.5.1 *Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille*

Dit betreffen waardeverminderingen, en eventuele terugname hiervan, die gedurende het verslagjaar zijn ontstaan vanuit nieuw aangegane juridische en feitelijke verplichtingen met betrekking tot investeringen in nieuwbouw, woningverbetering en herstructurering. Ook waardeveranderingen als gevolg van projecten die geen doorgang vinden worden onder deze categorie verantwoord.

#### 6.5.2 *Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille*

De niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille hebben betrekking op waardemutaties van op marktwaarde in verhuurde staat geactiveerde activa.

#### 6.5.3 *Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden*

Dit betreft de jaarlijkse mutatie van de actuele waarde van de woningen verkocht onder voorwaarden. Dit betreft zowel de waardeverandering van de post onroerende zaken verkocht onder voorwaarden als de post verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden.

#### 6.5.4 *Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop*

Dit betreffen waardeveranderingen die ontstaan door een wijziging in de waarde van de vastgoedportefeuille bestemd voor de verkoop in het lopende verslagjaar.

### **6.6 Netto resultaat overige activiteiten**

Hieraan zijn de opbrengsten en kosten van een Warmte- en Koudopslaginstallatie (WKO) en dienstverlening aan derden toegerekend.

### **6.7 Leefbaarheid**

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

### **6.8 Saldo financiële baten en lasten**

#### 6.8.1 *Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten*

Waardevermeerderingen op effecten worden verwerkt op basis van de gerealiseerde resultaten bij verkoop. Voor aandelen verantwoord onder effecten worden waardevermeerderingen eerst verantwoord via de herwaarderingsreserve in het eigen vermogen. Het cumulatieve resultaat dat voorheen in het eigen vermogen was opgenomen wordt overgeboekt naar de winst-en verliesrekening op het moment dat de desbetreffende aandelen niet langer in de balans worden verwerkt.

(Bijzondere) waardeverminderingen op effecten worden rechtstreeks in de winst-en verliesrekening verantwoord.

#### 6.8.2 *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.

## **6.9 Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening**

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

De belasting over het resultaat wordt berekend over het resultaat voor belastingen in de winst-en verliesrekening, rekening houdend met beschikbare fiscaal compensabele verliezen uit voorgaande boekjaren (voor zover niet opgenomen in de latente belastingvorderingen) en vrijgestelde winstbestanddelen en na bijtelling van niet-aftekbare kosten. Tevens wordt rekening gehouden met wijzigingen die optreden in de latente belastingvorderingen en latente belastingverplichtingen uit hoofde van wijzigingen in het te hanteren belastingtarief.

## **6.10 Resultaat deelnemingen**

Het resultaat is het bedrag waarmee de boekwaarde van de deelneming sinds de voorafgaande jaarrekening is gewijzigd als gevolg van het door de deelneming behaalde resultaat voor zover dit aan Wooncompagnie wordt toegerekend.

## **6.11 Afschrijvingen**

De afschrijvingen van immateriële vaste activa en onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gebaseerd op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Afschrijvingen vinden plaats volgens de lineaire methode op basis van de geschatte economische levensduur.

## **6.12 Lonen, salarissen en sociale lasten**

Lonen, salarissen en sociale lasten worden op grond van de arbeidsvoorwaarden verwerkt in de winst-en verliesrekening voor zover zij verschuldigd zijn aan werknemers. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden door de werknemers.

## **6.13 Pensioenlasten**

Wooncompagnie heeft voor haar werknemers een toegezegde bijdrageregeling. De werknemers bouwen jaarlijks een pensioenrecht op over het loon van dat jaar (middelloonregeling). Wooncompagnie heeft de toegezegde bijdrageregeling verwerkt volgens de verplichtingenbenadering. De risico's verbonden aan deze pensioenregeling zijn niet tot uitdrukking gebracht in de balans. De verplichtingen, die voortvloeien uit deze rechten van haar personeel, zijn ondergebracht bij de Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW). Wooncompagnie betaalt hiervoor premies waarvan de werkgever iets meer en de werknemer iets minder dan de helft betaalt. De pensioenrechten worden jaarlijks geïndexeerd, indien en voor zover de dekkingsgraad van het pensioenfonds (het vermogen van het pensioenfonds gedeeld door haar financiële verplichtingen) dit toelaat. Naar de stand van ultimo december 2017 is de dekkingsgraad van het pensioenfonds 115,8%. Wooncompagnie heeft geen verplichting tot het voldoen van aanvullende bijdragen in geval van een tekort bij SPW, anders dan het effect van hogere toekomstige premies.

Op de Nederlandse pensioenregelingen zijn de bepalingen van de Nederlandse Pensioenwet van toepassing en worden op verplichte, contractuele of vrijwillige basis premies aan pensioenfonds en verzekeringsmaatschappijen betaald door Wooncompagnie. De premies worden verantwoord als personeelskosten zodra deze verschuldigd zijn. Vooruitbetaalde premies worden opgenomen als overlopende activa indien dit tot een terugstorting leidt of tot een vermindering van toekomstige betalingen. Nog niet betaalde premies worden als verplichting op de balans opgenomen.

Behoudens de te betalen premies heeft Wooncompagnie geen verplichtingen jegens de pensioenuitvoerder en/of werknemers. Derhalve is er geen pensioenvoorziening opgenomen.

## 7 Financiële instrumenten en risicobeheersing

Gedurende het verslagjaar 2017 is het treasurystatuut, waarin opgenomen het financieel beleid en de aanpassingen uit de Veegwet per 1 juli 2017, vastgesteld door het bestuur. In het treasurystatuut wordt het gebruik van niet complexe derivaten onder voorwaarden toegestaan. Binnen het treasurybeleid van Wooncompagnie dient het gebruik van afgeleide financiële instrumenten ('derivaten') ter beperking van inherente financiële risico's. Op grond van het vigerende interne treasurystatuut is het gebruik van derivaten slechts toegestaan voor zover er een materieel verband met de financieringspositie of het belegde vermogen kan worden gelegd. Derivaten mogen niet worden gebruikt voor het innemen van een speculatieve positie.

Voor derivaten aangegaan na 1 oktober 2012 geldt dat Wooncompagnie zich volgens haar treasurystatuut onverkort houdt aan het BTIV gebruik financiële derivaten door toegelaten instellingen volkshuisvesting, zoals opgenomen in het financieel reglement.

### *Prijrisico*

Wooncompagnie loopt risico's ten aanzien van de waardering van effecten, opgenomen onder financiële vaste activa Overige effecten en onder vlottende activa Effecten. Wooncompagnie beheerst het marktrisico door classificatie aan te brengen in de portefeuille, en limieten te stellen.

### *Valutarisico*

Wooncompagnie is alleen werkzaam in Nederland en loopt geen valuta risico.

### *Renterisico*

Wooncompagnie loopt renterisico met betrekking tot de reële waarde van de rentedragende vorderingen en effecten, vooral onder financiële vaste activa leningen u/g, effecten en liquide middelen als gevolg van wijzigingen in de marktrente. Wooncompagnie maakt geen gebruik van derivaten om dit risico af te dekken.

Voor vorderingen en schulden met variabele renteaftspraken loopt Wooncompagnie risico ten aanzien van toekomstige kasstromen als gevolg van wijzigingen in de rentestanden. Met betrekking tot bepaalde variabel rentende schulden (schulden aan kredietinstellingen) heeft Wooncompagnie renteswaps gecontracteerd, zodat zij per saldo een vaste rente betaalt.

Het WSW beoordeelt de volledige sector op het renterisico uit de bestaande leningen- en derivatenportefeuille.

De norm die Wooncompagnie hanteert is 15% van de hoofdsom van de leningportefeuille en bij drie opeenvolgende jaren totaal maximaal 40%. Ultimo 2017 bedraagt het renterisico over 2018 voor Wooncompagnie € 41,9 miljoen. Dit is 9,7% van het schuldrestant leningportefeuille. Conform het treasuryjaarplan van 2018 wordt de norm voor het renterisico in de jaren 2020 t/m 2022 licht overschreden. In de overige jaren blijft het renterisico onder de intern gestelde norm.

### *Kredietrisico*

Wooncompagnie heeft geen significante concentraties van kredietrisico met betrekking tot haar derivaten, vorderingen en effecten. Wooncompagnie maakt gebruik van meerdere banken als tegenpartij teneinde kredietrisico te spreiden. Limieten zijn formeel vastgelegd in het treasurystatuut en naleving daarvan wordt periodiek gemonitord.

### *Liquiditeitsrisico*

Per balansdatum was geen sprake van een bankschuld en was de kredietfaciliteit onbenut.

Per 31 december 2017 heeft het WSW een borgingsplafond vastgesteld van € 435 miljoen. Per 1 januari 2017 bedroeg het borgingsplafond € 447 miljoen. Per saldo diende in 2017 € 12 miljoen te worden afgelost. Het totaal aan reguliere- en eindaflossingen bedroeg in 2017 € 22,5 miljoen.

Vervroegde aflossingen hebben er aan bijgedragen dat er geen sprake is van een overschrijding van het borgingsplafond per ultimo 2017.

Het saldo van de door het WSW geborgde leningen bedraagt € 429 miljoen. Investeringsverplichtingen worden uitsluitend aangegaan indien Wooncompagnie zeker heeft gesteld dat hiervoor financiering beschikbaar is of is toegezegd.

Relevante indicatoren voor het liquiditeitsrisico van Wooncompagnie per balansdatum zijn als volgt:

<u>Verplichting</u>	<u>31 december 2017</u>
Bankschuld	€ 0 miljoen
Aflossingsverplichting 2018	€ 20,5 miljoen
Lopende investeringsverplichtingen	€ 5,0 miljoen
Lopende onderhoudsverplichtingen	€ 0,7 miljoen

#### Dekking

Banksaldi en deposito's	€ 12 miljoen
Kredietlimiet	€ 8 miljoen
Op te nemen uit leningen met een variabele hoofdsom	€ 0 miljoen
Kredietfaciliteiten	
- Gecommitteerd	€ 4 miljoen
- Ongecommitteerd	€ 4 miljoen

De operationele kasstromen zijn in 2017 gedaald tot € 13 miljoen tegenover € 30 miljoen in 2016. De oorzaak is het vervallen van de fiscale onderhoudsvoorziening.

Daarnaast loopt Wooncompagnie liquiditeit risico uit hoofde van haar derivatenportefeuille als gevolg van 'Mandatory Break Clauses'. Wooncompagnie heeft in 2015 een eerste Plan van Aanpak opgesteld en ingediend bij het WSW. Omdat de financiering van herstructurering van derivaten vanaf 1 juli 2017 geborgd wordt, wordt deze mogelijkheid voor de financiering van de breaks toegevoegd en zal het eerder opgestelde Plan Van Aanpak worden gewijzigd. Het WSW dient het gewijzigde Plan te beoordelen. Een onafhankelijk deskundige wordt bij het proces betrokken.

#### *Beschikbaarheidsrisico*

Wooncompagnie voldoet in de meerjarenplanning aan de financiële kengetallen zoals deze door toezichthouders en ander financiële stakeholders worden gehanteerd.

Doordat Wooncompagnie minder afhankelijk wil zijn van een beperkt aantal financiers is Wooncompagnie doorlopend op zoek naar andere bronnen voor lange termijn financiering.

De verwachting is dat Wooncompagnie voor haar DAEB financiering kan volstaan met het aantrekken van WSW geborgde financiering. Voor de beschikbaarheid van financiering is de organisatie sterk afhankelijk van het blijvend functioneren van het borgingsstelsel via het Waarborgfonds Sociale Woningbouw.

#### *Reële waarde van financiële instrumenten*

De reële waarde is het bedrag waarvoor een actief kan worden verhandeld of een passief kan worden afgewikkeld tussen ter zake goed geïnformeerde partijen, die tot een transactie bereid en onafhankelijk van elkaar zijn. Indien niet direct een betrouwbare reële waarde is aan te wijzen, wordt de reële waarde benaderd door deze af te leiden uit de reële waarde van bestanddelen of van een soortgelijk financieel instrument, of met behulp van waarderingssystemen en waarderingstechnieken.

Hierbij wordt gebruik gemaakt van recente gelijksoortige 'at arm's length'-transacties, en van netto contante waarde methodes waarbij rekening wordt gehouden met specifieke omstandigheden.

#### *Risicobeheersing treasury activiteiten*

De treasury-functie bij Wooncompagnie richt zich op het waarborgen van de financiële continuïteit en op het beheersen van financiële risico's. Hierbij vormen het beheer van de leningenportefeuille, de beheersing van renterisico's, de jaarlijkse rentekosten en het bewaken van de kasstromen de belangrijkste aandachtspunten.

Het treasurystatuut van Wooncompagnie geldt als een gedragscode met betrekking tot het nemen van beslissingen op het gebied van financiering, beleggen, rentemanagement, liquiditeitsbeheer en financiële logistiek.

Het treasurystatuut geeft aan binnen welke richtlijnen en limieten de doelstellingen dienen te worden gerealiseerd. Hiermee wordt het “risicoprofiel” van Wooncompagnie bepaald, waarbinnen de treasuryactiviteiten dienen te worden uitgevoerd.

Het treasurystatuut sluit aan op de bestaande wet- en regelgeving in de sector. Het vertrekpunt wordt gevormd door de Woningwet. Daarnaast is rekening gehouden met regelgeving van externe instanties, zoals het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) en de Autoriteit woningcorporaties. Het treasurystatuut maakt deel uit van het reglement financieel beleid en beheer.

Het treasurystatuut heeft de status van een bestuursbesluit en dient door de Raad van Commissarissen te worden goedgekeurd. Het statuut wordt jaarlijks getoetst aan de actualiteit. In 2017 is het treasurystatuut geactualiseerd en op 15 november goedgekeurd door de RvC.

Periodiek vindt overleg plaats over treasuryaangelegenheden. Dit overleg vindt minimaal viermaal per jaar plaats in de treasurycommissie. De treasurycommissie bestaat uit de volgende functionarissen:

- Directeur-bestuurder;
- Controller;
- Regisseur Strategie;
- Treasurer;
- Extern adviseur (treasuryspecialist).

De directeur-bestuurder is als toehoorder aanwezig bij het overleg van de treasury commissie. Over schriftelijke transactievoorstellen van de treasury commissie, die passen binnen het treasurystatuut en treasuryjaarplan, neemt de directeur-bestuurder, in aanwezigheid van het Management Team een besluit. De leden van de treasurycommissie adviseren de directeur-bestuurder gevraagd en ongevraagd over treasury-vraagstukken.

In de reguliere bijeenkomsten van de treasurycommissie worden ten minste de volgende onderwerpen behandeld:

- Ontwikkelingen en financiële transacties over de afgelopen periode;
- Het borgingsplafond bij het WSW;
- Liquiditeitsprognoses (eerstvolgende 12 maanden en reeks van minimaal 5 jaren). Deze prognose wordt vóór iedere bijeenkomst van de treasurycommissie geactualiseerd;
- Risico analyses;
- Renteontwikkelingen en -verwachtingen;
- Ingebrachte (transactie)voorstellen (inclusief effecten op risicoprofiel en financieringsbehoefte).

Om de risico's vanuit treasury verder te beheersen werkt Wooncompagnie verder met de volgende documenten:

- Treasury jaarplan (ieder half jaar geactualiseerd);
- Wekelijks kasstroomoverzicht (realisatie);
- Wekelijks kasstroomoverzicht (prognose);
- Wekelijks 12 maands kasstroomoverzicht (realisatie);
- Wekelijks 12 maands kasstroomoverzicht (realisatie vs. prognose);
- Maandelijks overzicht marktwaarde derivaten;
- Vier maandelijks treasuryrapportage.

### *Beleggingen*

Conform hoofdstuk 5 uit het treasurystatuut dient in het jaarverslag op een transparante, complete en inzichtelijke wijze over het gevoerde beleggingsbeleid verantwoording te worden afgelegd.

In de Woningwet zijn de ‘Beleidsregels verantwoord beleggen door toegelaten instellingen’ opgenomen. Deze zijn uitgewerkt in het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015 en opgenomen in het financieel reglement. Vanaf 2015 voldoet Wooncompagnie aan deze beleidsregels.

Het doel van de ‘Beleidsregels verantwoord beleggen’ is dat toegelaten instellingen hun middelen inzetten voor de volkshuisvesting en bewust omgaan met de mogelijke risico's die daarbij komen kijken. De beleidsregels zijn zowel van toepassing op bestaande als op nieuwe beleggingen.



*Leningen u/g*

Met de Algemene Woningbouwvereniging Monnickendam is op 1 juli 2014 een fusie aangegaan. Uit haar portefeuille stammen een aantal leningen u/g die onder andere zijn verstrekt ter financiering van (nieuwbouw) projecten. Omdat het financiering betreft is er sprake van een niet toegestane activiteit. Met ILT zijn afspraken gemaakt om deze leningen te elimineren. In de 1<sup>e</sup> helft van 2017 is één van de leningen u/g afgelost. Er resteert nu nog één lening u/g. ILT verwacht dat de afbouw van de leningen u/g binnen de afgesproken periode van vijf jaar vallen. Zij beschouwt het plan van aanpak daarmee als afgehandeld.

## 8 Belangrijke inschattingen ten aanzien van waardering en resultaatbepaling

Het management dient bepaalde veronderstellingen en schattingen te maken die van invloed zijn op de waardering van activa en verplichtingen, op de resultaatbepaling en de rapportage van voorwaardelijke activa en verplichtingen.

### 8.1 Waardering vaste activa

#### 8.1.1 Materiële vaste activa, reële waarde

De belangrijkste uitgangspunten, welke bij de bepaling van de reële waarde van de op actuele waarde gewaardeerde DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie zijn gehanteerd, zijn uiteengezet in paragraaf 5.5. Het volgende aspect met een bijzondere invloed op de uitkomsten van de waardering kennen ten tijde van het opmaken van deze jaarrekening een bijzondere onzekerheid.

#### *Verhuurderheffing*

De sector is geconfronteerd met een verhuurderheffing. De basis voor deze heffing, en precieze hoogte ervan in de komende jaren en het aantal jaren dat deze heffing zal blijven bestaan zijn nog onzeker. Wooncompagnie heeft hiervoor de volgende, conform de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, voorgeschreven percentages van het WOZ-tarief gehanteerd:

2018 en 2019: 0,591%

2020 en 2021: 0,592%

2022: 0,593%

2023 e.v.: 0,567%

#### 8.1.2 Timing en verwerking van onrendabele investeringen nieuwbouw en herstructurering

In de jaarrekening worden naast juridisch afdwingbare verplichtingen tevens feitelijke verplichtingen verwerkt 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 definitieve realisatiefase heeft plaatsgevonden.

De aannames gedaan bij de financiële impact van bovengenoemde feitelijke verplichtingen kunnen afwijken van daadwerkelijke realisatie van de projecten. Planvorming kan onder andere wijzigingen in de tijd ondergaan door bewegingen in het prijsniveau van leveranciers, wettelijke procedures en aanpassingen in de voorgenomen bouwproductie.

### 8.2 Verwerking fiscaliteit

Ten aanzien van de acute belastinglast en belastinglatenties in de jaarrekening heeft Wooncompagnie een aantal standpunten ingenomen die nog nader zullen moeten worden getoetst door de fiscus. Deze standpunten zijn naar onze mening en die van onze adviseur ten minste pleitbaar. Desondanks kan bij de nadere uitwerking ten behoeve van de aangifte 2016 en/of de beoordeling door de fiscus de fiscale last over 2016 en voorgaande jaren nog wijzigingen ondergaan en belastinglatenties een andere waarde kennen. De belastingdienst heeft aangegeven dat vanaf aangifte 2016 de voorziening groot onderhoud nader zal worden beoordeeld.

In 2017 heeft Wooncompagnie een voorlopige aanslag VpB over 2016 betaald van € 11.789.390 vanwege de mogelijke gehele vrijval van de fiscale onderhoudsvoorziening.

Door de vrijval van de onderhoudsvoorziening en de compensabele fiscale verliezen die daardoor zijn ontstaan valt per saldo € 11,1 miljoen vrij aan belastinglatenties.

Het effect in de winst- en verliesrekening over 2017 bedraagt derhalve ongeveer € 0,7 miljoen.

De aangiften VpB zijn tot en met 2016 ingediend. De aangifte over 2016 is ingediend ten bedrage van € 11.789.390. De aanslagen tot en met 2015 zijn definitief opgelegd.  
Tot op heden heeft er bij Wooncompagnie geen onderzoek van de fiscus plaatsgevonden.

## 9 Toelichting op de geconsolideerde balans

### 9.1 Immateriële vaste activa

	Software	Software
	(x € 1.000)	(x € 1.000)
	2017	2016
<i>Stand per 1 januari</i>		
Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	282	-
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverm.	-	-
	282	-
<i>Mutaties</i>		
Afschrijvingen	-56	-
Investerings	406	282
Desinvesteringen	-	-
Totaal mutaties	350	282
<i>Stand per 31 december</i>		
Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	688	282
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverm.	- 56	-
Cumulatieve herwaarderingen	-	-
	632	282

### 9.2 Materiële vaste activa

#### 9.2.1 Vastgoed voor exploitatie

Een overzicht van de materiële vaste activa in exploitatie is hierna opgenomen:

	DAEB vastgoed in exploitatie (x € 1.000)	DAEB vastgoed in exploitatie (x € 1.000)	Niet-DAEB vastgoed in exploitatie (x € 1.000)	Niet-DAEB vastgoed in exploitatie (x € 1.000)
	2017	2016	2017	2016
<i>Stand per 1 januari</i>				
Verrijingsprijzen	829.107	808.745	30.676	31.549
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	-82.062	-88.959	-7.715	-9.816
Cumulatieve herwaarderings	776.131	688.541	5.526	3.558
Boekwaarden	1.523.176	1.408.327	28.487	25.292
Effecten stelselwijziging	-	943	-	-
Boekwaarden per 1 januari	1.523.176	1.409.270	28.487	25.292
<i>Mutaties</i>				
Investeringen	10.475	5.234	33	-
Desinvesteringen	-2.042	-3.516	-3.080	-195
Herclassificaties DAEB/Niet-DAEB	1.267	679	-1.267	-679
Herwaarderings	-3.145	87.590	1.039	1.968
Waardeverminderingen	-12.552	-10.934	-1.096	-902
Terugneming van waardeverminderingen	13.200	16.888	4.439	3.004
Overboekings naar voorraden	-	-	-	-
Overboekings naar vastgoed ten dienste van exploitatie	-	-	-	-
Overboeking van / naar in ontwikkeling	5.768	17.965	-	-
Overige mutaties	-	-	-	-
Totaal mutaties	12.971	113.906	67	3.196
<i>Stand per 31 december</i>				
Verrijingsprijzen	844.575	829.107	26.361	30.676
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	-81.414	-82.062	-4.372	-7.715
Cumulatieve herwaarderings	772.986	776.131	6.565	5.526
Boekwaarden	1.536.147	1.523.176	28.555	28.487

In de post Daeb vastgoed in exploitatie zijn 14.027 woongelegenheden 59 niet woongelegenheden opgenomen. In de post Niet-Daeb vastgoed in exploitatie zijn dit 114 woongelegenheden en 96 niet woongelegenheden.

De geschatte waarde gebaseerd op de meest recente WOZ beschikkingen van deze eenheden bedraagt € 2.111 miljoen.

### 9.2.2 Bedrijfswaarde vastgoed in exploitatie

De bedrijfswaarde van het vastgoed in exploitatie gebaseerd op de WSW parameters bedraagt ultimo 2017 € 775 miljoen (2016: € 778 miljoen). Van deze bedrijfswaarde heeft € 0 (2016: € 188.000) betrekking op vastgoed dat is ondergebracht in groepsmaatschappijen. Deze bedrijfswaarde is gebaseerd op de uitgangspunten zoals beschreven in paragraaf 5.5.2 van deze jaarrekening.

### 9.2.3 Zekerheden

Wooncompagnie heeft het WSW gevolmachtigd om, in voorkomende gevallen, een hypotheek te vestigen op het gehele bezit. Van deze volmacht heeft het WSW gedurende het verslagjaar geen gebruik gemaakt.

De leningen overheid en kredietinstellingen bestaan voor € 1,9 miljoen uit een commerciële lening. Voor deze lening heeft de kredietverstrekker een hypothecaire zekerheid gesteld voor tien 'Zorgeloos Wonen' woningen in de gemeente Waterland. In 2017 zijn er geen woningen Zorgeloos Wonen verkocht.

Per balansdatum waren verplichtingen aangegaan met betrekking tot materiële vaste activa voor een bedrag van € 5,0 miljoen. Ingebruikname zal in het volgende boekjaar plaatsvinden.

#### 9.2.4 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden en vastgoed in ontwikkeling

Het overzicht van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden is hierna opgenomen:

	<b>Onroerende zaken Verkocht onder Voorwaarden</b>	<b>Onroerende zaken Verkocht onder Voorwaarden</b>
	<b>(x € 1.000)</b>	<b>(x € 1.000)</b>
	<b>2017</b>	<b>2016</b>
<b><i>Stand per 1 januari</i></b>		
Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	67.029	21.895
Cumulatieve waardeveranderingen	1.318	-779
Invloed stelselwijziging voorz. onr. investeringen	-	51.602
	<u>68.347</u>	<u>72.718</u>
<b><i>Mutaties</i></b>		
Waardeveranderingen	8.091	2.097
Teruggekochte onroerende zaken VoV	-4.275	-6.468
Totaal mutaties	<u>3.817</u>	<u>-4.371</u>
<b><i>Stand per 31 december</i></b>		
Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	62.754	67.029
Cumulatieve waardeveranderingen	9.410	1.318
	<u>72.164</u>	<u>68.347</u>

#### *Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden*

In de post onroerende zaken verkocht onder voorwaarden zijn in totaal 491 verhuureenheden opgenomen (2016: 523 verhuureenheden). Deze zijn alle verkocht met een terugkoopplicht. Gebruik wordt gemaakt van contractvormen die de goedkeuring van de Minister hebben. Het grootste deel van de contracten is gebaseerd op het "Koopgarant" principe waarbij sprake is van verleende kortingen op de marktwaarde tot maximaal 25%. In 2017 zijn 30 woningen teruggekocht, en zijn 3 woningen afgekocht.

De post 'teruggekochte onroerende zaken VoV' uit het verloopoverzicht betreft:

- de in het boekjaar teruggekochte VOV-woningen die de bestemming hebben gekregen te worden doorverkocht zonder voorwaarden en ultimo boekjaar nog niet zijn verkocht; deze woningen zijn geherclassificeerd naar voorraden tegen verkrijgingsprijs, zijnde de getaxeerde leegwaarde onder aftrek van de contractuele korting op moment van afwikkeling van de terugkoopverplichting; de woningen zijn onder de voorraden opgenomen als vastgoed bestemd voor de verkoop en worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of lagere verwachte opbrengstwaarde.

Onderstaand het overzicht vastgoed in ontwikkeling:

	<b>Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie (x € 1.000)</b>	<b>Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie (x € 1.000)</b>
	<b>2017</b>	<b>2016</b>
<b><i>Stand per 1 januari</i></b>		
Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	9.672	19.874
Voorziening projectontwikkeling	-2.778	-8.738
Voorziening onrendabele investeringen	-5.412	-3.101
Passief presentatie voorz. onr. investeringen	2.555	825
Invloed stelselwijziging voorz. onr. investeringen	-	-
Invloed stelselw. passief presentatie voorz. onr.	-	-
	4.037	8.860
<b><i>Mutaties</i></b>		
Investeringen	15.940	14.695
Desinvesteringen	-3	-5.921
Waardeverminderingen	-	-
Mutatie voorziening onr. investeringen	1.412	-705
Mutatie voorziening projectontwikkeling	-82	5.960
Subsidies	-620	-
Mutatie presentatie voorz. onr. investeringen	-2.236	1.751
Aanpassingen marktwaarde voorz. onr. invest.	-	-1.606
Aanpassingen marktwaarde passieve presentatie	-	-21
Overb. van/naar onr. en roer. zaken tdv. expl.	-	-1.011
Overb. van/naar in exploitatie	-5.768	-17.965
Totaal mutaties	8.643	- 4.823
<b><i>Stand per 31 december</i></b>		
Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	19.221	9.672
Voorziening projectontwikkeling.	-2.860	-2.778
Voorziening onrendabele investeringen	-4.000	-5.412
Passief presentatie voorz. onr. investeringen	319	2.555
	12.680	4.037

*Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie*

In deze post zijn, conform 2016, geen strategische grondaankopen begrepen met het oog op ontwikkeling van vastgoedprojecten en waarbij nog geen inzicht bestaat in de feitelijke projectontwikkeling.

In het boekjaar werd terzake van vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie geen rente geactiveerd.





### 9.3 Financiële vaste activa

Het verloop van de financiële vaste activa kan als volgt worden gespecificeerd:

	Latente belasting vorderingen	Leningen u/g	Overige effecten (derivaten)	Subtotaal
	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000
Stand per 1 januari 2017	21.716	1.819	3.958	27.493
(Des-)investeringen	-	-1.819	-	-1.819
Vrijval	-11.397	-	-	-11.397
Waardeveranderingen	-	-	-404	-404
Stand per 31 december 2017	10.319	-	3.554	13.873

  

	Subtotaal	Overige vorderingen (starters- lening)	Totaal
	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000
Stand per 1 januari 2017	27.493	1.786	29.279
(Des-)investeringen	-1.819	-112	-1.931
Vrijval	-11.397	-	-11.397
Waardeveranderingen	-404	-	-404
Stand per 31 december 2017	13.873	1.674	15.547

Alle posten, met uitzondering van de leningen u/g, hebben een looptijd naar verwachting > 1 jaar.

Latente belastingvorderingen:

De samenstelling van de verrekenbare tijdelijke verschillen en compensabele verliezen die leiden tot latente belastingvorderingen is als volgt:

	31-12-2017	31-12-2016
	x € 1.000	x € 1.000
Langlopende schulden (disagio)	1.160	1.234
Materiële vaste activa in exploitatie	1.600	1.724
Onroerende en roerende zaken t.d.v. de exploitatie	105	-
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	-	15
Voorraad teruggekochte VOV woningen	40	133
Winstrecht VOV	3.327	3.374
Derivaten	2.981	3.369
Brede School IJpendam	488	464
Voorwaartse verliesverrekening	-	10.066
Afboeking lening u/g	-	-
Vershil commercieel en fiscaal voorraad verkoop	618	1.337
	10.319	21.716

Latente belastingvorderingen worden gewaardeerd op basis van contante waarde. Als disconteringsvoet is 3% gehanteerd. De nominale waarde van alle latenties bedraagt circa € 69,6 miljoen.

De latentie over materiele vaste activa in exploitatie is gebaseerd op de ingerekende verkopen voor de komende 10 jaar.

Het verschil tussen de fiscale waarde van de materiële vaste activa en de commerciële boekwaarde bedraagt circa € 214 miljoen (2016: € 226 miljoen).

Voor zover tijdelijke waarderingsverschillen en verliescompensatie niet in de waardering van de latente belastingvorderingen en verplichtingen zijn verwerkt, bedragen deze nominaal in totaal € 53 miljoen (2016: € 56 miljoen).

*Verloop latente belastingvorderingen tot waardering gebracht*

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

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	x € 1.000	x € 1.000
Boekwaarde 1 januari	21.716	22.169
Dotaties	-11.397	-453
Onttrekkingen	-	-
Vrijval	-	-
Rentetoevoeging	-	-
Boekwaarde 31 december	<u>10.319</u>	<u>21.716</u>

Conform vorig jaar zijn de debet- en creditposten in de latentie met betrekking tot de langlopende schulden (disagio/agio) en de derivaten gesaldeerd. Voor saldering was de verdeling als volgt:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	x € 1.000	x € 1.000
<b>Latente belastingvorderingen</b>		
Langlopende schulden (disagio)	1.180	1.264
Derivaten	<u>3.644</u>	<u>4.112</u>
<b>Voorziening latente belastingverplichtingen</b>		
Langlopende schulden (agio)	20	30
Derivaten	663	662

Leningen u/g:

De leningen u/g hebben betrekking op financiering van nieuwbouwlocaties. De lening van 't Schouw ad € 1,8 miljoen is in 2017 volledig afgelost. De enig overgebleven lening bedraagt € 1,3 miljoen. Deze is volledig voorzien wegens oninbaarheid, waardoor er per saldo € 0 is verantwoord.

Inbegrepen in de stand per 31 december 2017 zijn bijkomende kosten, zijnde huur en rente, ad € 178.661. Onder leningen u/g en overige vorderingen zijn begrepen leningen ter grootte van € 1,3 miljoen ultimo boekjaar met een gemiddeld rentepercentage van 5,035% en een gemiddelde resterende looptijd van 1 jaar. Voor deze leningen zijn zekerheden verkregen in de vorm van hypothecaire zekerheden en opstalrechten.

Overige effecten (derivaten):

De post derivaten betreft de waardering van de financiële instrumenten waarvoor geen hedge accounting kan worden toegepast. De opbouw en het verloop van de derivaten is als volgt:

	31-12-2016	Mutaties	31-12-2017
	<u>x € 1.000</u>	<u>x € 1.000</u>	<u>x € 1.000</u>
Increasable swap	299	-9	290
Receiver swaption	840	-121	719
Optie range lening ABN *	2.325	-75	2.250
Depfa ACS Bank (AWM) *	93	-93	-
NWB Len 40.029 (AWM) *	90	-14	76
NWB Len 27.220 (AWM) *	311	-92	219
	<u>3.958</u>	<u>-403</u>	<u>3.555</u>

\*) Embedded derivaten

Wooncompagnie presenteert met ingang van 2013 conform de herziene RJ 290 de embedded derivaten op de balans en in de winst en verliesrekening. Het gaat hierbij om vier embedded derivaten bij leningen, te weten één van ABN-AMRO, één van Depfa ACS Bank en twee van NWB.

De lening van Depfa ACS Bank is in 2017 getransformeerd naar een fixe lening, waardoor er geen sprake meer is van een embedded derivaat.

Overige vorderingen (startersleningen):

Het aantal startersleningen per balansdatum bedraagt 55 stuks, waarvan 2 Niet-Daeb. In 2017 zijn 4 Daeb leningen geheel afgelost. De resterende looptijd van de leningen bedraagt circa 26 jaar. Er wordt geen rente toegerekend.

#### 9.4 Voorraden

	<u>31-12-2017</u>	<u>31-12-2016</u>
	x € 1.000	x € 1.000
Vastgoed bestemd voor de verkoop	4.438	10.190
Overige voorraden	354	408
	<u>4.792</u>	<u>10.598</u>

##### 9.4.1 Vastgoed bestemd voor de verkoop

	<u>31-12-2017</u>	<u>31-12-2016</u>
	x € 1.000	x € 1.000
Teruggekochte woningen VOV	1.296	1.686
Diverse woningen projecten	-	480
Kantoorpanden Wooncompagnie	-	2.365
Voorraad verkoop	2.398	4.619
Kavels	710	1.006
Parkeerplaatsen	34	34
	<u>4.438</u>	<u>10.190</u>

Het aantal teruggekochte woningen VOV in de voorraad bedraagt 8 stuks, 4 Daeb en 4 Niet-Daeb. (2016: 13 stuks, 8 Daeb en 5 Niet-Daeb).

De voorraad verkoop betreft 6 grondposities, waarvan op dit moment niet verwacht wordt dat ze in 2018 worden verkocht. De post kavels bestaat uit 2 kavels, waarvan verwacht wordt dat de kavel Garage Cremer (boekwaarde € 488.278) wordt verkocht aan supermarkt Lidl voor 1,2 miljoen euro.

De parkeerplaatsen betreft 3 parkeerplaatsen Villa Scagha.

Op de post vastgoed bestemd voor de verkoop heeft een afwaardering naar lagere opbrengstwaarde plaatsgevonden van € 3,9 miljoen (2016: € 7 miljoen). Dit bedrag is opgenomen in de voorziening. Voorraad verkoop betreft (strategische) grondposities waarvoor is besloten dat ze niet verder worden ontwikkeld, maar worden verkocht.

##### 9.4.2 Overige voorraden

	<u>31-12-2017</u>	<u>31-12-2016</u>
	x € 1.000	x € 1.000
Onderhoudsmaterialen	354	408

## 9.5 Vorderingen

	<u>31-12-2017</u> x € 1.000	<u>31-12-2016</u> x € 1.000
Huurdebiteuren	650	668
Overheid	134	-
Belastingen en premies sociale verzekeringen	-	3
Overige vorderingen	1.029	149
Overlopende activa	<u>932</u>	<u>800</u>
	2.745	1.620

Alle vorderingen hebben een resterende looptijd korter dan een jaar. De reële waarde van de vorderingen benadert de boekwaarde, gegeven het kortlopende karakter ervan en het feit dat waar nodig voorzieningen voor oninbaarheid zijn gevormd.

### 9.5.1 Huurdebiteuren

	<u>31-12-2017</u> x € 1.000	<u>31-12-2016</u> x € 1.000
Totaal actieve en niet actieve huurders	1.183	1.384
Tussenrekening huurdebiteuren	-	-
Betalingsregelingen	-	-
Transitorisch gefactureerd	-	-
af: voorziening dubieuze debiteuren	<u>-533</u>	<u>-716</u>
	650	668

De huurachterstanden kunnen als volgt naar tijdsduur en aantal huurders worden gespecificeerd:

	<u>31-12-2017</u> x € 1.000	<u>31-12-2016</u> x € 1.000	<u>31-12-2017</u> aantallen	<u>31-12-2016</u> aantallen
t/m 1 maand	249	220	737	812
t/m 2 maand	57	77	268	328
t/m 3 maand	44	53	179	211
4 maanden en meer	<u>833</u>	<u>1.034</u>	<u>469</u>	<u>623</u>
	1.183	1.384	1.653	1.974

### 9.5.2 Overheid

	<u>31-12-2017</u> x € 1.000	<u>31-12-2016</u> x € 1.000
Diverse vorderingen gemeenten	134	-

9.5.3 *Belastingen en premies sociale verzekeringen*

	<u>31-12-2017</u>	<u>31-12-2016</u>
	x € 1.000	x € 1.000
BTW	-	3
Vennootschapsbelasting	-	-
	<u>-</u>	<u>3</u>

Voor een toelichting op de vennootschapsbelasting wordt verwezen naar hoofdstuk 10.26.

9.5.4 *Overige vorderingen*

	<u>31-12-2017</u>	<u>31-12-2016</u>
	x € 1.000	x € 1.000
Kopers Westerpark	-	173
Gapph leegstandbeheer	-	12
Ministerie van VROM huurtoeslag	-	27
Nog te ontvangen leningen	-	25
Bijdrage zaakauto	-	12
LDG termijnen energielevering	26	11
Woonzorggroep Samen inzake Lelypark	968	-
Overige debiteuren	62	50
af: voorziening dubieuze debiteuren	<u>-27</u>	<u>-161</u>
	1.029	149

Nieuwbouw Lelypark wordt gedeeltelijk ontwikkeld ten behoeve van Woonzorggroep Samen. Deze vordering betreft de eerste bouwtermijn.

9.5.5 *Overlopende activa*

	<u>31-12-2017</u>	<u>31-12-2016</u>
	x € 1.000	x € 1.000
Rente deposito's en rekening courant	-	15
Energiekosten afrekening 2016 Tuinhof 44,48 en 70	-	54
Nagekomen opbrengsten uit schades 2016	-	124
Subsidie gemeente Schagen project Hofstraat	-	397
Subsidie project Hoornse Poort	-	83
Terugkoop woning Londenhaven 146	217	-
STEP subsidie	556	-
Overige overlopende activa	<u>159</u>	<u>127</u>
	932	800

Onder de overlopende activa zijn geen posten opgenomen met een resterende looptijd langer dan een jaar.

## 9.6 Liquide middelen

	<u>31-12-2017</u>	<u>31-12-2016</u>
	x € 1.000	x € 1.000
Rekening courant banken	12.476	12.086

De liquide middelen staan voor 100% ter vrije beschikking, afgezien van de rekening courant positie met SVN ad € 65.238.

## 9.7 Groepsvermogen

Het eigen vermogen wordt in de toelichting op de balans in de enkelvoudige jaarrekening nader toegelicht.

## 9.8 Voorzieningen

### 9.8.1 Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

Het verloop van de post voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen is als volgt:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	x € 1.000	x € 1.000
Boekwaarde per 1 januari volgens jaarrekening vorig boekjaar	2.555	803
Effect stelselwijziging(en)	-	23
Boekwaarde per 1 januari	<u>2.555</u>	<u>826</u>
Dotaties	49	2.280
Onttrekkingen	<u>-2.285</u>	<u>-551</u>
Boekwaarde per 31 december	319	2.555

De voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen is overwegend kortlopend van aard. Verwacht wordt dat van dit bedrag op balansdatum een bedrag van € 319.188 (2016: € 2.555.146) binnen een jaar wordt gerealiseerd en een bedrag van € 0 (2016: € 0) tussen 1 en 5 jaar.

Voor een nadere toelichting op de voorziening onrendabele investeringen wordt verwezen naar de toelichting op de materiële vaste activa in ontwikkeling.

### 9.8.2 Voorziening latente belastingverplichtingen

Het verloop van de post voorziening latente belastingverplichtingen is als volgt:

	2017	2016
	x € 1.000	x € 1.000
Boekwaarde per 1 januari volgens jaarrek. vorig boekjaar	21.156	20.797
Effect stelselwijziging(en)	-	-
Boekwaarde per 1 januari	<u>21.156</u>	<u>20.797</u>
Dotaties	1.001	371
Onttrekkingen	-	-
Vrijval	-21.156	-12
Oprenting en verandering disconteringsvoet	-	-
Boekwaarde per 31 december	<u>1.001</u>	<u>21.156</u>

De voorziening voor latente belastingverplichtingen is kortlopend van aard. Verwacht wordt dat van dit bedrag op balansdatum een bedrag van € 1.001.372 (2016: € 4.517.000) binnen een jaar wordt gerealiseerd en een bedrag van € 0 (2016: € 16.639.000) na vijf jaar. De voorziening latente belastingverplichting is gevormd voor belastbare tijdelijke verschillen in de fiscale waardering van de woningen verkoop onder voorwaarden. Nominaal bedraagt de voorziening € 1.001.372.

De belastingdienst heeft aangegeven de onderhoudsvoorziening vanaf aangifte 2016 nader te beoordelen. Per heden heeft de Belastingdienst over deze voorziening nog geen uitspraak gedaan. Wooncompagnie heeft er voor gekozen om in de jaarrekening de onderhoudsvoorziening te laten vervallen, in afwachting van de definitieve uitkomst.

### 9.8.3 Overige voorzieningen

Het verloop van de overige voorzieningen is als volgt:

	Stand per 1 januari 2017	Dotaties	Onttrek- kingen	Vrijval	Stand per 31 december 2017
	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000
<i>Reorganisatie</i>	207	156	-207	-	156
<i>Jubilea uitkeringen</i>	148	29	-32	-	145
<i>Loopbaanbudget</i>	387	58	-54	-	391
<i>Borgstelling</i>	279	10	-	-	289
<i>Woonrecht Zorgeloos</i>					
<i>Wonen</i>	402	25	-59	-	368
Totaal	<u>1.423</u>	<u>278</u>	<u>-352</u>	<u>-</u>	<u>1.349</u>

- De voorziening reorganisatie is in 2016 gevormd naar aanleiding van het reorganisatieplan, dat het management van Wooncompagnie voor balansdatum van 2015 heeft vastgesteld. De hoofdlijnen van dit plan zijn op dat moment bekend gemaakt aan de betrokkenen. Ook is voor balansdatum 2015 al gestart met de uitvoering van het reorganisatieplan. De kosten van deze reorganisatie komen, via de exploitatierekening, ten laste van de voorziening. De verantwoording van de reorganisatie vindt plaats conform Richtlijn voor de jaarverslaggeving RJ 252.416. Medewerkers kunnen tot en met 31 december 2018 gebruik maken van het sociaal plan.
- Van de overige voorzieningen is een bedrag van € 1.117.000 als langlopend (langer dan een jaar) aan te merken.

## 9.9 Langlopende schulden

	Stand per 31 december 2017 x € 1.000	Aflossingsverplichting 2018 x € 1.000	Resterende looptijd 1-5 jaar x € 1.000	Resterende looptijd > 5 jaar x € 1.000
Schulden/leningen overheid	2.362	-	-	2.362
Schulden/leningen kredietinstellingen	432.555	20.463	57.180	354.912
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	68.159	-	68.159	-
Overige schulden	22.849	66	19.707	3.076
	525.925	20.529	145.046	360.350

### 9.9.1 Schulden/leningen overheid en kredietinstellingen

	Schulden/leningen overheid x € 1.000	Schulden/leningen kredietinstellingen x € 1.000	Totaal x € 1.000
Saldo 1 januari 2017	2.426	439.859	442.285
Nieuwe leningen	-	4.000	4.000
Mutatie leningen met een variabele hoofdsom	-	11.100	11.100
Aflossingen	-64	-4.056	-4.120
Eind- en vervroegde aflossingen	-	-18.348	-18.348
Saldo 31 december 2017	2.362	432.555	434.917

De leningen kredietinstellingen bestaan voor € 1,9 miljoen uit een commerciële lening. Voor deze lening heeft de kredietverstrekker een hypothecaire zekerheid gesteld voor tien woningen die vallen onder de typering “Zorgeloos Wonen” in de gemeente Waterland. In 2017 is er geen woning “Zorgeloos Wonen” verkocht.

Het vervalschema van de schulden overheid/kredietinstellingen naar rentepercentage is hieronder weergegeven:

Rest looptijd \ Rente %	< 1 %	< 2 %	< 3 %	< 4 %	< 5 %	< 6 %	< 7 %	< 8 %	< 9 %	< 10 %	Totaal X € 1.000
< 1 jaar	-	-	-	1.500	18.963	-	-	-	-	-	20.463
< 2 jaar	-	-	-	2.250	11.438	1.242	-	-	-	-	14.930
< 3 jaar	-	-	-	8.329	3.000	-	-	-	-	-	11.329
< 4 jaar	7.245	-	699	-	2.500	-	-	-	-	-	10.444
< 5 jaar	13.235	-	340	-	5.000	1.902	-	-	-	-	20.477
< 10 jaar	40.102	-	7.545	-	-	-	-	731	-	-	48.378
< 20 jaar	924	-	12.000	30.941	41.508	-	-	-	-	-	85.373
< 30 jaar	32.602	-	5.000	32.361	66.960	16.600	-	-	-	-	153.523
< 40 jaar	20.000	-	-	20.000	-	-	-	-	-	-	40.000
< 50 jaar	-	-	30.000	-	-	-	-	-	-	-	30.000
Totaal	114.108	-	55.584	95.381	149.369	19.744	-	731	-	-	434.917

De marktwaarde van de leningen bedraagt per 31 december 2017 € 551,2 miljoen, eind 2016 was dit € 582,2 miljoen. De berekening is gemaakt op basis van de yieldcurve en gecorrigeerd met de lopende rente van de derivaten.

Het gemiddeld gewogen rentepercentage op leningen o/g plus reeds afgesloten Swap contracten bedraagt per 31 december 2017: 3,84% (31 december 2016: 3,99%).

De modified duration van de gehele portefeuille (inclusief het effect van de renteswaps) bedraagt 10,8 jaar (2016: 11,3 jaar).

### Borging

Van de leningen overheid en kredietinstellingen is een totaalbedrag van € 428,8 miljoen opgenomen waarvoor WSW borging is verkregen. Het overige bedrag ad € 6,3 miljoen betreft de ongeborgde leningen.



Het WSW (Waarborgfonds Sociale Woningbouw) is de primaire borg. Acht van de twaalf gemeenten in het werkgebied nemen de achtervangpositie in betreffende de borging van de rente en aflossingsverplichting van Wooncompagnie. Het WSW heeft verklaard dat Wooncompagnie conform artikel 8 van het reglement van deelneming van het Waarborgfonds, voldoet aan de eisen die het WSW stelt aan Wooncompagnie als deelnemer. Op grond van de verklaring kan Wooncompagnie gebruik maken van de faciliteiten van het WSW, indien Wooncompagnie verder voldoet aan de voorwaarden voor borging. Op verzoek van het WSW heeft Wooncompagnie voor 1 juli 2015 haar volledige bezit in onderpand gegeven bij het WSW.

Het WSW adviseert en Wooncompagnie wenst vooraf afspraken te maken met de gemeenten binnen haar werkgebied over het innemen van de achtervangpositie. In de prestatieafspraken die gemaakt worden met de verschillende gemeenten wordt dit vastgelegd. Ontwikkelingen op de kapitaalmarkt duiden er op dat omtrent de garantie voor de te verstrekken leningen vooraf meer zekerheid moet worden gegeven aan geldgevers. Zeker wanneer het nieuwe financieringsbronnen betreft.

Op het moment van het afsluiten van een lening dient duidelijkheid te bestaan over de garantie die het WSW afgeeft en de daarbij behorende achtervang van de gemeente en het Rijk.

#### *Basisrenteleningen*

Wooncompagnie heeft in 2010 vijf basisrenteleningen afgesloten (totaal groot € 55 miljoen). Dit betreffen langlopende financieringen waarbij op een bepaald moment de kredietopslag herzien gaat worden.

Op het moment van renteherziening zal de basisrente onveranderd blijven en zal alleen de kredietopslag worden aangepast naar de dan geldende marktomstandigheden. Dit houdt een liquiditeit risico in voor Wooncompagnie. In 2016 hebben vier leningen een renteherziening gehad. De looptijd van de nieuwe spreads van drie leningen bedraagt 17 jaar (tot 3 december 2033), de opslag is ongewijzigd gebleven (0,35%). Bij de vierde lening is de herzieningsdatum 4 april 2022 geworden met een opslag van 0,34% (was 0,30%). De basisrentelening wordt niet gekwalificeerd als een lening met een embedded derivaat.

Voor Wooncompagnie betreft dit de volgende basisrenteleningen:

Verstrekker	Hoofdsom x € 1.000	Einde looptijd	Herzieningsdatum	Huidig rentepercentage
BNG	25.000	1 november 2060	1 november 2021	2,640% basisrente + 0,27% opslag
BNG	2.690	3 december 2042	3 december 2033	2,850% basisrente + 0,35% opslag
BNG	6.500	3 december 2042	3 december 2033	2,850% basisrente + 0,35% opslag
BNG	810	3 december 2042	3 december 2033	2,850% basisrente + 0,35% opslag
BNG	20.000	2 april 2053	4 april 2022	2,715% basisrente + 0,34% opslag
	<b>55.000</b>			

#### *Embedded derivaten:*

Wooncompagnie heeft in 2007 via de ABNAMRO Bank een range lening (groot € 16,6 miljoen) met een looptijd van veertig jaar afgesloten. De rente die op de lening wordt betaald is gebaseerd is op de 10 jaars Euro Swaprente.

Voor de rente die per kwartaal wordt betaald geldt dat indien de 10 jaar Euro Swaprente tussen 3,5% en 5,5% ligt Wooncompagnie 4,31% betaalt en dat indien de Swaprente buiten de genoemde bandbreedte valt Wooncompagnie 5,15% betaalt.

Via NWB Bank is een lening afgesloten met een hoofdsom van € 5 miljoen. De looptijd van de lening is vijftig jaar. De looptijd van de lening is opgeknipt in twee renteperioden:

- 12 mei 2011 tot 12 mei 2020: een fixe lening met een rentecoupon van 2,65% (halfjaarlijks, juist/juist);
- 12 mei 2020 tot 12 mei 2061: NWB Bank heeft eenmalig, twee werkdagen vóór 12 mei 2020 de keuze om de lening te verlengen in de vorm van een basisrentelening met een basisrente-coupon van 4,00% (halfjaarlijks, juist/juist) plus een nog te bepalen kredietopslag voor een nog te bepalen eerste opslagperiode, of de lening te stoppen waarbij het schuldrestant met rente, kosten en eventuele vergoedingen afgelost moet worden.

Via NWB Bank is een lening afgesloten met een hoofdsom van € 5 miljoen. De oorspronkelijke looptijd van de lening is van 15 april 2008 tot 15 april 2038. De looptijd van de lening is opgeknipt in twee renteperioden:

- 15 april 2008 tot 15 april 2023: een fixe lening met en rentecoupon van 4,20% (per kwartaal, juist/juist);
- 15 april 2023 tot 15 april 2038: NWB Bank heeft eenmalig, twee werkdagen vóór 15 april 2023 de keuze om de lening te verlengen in de vorm van een fixe lening met een rentecoupon van 4,65% (per kwartaal, juist/juist), of voort te zetten zonder wijziging.

Via Depfa ACS Dublin is een lening afgesloten met een hoofdsom van € 4 miljoen. Deze lening is inmiddels gecedeerd naar FMS WM te Dublin. De oorspronkelijke looptijd van de lening is van 1 augustus 2008 tot 1 augustus 2038. De looptijd van de lening is opgeknipt in twee renteperioden:

- 1 augustus 2008 tot 1 augustus 2023: een fixe lening met en rentecoupon van 4,695% (per kwartaal, juist/juist);
- 1 augustus 2023 tot 1 augustus 2038: FMS WM heeft ieder kwartaal vanaf 1 augustus 2023 de keuze om de lening met een rentecoupon van 4,695% (per kwartaal, juist/juist) op te eisen.

In overleg met FMS en het WSW is de oorspronkelijke leningsovereenkomst gewijzigd. Artikel 4 heeft betrekking op de optie en is uit de overeenkomst verwijderd. Op de tenaamstelling van geldgever en geldnemer na is de verdere inhoud van de oorspronkelijke overeenkomst ongewijzigd. FMS en Wooncompagnie zijn overeengekomen dat de optie tegen een premie plus kosten uit het contract wordt verwijderd. De lening van FMS WM is getransformeerd naar een fixe lening.

De bovengenoemde NWB leningen en de ABNAMRO lening kwalificeren conform de RJ 290 als leningen met een embedded derivaat. Conform de voorschriften uit RJ 290 wordt deze waarde van de optie in de jaarrekening verantwoord.

#### Derivaten

Wooncompagnie heeft 9 derivaten (swaps) afgesloten ter afdekking van het renterisico op geldleningen met een variabele rente. Voor deze derivaten past Wooncompagnie kostprijs hedge-accounting toe. De negatieve waarde van deze derivaten (excl. swaption) bedraagt eind 2017 € 59.232.794 (2016 € 68.732.975).

Bij een rentedaling van 1% bedraagt de negatieve waarde per eind 2017 € 88.738.804, bij een rente daling van 2% bedraagt de negatieve waarde € 127.397.531. Wooncompagnie documenteert de relatie tussen hedginginstrument (interest rate swap) en onderliggende lening in een hedgetabel. Met betrekking tot deze swaps zijn er geen margin verplichtingen.

Relatie derivaat met onderliggende lening:

Soort	Relatie	Hoofdsom	Ingangsdatum	Einddatum	Modaliteiten
<b>Lening</b>	BNG	10.000.000,00	27-7-2012	27-7-2052	VHS: € 10.000.000,00 / 3 M + 0,88%.
<b>Swap 1</b>	DEU	10.000.000,00	27-7-2012	26-7-2052	Bet. <3,8950%>, Ont. 3 M
<b>Lening</b>	NWB	28.400.000,00	26-11-2007	4-10-2047	Roll-over: € 28.400.000,00 / 3 M - 0,005%
<b>Swap 2</b>	DEU	7.100.000,00	5-4-2012	4-10-2047	Bet. <5,7500%>, Ont. 3 M - 0,005%
<b>Swap 3</b>	DEU	7.100.000,00	5-4-2012	4-10-2047	Bet. <5,7500%>, Ont. 3 M - 0,005%
<b>Swap 4</b>	DEU	7.100.000,00	5-4-2012	4-10-2047	Bet. <5,7500%>, Ont. 3 M - 0,005%
<b>Swap 5</b>	DEU	7.100.000,00	5-4-2012	4-10-2047	Bet. <5,7500%>, Ont. 3 M - 0,005%
<b>Lening</b>	BNG	10.000.000,00	27-7-2012	27-7-2052	VHS: € 10.000.000,00 / 3 M + 0,17%
<b>Swap</b>	DEU	10.000.000,00	27-7-2012	26-7-2052	Bet. <3,8950%>, Ont. 3 M
<b>Lening</b>	NWB	10.000.000,00	15-10-2014	17-7-2023	Roll-over: € 10.000.000,00 / 3 M + 0,50%
<b>Swap 6</b>	DEU	10.000.000,00	15-10-2010	15-10-2040	Bet. <4,2350%>, Ont. 3 M
<b>Lening</b>	BNG	8.070.000,00	2-11-2015	15-7-2024	Roll-over: € 8.070.000,00 / 3 M + 0,4020%.
<b>Lening</b>	BNG	1.930.000,00	2-11-2015	15-7-2024	Roll-over: € 1.930.000,00 / 3 M + 0,4120%.
<b>Swap 7</b>	DEU	10.000.000,00	17-10-2011	15-10-2041	Bet. <4,2000%>, Ont. 3 M
<b>Lening</b>	BNG	15.000.000,00	1-7-2013	3-7-2023	Roll-over: € 15.000.000,00 / 3 M + 0,75%.
<b>Swap 8</b>	ABN	15.000.000,00	1-7-2013	1-7-2023	Bet. <1,8400%>, Ont. 3 M

Om het risico van de breaks in de derivatencontracten inzichtelijk te maken is een Plan van Aanpak financiering breaks geschreven. In dit plan wordt het risico dat Wooncompagnie in de periode van 2019 tot en met 2024 loopt geanalyseerd. Op het break moment dient de Marktwaaarde van de derivaten te worden afgerekend. Het betreft een liquiditeitsrisico. Er zijn verschillende scenario's benoemd die het risico kunnen beperken.

Met ingang van 1 juli 2017 zijn de mogelijkheden voor de financiering van breaks uitgebreid. Het doorzakken behoort tot de nieuwe mogelijkheden. Externe financiering wordt door het WSW geborgd. Het Plan van Aanpak dat Wooncompagnie eerder heeft opgesteld is gedeeld met het WSW. Omdat het doorzakken van derivaten in de lening vanaf 1 juli geborgd wordt, wordt deze mogelijkheid voor de financiering van de breaks toegevoegd en zal het eerder opgestelde Plan Van Aanpak worden gewijzigd. Het WSW dient het gewijzigde Plan te beoordelen.

Wooncompagnie heeft vijf swaps in portefeuille bij Deutsche Bank. In de contracten zijn breakmomenten opgenomen. Conform de beleidsregels derivaten, die sinds 1 oktober 2012 van kracht zijn, geldt voor swaps met een break clause dat er één jaar voor de datum van de break een liquiditeitsbuffer aangehouden moet worden die gelijk is aan de marktwaarde, rekening houdend met een rentecurve die 2% lager ligt dan de actuele curve. Met ingang van 1 juli 2017 zijn er alternatieven voor het aanhouden van een liquiditeitsbuffer mogelijk gemaakt. Wooncompagnie heeft deze alternatieven in een Plan van Aanpak uitgewerkt en gaat in 2018 uitvoering geven aan het Plan.

Overzicht van de mandatory breaks:

	<b>Volume</b>	<b>Vaste rente</b>	<b>Breakdatum</b>
Swap 1	10,0 milj	3,895%	27-07-2020
Swap 2	7,1 milj	5,75%	05-07-2021
Swap 3	7,1 milj	5,75%	05-01-2022
Swap 4	7,1 milj	5,75%	05-07-2022
Swap 5	7,1 milj	5,75%	05-01-2023
Swap 6	10,0 milj	3,895%	27-07-2019
Swap 7	10,0 milj	4,235%	15-07-2023
Swap 8	10,0 milj	4,2%	15-07-2024

#### *Overige derivaten*

In de Swap met Deutsche Bank met een oorspronkelijke hoofdsom van € 28,4 miljoen is DB Smart index ingebouwd. Op basis van een overeen gekomen formule wordt bij een positieve ontwikkeling van de index, die is gebaseerd op de verhouding tussen de 10 jaars en 2 jaars swaprente, de te betalen rente verlaagd tot minimaal 0%. De prestatie van de index blijft achter op de verwachtingen. Dit betekent dat voornamelijk de maximum overeen gekomen rente van 5,75% wordt betaald. Het restant van de negatieve waarde van de index bedraagt eind 2017 € 2.979.000 (eind 2016 € 3.078.000). De negatieve waarde wordt lineair afgeschreven over de resterende looptijd.

In het swapcontract met ABN is een swaption met een hoofdsom van € 15 miljoen opgenomen. De waarde van de swaption op 1 juli 2023 zal via cash settlement worden afgewikkeld. De negatieve waarde van de swaption bedraagt eind 2017 € 3.889.000 (eind 2016 € 5.284.000). Voor zowel de index als de swaption wordt geen kostprijs hedge-accounting toegepast.

9.9.2 *Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden*

	2017	2016
	x € 1.000	x € 1.000
<i>1 januari</i>		
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	67.029	73.507
Verminderingen/vermeerderingen na overdracht	1.375	-835
Schuld per 1 januari	68.404	72.672
<i>Mutaties</i>		
Bij: verplichtingen ontstaan bij nieuwe overdr.	-	-
Af: teruggekochte onroerende zaken VoV	-4.275	-6.478
Op- en afwaarderingen	4.030	2.210
	-245	-4.268
<i>31 december</i>		
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	62.754	67.029
Verminderingen/vermeerderingen na overdracht	5.405	1.375
	68.159	68.404

9.9.3 *Overige schulden*

	Stand per 1 januari 2017	Mutaties 2017	Stand per 31 december 2017
	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000
Derivaten	22.158	-2.725	19.433
Brede School IJpendam	3.481	-65	3.416
Totaal	25.639	-2.790	22.849

De opbouw en het verloop in 2017 van de derivaten is als volgt:

	31-12-2016	Mutaties	31-12-2017
	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000
Increasable swap	3.993	-111	3.882
Receiver swaption	5.219	-1.330	3.889
Optie range lening ABN *	3.301	-212	3.089
Depfa ACS Bank (AWM) *	110	-110	-
NWB Len 40.029 (AWM) *	2.100	-183	1.917
NWB Len 27.220 (AWM) *	4.356	-679	3.677
Smart Index	3.079	-100	2.979
	22.158	-2.725	19.433

\*) Embedded derivaten

De post Brede School IJpendam betreft een vooruitbetaling van huur voor 40 jaar door de gemeente Waterland. Ieder jaar valt de jaarhuur vrij ten gunste van de huuropbrengsten. Van dit bedrag is € 65.487 kortlopend, zijnde de jaarhuur 2018.

## 9.10 Kortlopende schulden

	<u>31-12-2017</u> x € 1.000	<u>31-12-2016</u> x € 1.000
Schulden aan leveranciers	56	15
Belastingen en premies sociale verzekeringen	6.827	1.337
Overige schulden	551	551
Overlopende passiva	<u>7.042</u>	<u>8.371</u>
	14.476	10.274

Alle schulden hebben een resterende looptijd van korter dan een jaar. De reële waarde van de kortlopende schulden benadert de boekwaarde vanwege het kortlopende karakter ervan.

### 9.10.1 Belastingen en premies sociale verzekeringen

	<u>31-12-2017</u> x € 1.000	<u>31-12-2016</u> x € 1.000
BTW	1.865	992
VPB	4.605	-
Loonheffing en sociale lasten	244	262
Pensioenpremie	<u>113</u>	<u>83</u>
	<u>6.827</u>	<u>1.337</u>

### 9.10.2 Overige schulden

	<u>31-12-2017</u> x € 1.000	<u>31-12-2016</u> x € 1.000
Reservering salariskosten	551	551

### 9.10.3 Overlopende passiva

	<u>31-12-2017</u> x € 1.000	<u>31-12-2016</u> x € 1.000
Transitorische rente	5.180	5.765
Afwikkeling diverse nieuwbouwprojecten	112	367
Vooruit ontvangen huren	685	727
Overloop onderhoud	485	533
Diverse overlopende passiva	<u>580</u>	<u>979</u>
	7.042	8.371

## 9.11 Niet uit de balans blijvende rechten en verplichtingen

### Voorwaardelijke verplichtingen

#### *Stichting Dutch International Guarantees for Housing (DIGH)*

De Bank Nederlandse Gemeenten heeft de borgstelling verleend ten behoeve van een tweetal geldleningen aan de Stichting DIGH:

- hoofdsom € 0,9 miljoen, de borgstelling van Wooncompagnie bedraagt maximaal € 321.068 waarvan ultimo 2017 nog € 200.732 open stond.
- hoofdsom € 0,8 miljoen, de borgstelling van Wooncompagnie bedraagt maximaal € 399.530 waarvan ultimo 2017 nog € 286.155 open stond.

DIGH maakt betaalbare woningbouw mogelijk voor mensen met een laag inkomen in ontwikkelingslanden en landen in een economische overgangsfase. Deze borgstelling betreft een tweetal woningprojecten in Zuid-Afrika. DIGH is tot de conclusie gekomen dat het ongewijzigd voortzetten van haar activiteiten niet langer mogelijk is en zal daarom opgeheven worden. Inmiddels is er overeenstemming bereikt met een partij, die de leningen zal overnemen. De overdracht zal naar verwachting in het eerste kwartaal van 2018 plaatsvinden. Of Wooncompagnie voor (een deel van) de borgstelling zal worden aangesproken, en zo ja, wat de omvang hiervan zal zijn, is nog niet duidelijk. Voorlopig is er een afschrijving ingeschat van € 289.045 en is voor dit bedrag een voorziening getroffen om een mogelijke afwikkeling te financieren.

#### *WSW obligoverplichting*

WSW-deelnemers hebben naar het WSW een zogeheten obligoverplichting. Voor Wooncompagnie gaat het om een bedrag van € 16,1 miljoen (2016: € 16,8 miljoen). Deze verplichting is voorwaardelijk. Zo lang het risicovermogen van het WSW voldoende is om eventuele betalingsverplichtingen van WSW-deelnemers over te nemen, wordt geen beroep gedaan op deze obligoverplichting. Het WSW verwacht voor de komende vijf jaar conform de actuele meerjarenliquiditeitsprognose geen beroep te doen op deze obligo-verplichting.

### Meerjarige financiële verplichtingen

Er zijn contracten afgesloten met diverse leveranciers voor:

- Onderhoud lift- en cv-installaties en kunststof kozijnen;
- Lease kopieerapparaten;
- Service brandmeldings- en inbraakinstallaties en (kantoor)apparatuur;
- Onderhoud en licenties programmatuur.

Totaal is er per jaar circa € 3 miljoen mee gemoeid.

#### *Operationele leases*

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

Te betalen:	€
Binnen één jaar	52.214
Tussen een jaar en vijf jaar	70.936
Meer dan vijf jaar	-

Het totaal van de naar verwachting te ontvangen toekomstige minimale sub-leaseontvangsten met betrekking tot niet (tussentijds) opzegbare sub-leases bedraagt € 670.

Gedurende het verslagjaar zijn in de winst-en-verliesrekening verwerkt:

	€
Minimale leasebetalingen	53.627
Voorwaardelijke leasebetalingen	-
Sub-leaseontvangsten	670

Indien in de vermelde leasebetalingen betalingen in verband met overige bestanddelen van de overeenkomst zijn inbegrepen, worden de betalingen inclusief deze overige bestanddelen afzonderlijk opgenomen.

#### ***Verkochte woningen met een anti-speculatiebeding***

In 2008 heeft Wooncompagnie acht woningen verkocht met een anti-speculatiebeding. Er is 30% korting verleend op de taxatieprijs. De totale korting bedraagt € 620.000. Bij vervreemding, waaronder mede begrepen economische eigendomsoverdracht en verhuur binnen tien jaren na datum levering, is de koper verplicht dat bedrag alsnog aan Wooncompagnie te betalen.

#### ***Planmatig onderhoud***

Onderhoud wordt verantwoord in het jaar waarin het is uitgevoerd. Op 31 december 2017 moet nog voor € 0,2 miljoen inclusief btw (31-12-2016: € 0,5 miljoen inclusief btw) aan opdrachten voor planmatig onderhoud en contractonderhoud worden uitgevoerd.

#### ***Nieuwbouw, renovatieprojecten en energetische maatregelen***

Investeringen worden verantwoord in het jaar dat het is uitgevoerd. Op 31 december 2017 moet er nog voor € 5 miljoen inclusief btw (31-12-2016: € 3,5 miljoen inclusief btw) aan opdrachten voor nieuwbouw, renovatieprojecten en energetische maatregelen worden uitgevoerd.

#### ***Verkochte grondkavels met een anti-speculatiebeding***

In 2013 en 2014 zijn in totaal 30 grondkavels verkocht met een anti-speculatiebeding. Er is 20% korting verleend op de oorspronkelijke vraagprijs. De totale verleende korting bedraagt € 984.625. Indien een koper de grond met de daarop gebouwde woning (geheel of gedeeltelijk) aan derden overdraagt, waaronder begrepen overdracht van economische eigendom, of verhuurt, binnen tien jaren na datum levering, dient de koper de ontvangen korting terug te betalen. De resterende korting per 31 december 2017 bedraagt € 828.350.

#### ***Mandatory break clauses***

Wooncompagnie heeft in de contracten met de banken afgesproken dat er geen sprake is van 'margin calls'. Wel kennen de contracten zogenaamde 'Mandatory Break Clauses' op basis waarvan vervroegde aflossing onherroepelijk vastligt. Het eerste moment waarop vervroegd zal worden afgelost valt in 2019 (huidige negatieve marktwaarde van dit derivaat bedraagt € 7,1 miljoen).

#### ***Verstreekte formele volmacht aan het Waarborgfonds Sociale Woningbouw***

Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) heeft aan alle aangesloten woningcorporaties gevraagd hen een formele volmacht te verstrekken. Die kan nodig zijn op het moment dat een corporatie in financiële problemen komt en het WSW in actie moet komen vanuit haar verantwoordelijkheid als bewaker van het onderlinge solidariteits- en garantiesysteem. Wooncompagnie heeft op 12 december 2013 de akte houdende de overeenkomst tot lastgeving met privaatieve werking/onherroepelijke volmacht ondertekend. Feitelijk is er niets veranderd op dat gebied, behalve het formaliseren van de volmacht.

## **9.12 Verbonden partijen**

Als verbonden partij worden aangemerkt alle rechtspersonen waarover overheersende zeggenschap, gezamenlijke zeggenschap of invloed van betekenis kan worden uitgeoefend. Ook rechtspersonen die overwegende zeggenschap kunnen uitoefenen worden aangemerkt als verbonden partij. Ook de statutaire directieleden, andere sleutelfunctionarissen in het management van Wooncompagnie en nauwe verwanten zijn verbonden partijen.

Met de meeste van haar deelnemingen heeft Wooncompagnie naast haar aandelenbelang ook een zakelijke relatie, waarbij producten en/of diensten van de betreffende deelnemingen worden afgenomen. Deze transacties zijn steeds gebaseerd op gebruikelijke contractuele afspraken waarbij marktconforme condities zijn overeengekomen.

## 10 Toelichting op de geconsolideerde winst-en verliesrekening

### 10.1 Huuropbrengsten

	2017	2016
	x € 1.000	x € 1.000
<i>Huuropbrengsten DAEB-vastgoed in exploitatie</i>		
Woningen en woongebouwen	88.258	87.465
Onroerende zaken, niet zijnde woningen	1.457	1.444
Inschrijfgelden	22	36
	<u>89.737</u>	<u>88.945</u>
af: huurderiving wegens leegstand	-1.122	-607
bij: mutatie voorziening wegens oninbaarheid	<u>-11</u>	<u>4</u>
Subtotaal huuropbrengsten DAEB-vastgoed in exploitatie	88.604	88.342
<i>Huuropbrengsten niet-DAEB-vastgoed in exploitatie</i>		
Woningen en woongebouwen	1.093	1.181
Onroerende zaken, niet zijnde woningen	700	726
	<u>1.793</u>	<u>1.907</u>
af: huurderiving wegens leegstand	-186	-103
bij: mutatie voorziening wegens oninbaarheid	<u>41</u>	<u>43</u>
Subtotaal huuropbrengsten niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	1.648	1.847
Totaal huuropbrengsten	<u>90.252</u>	<u>90.189</u>

De huurverhoging 2017 was maximaal 1,3% en gemiddeld 0%.

In 2016 bedroeg de huurverhoging maximaal 1,35% en gemiddeld 0,6%.

### 10.2 Opbrengsten servicecontracten

	2017	2016
	x € 1.000	x € 1.000
Overige goederen, leveringen en diensten	1.614	1.285
Contributies	<u>1</u>	<u>1</u>
	1.615	1.286
Bij: Opbrengstenderiving wegens leegstand	<u>-13</u>	<u>6</u>
Totaal opbrengsten servicecontracten	1.602	1.292

### 10.3 Lasten servicecontracten

	2017	2016
	x € 1.000	x € 1.000
Overige goederen, leveringen en diensten	<u>-1.412</u>	<u>-1.195</u>
Totaal lasten servicecontracten	-1.412	-1.195



#### 10.4 Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

	2017	2016
	x € 1.000	x € 1.000
Toegerekende lasten verhuur- en beheer act.	-6.797	-7.297
Overige opbrengsten verhuur- en beheer act.	23	20
Overige lasten verhuur- en beheer activiteiten	-	-15
Totaal lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-6.774	-7.292

#### 10.5 Lasten onderhoudsactiviteiten

	2017	2016
	x € 1.000	x € 1.000
Onderhoudslasten (niet cyclisch)	-3.514	-3.900
Onderhoudslasten (cyclisch)	-12.941	-10.035
Toegerekende lasten aan onderhoudsactiviteiten	-6.330	-6.533
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	-22.785	-20.468

	2017	2016
	x € 1.000	x € 1.000
Planmatig onderhoud	-17.915	-14.736
Mutatieonderhoud	-1.366	-1.292
Klachtenonderhoud	-3.504	-4.440
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	-22.785	-20.468

#### 10.6 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

	2017	2016
	x € 1.000	x € 1.000
Gemeentelijke heffingen	-4.674	-4.664
Verzekeringskosten	-169	-165
Heffing toezichtskosten AW	-76	-78
Verhuurderheffing	-10.655	-9.258
Juridische kosten	-38	-74
Overige directe kosten	-134	-62
Totaal overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-15.746	-14.301

#### 10.7 Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling

	2017	2016
	x € 1.000	x € 1.000
Opbrengst verkopen projecten	-	-
Totaal omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	-

**10.8 Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling**

	2017	2016
	x € 1.000	x € 1.000
Boekwaarde verkopen projecten	-	-
Totaal lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	-

**10.9 Toegerekende organisatiekosten**

	2017	2016
	x € 1.000	x € 1.000
Overige organisatiekosten	-	-

**10.10 Toegerekende financieringskosten**

	2017	2016
	x € 1.000	x € 1.000
Financieringskosten	-	-

**10.11 Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille**

	2017	2016
	x € 1.000	x € 1.000
Voormalige huurwoningen	7.422	9.929
Bedrijfsruimten	1.518	-
Voormalige koopwoningen	1.423	1.548
Voorraad Taskforce	3.578	-
Kavels	2.027	47
Eigen kantoorpanden	2.751	205
Overig	64	-
Totaal verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	18.783	11.729

Per eind 2017 zijn 2.120 woningen bestemd voor verkoop. De verwachting is dat in 2018 totaal 55 woningen worden verkocht met een verkoopopbrengst van ca. € 8,5 miljoen en een boekwaarde van ca. € 6 miljoen.

**10.12 Toegerekende organisatiekosten**

	2017	2016
	x € 1.000	x € 1.000
Lonen en salarissen verkoopafdeling	-49	-48
Overige indirecte kosten	-367	-155
Totaal toegerekende organisatiekosten	-416	-203

**10.13 Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille**

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	x € 1.000	x € 1.000
Boekwaarde huurwoningen	-4.485	-6.282
Boekwaarde bedrijfsruimten	-1.430	-
Boekwaarde voorraad Taskforce	-2.630	-
Boekwaarde kavels	-136	-47
Boekwaarde eigen kantoorpanden	-2.363	-186
Boekwaarde overig	-	-
Totaal boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	<u>-11.044</u>	<u>-6.515</u>

**10.14 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille**

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	x € 1.000	x € 1.000
<i>Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie</i>		
Waardeverminderingen	-699	-2.303
Terugname waardeveranderingen	1.413	-
Toegerekende kosten projectleiders	-405	-222
Totaal ov. waardever. vastgoed in ontwikk. bestemd voor eigen expl.	<u>309</u>	<u>-2.525</u>

**10.15 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille**

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	x € 1.000	x € 1.000
<i>DAEB-vastgoed in exploitatie</i>		
Toename marktwaarde	107.873	120.761
Afname marktwaarde	-107.449	-23.861
Totaal ov. waardever. DAEB-vastgoed in expl.	<u>424</u>	<u>96.900</u>
<i>Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie</i>		
Toename marktwaarde	4.200	5.282
Afname marktwaarde	-1.766	-1.700
Totaal overige waardeveranderingen niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	<u>2.434</u>	<u>3.582</u>
Totaal niet gereal. waardever. vastgoedport.	<u>2.858</u>	<u>100.482</u>

**10.16 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden**

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	x € 1.000	x € 1.000
Waardeverandering van terugkoopverplichtingen	4.062	- 103
Totaal niet-gereal. waardever. vastgoed verkocht onder voorw.	<u>4.062</u>	<u>- 103</u>

**10.17 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop**

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	x € 1.000	x € 1.000
Waardeverminderingen		-896
Terugname waardeverminderingen	-	<u>1.482</u>
Totaal niet-gereal. waardever. vastgoed bestemd voor verkoop	-	586

**10.18 Opbrengsten overige activiteiten**

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	x € 1.000	x € 1.000
Opbrengsten uit hoofde van warmte- en koudeopslaginstallaties	69	72
Opbrengsten uit hoofde van overige dienstverlening	<u>31</u>	<u>5</u>
Totaal opbrengsten overige activiteiten	100	77

**10.19 Kosten overige activiteiten**

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	x € 1.000	x € 1.000
Kosten uit hoofde van warmte- en koudeopslaginstallaties	-55	-30
Kosten uit hoofde van overige dienstverlening	<u>-</u>	<u>-2</u>
Totaal kosten overige activiteiten	-55	-32

**10.20 Overige organisatiekosten**

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	x € 1.000	x € 1.000
Kosten RVC	-	-
Kosten huurderskoepel	-	-
Kosten KWH	-	-
Kosten OR	-	-
Contributie Aedes	-	-
Toegerekende kosten directie	-	-
Overige kosten directie	<u>-</u>	<u>-</u>
Totaal overige organisatiekosten	-	-

Er heeft een presentatiewijziging plaatsgevonden. Zie paragraaf 4.6 voor een nadere toelichting.

## 10.21 Leefbaarheid

	2017	2016
	x € 1.000	x € 1.000
Vastgoed gerelateerde leefbaarheid	-214	-144
Mens gerelateerde leefbaarheid	-592	-451
Totaal leefbaarheid	-806	-595

## 10.22 Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten

	2017	2016
	x € 1.000	x € 1.000
Waardever. van financiële vaste activa	-	669
Waardeveranderingen van effecten/derivaten	2.596	-2.657
Totaal waardever. fin. vaste activa en effecten	2.596	-1.988

## 10.23 Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten

	2017	2016
	x € 1.000	x € 1.000
Renteopbrengsten leningen	92	65
Totaal opbrengsten fin. vaste activa en effecten	92	65

## 10.24 Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten

	2017	2016
	x € 1.000	x € 1.000
Rente op vorderingen	-	2
Opbrengsten uit effecten	-	-
Rente op liquide middelen	-	20
Overige rentebaten	-	24
Totaal andere rentebaten en soortgelijke opbr.	-	46

## 10.25 Rentelasten en soortgelijke kosten

	2017	2016
	x € 1.000	x € 1.000
Rentelasten leningen overheid en kredietinst.	-12.941	-14.538
Rentelasten rekening-courant	-14	-1
Resultaten derivaten	-4.124	-3.971
Overige rentelasten	-313	-594
Totaal rentelasten en soortgelijke kosten	-17.392	-19.104

## 10.26 Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening

De belastingen die bestaan uit de vennootschapsbelasting kunnen als volgt worden gespecificeerd:

	2017	2016
	x € 1.000	x € 1.000
Acute VpB 2017	-5.432	-
Acute VpB 2016	-11.789	-
Ontvangen VpB 2017, afrekening AWM 2012	43	-
Mutatie latente belastingvorderingen	-11.397	-454
Mutatie latente belastingverplichtingen	20.155	-359
	<u>-8.420</u>	<u>-813</u>

De acute belastinglast is als volgt bepaald:

	2017
	x € 1.000
Resultaat voor belastingen volgens de geconsolideerde jaarrekening	44.224
Correctie egalisatie post huuropbrengst brede school (lager)	-64
Wijzigingen in voorraad vastgoed bestemd voor de verkoop en onderhanden projecten	-
Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille (verschil boekwaarde bestaand bezit)	-5.961
Idem VoV woningen	-300
Verkoopresultaat verkoopprojecten, fiscaal verkoopverlies	1.627
Fiscaal lagere winst verkoop bedrijfsauto's	-
Afschrijvingen op materiële vaste activa	-3.759
Overige waardeveranderingen immateriële vaste activa en vastgoedportefeuille	-719
Fiscale afwaardering sloopwoningen	-
Fiscale afwaardering Brede School Ilpendam	-19
Mutatie voorziening loopbaanbudget	4
Onderhoudslasten	-1.963
Leefbaarheid (fiscaal investering)	39
Waardeveranderingen financiële instrumenten gewaardeerd tegen reële waarde	-2.596
Andere rente baten en soortgelijke opbrengsten	0
Rentelasten en soortgelijke kosten	-197
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-6.920
Beperkt aftrekbare kosten	22
Resultaat deelneming	-
Herinvesteringsreserve (fiscale winst verkoop bestaand bezit)	<u>-1.653</u>
	<u>-22.459</u>
Totaal fiscale winst	21.765
Verliesverrekening Carry Forward	<u>-</u>
	21.765

Het gemiddelde wettelijke belastingtarief bedraagt 20% over de eerste € 200.000, over het restant 25%.

Het van toepassing zijnde belastingtarief is overeenkomstig voorgaand jaar.

De effectieve belastingdruk 2017 bedraagt 17%.

Het verschil in effectieve belastingdruk ten opzichte van 2016 (0,62%), wordt o.a. veroorzaakt door de volgende punten:

- het feit dat door het vrijvallen van de onderhoudsvoorziening voor Wooncompagnie een belaste positie is ontstaan,
- latenties worden gewaardeerd tegen contante waarde,
- HIR komt niet in uitdrukking in de latenties,
- geen latentie voor fiscaal afschrijvingspotentieel.

De verliesverrekening is vrijgevallen in verband met het vrijvallen van de fiscale onderhoudsvoorziening.

De aangiftes vennootschapsbelasting van Wooncompagnie tot en met 2015 zijn definitief opgelegd. De aangifte van 2016 is ingediend. Voor 2017 heeft Wooncompagnie de fiscale positie verantwoord in overeenstemming met binnen de sector geldende best practices. Wooncompagnie neemt in de aangifte specifieke pleitbare standpunten in op enkele aspecten. Hierover heeft Wooncompagnie in 2015 een schriftelijke afstemming bereikt met de fiscus. De Belastingdienst heeft aangegeven de onderhoudsvoorziening vanaf aangifte 2016 nader te beoordelen. Per heden is hier nog geen uitspraak over gedaan. Tevens zal Wooncompagnie in 2018 de fiscale afwaardering bij sloop willen afstemmen met de fiscus. Wooncompagnie is actief op het fiscale dossier waarbij constructief overleg met de fiscus en fiscaal adviseur plaatsvindt.

#### 10.27 Resultaat deelnemingen

	2017	2016
	x € 1.000	x € 1.000
V.o.f. Polderkamer	-	-62
	-	-62

V.o.f. Polderkamer betrof een samenwerking met BPD Ontwikkeling BV. Deze samenwerking is per 1 december 2016 ontbonden.

#### Overige toelichtingen winst- en verliesrekening

##### Afschrijvingen

	2017	2016
	x € 1.000	x € 1.000
Onroerende en roerende zaken t.d.v. van de expl.	-803	-991
	-803	-991

##### Lonen & salarissen

	2017	2016
	x € 1.000	x € 1.000
Lonen en salarissen	-6.486	-6.667
Sociale lasten	-1.020	-1.048
Pensioenlasten	-1.025	-1.025
	-8.531	-8.740

## 11 Overige informatie

### 11.1 Werknemers

Gedurende het jaar 2017 had Wooncompagnie gemiddeld 122,4 werknemers in dienst (2016: 125,9). Dit aantal is gebaseerd op het aantal fulltime equivalenten. Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam. Het hierin inbegrepen gemiddeld aantal werknemers bij proportioneel geconsolideerde maatschappijen bedraagt 0 in 2017 (2016: 0).

### 11.2 Gebeurtenissen na balansdatum

Tot en met de datum van opmaken van de jaarrekening 2017 hebben zich geen gebeurtenissen na balansdatum voorgedaan.

### 11.3 Bestuurders en commissarissen

Lasten ter zake van bezoldiging en ter zake van pensioenen op grond van jaarrekeningrecht van:

- bestuurders en voormalige bestuurders € 298.733 (voorgaand jaar € 347.800)
- commissarissen en voormalige commissarissen € 74.060 (voorgaand jaar € 80.196\*)

\*) Om geen onnodige verschillen tussen de bezoldiging in het kader van de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving en die in het kader van de WNT te creëren, is de bezoldiging van de RvC in 2017 en 2016 hierboven vermeld excl. BTW.

De bezoldiging van bestuurder omvat:

- periodiek betaalde beloningen (zoals salarissen, sociale lasten, vakantiegeld, doorbetaling bij vakantie en ziekte, ter beschikking stelling van auto en presentiegelden);
- beloningen betaalbaar op termijn (zoals pensioenlasten);
- uitkeringen bij beëindiging van het dienstverband en
- winstdelingen en bonusbetalingen (n.v.t.).

Het totaalbedrag van de bezoldiging van de bestuurders kan als volgt worden gespecificeerd:

Functie	Naam	Periodiek betaalde beloningen		Beloningen betaalbaar op termijn	
		2017	2016	2017	2016
Lid bestuur	Dhr. S.J.T. van Schaik	€ 140.389	€ 133.909	€ 21.521	€ 20.309
Lid bestuur	Mevr. Y. van Maastricht	€ 60.495		€ 8.893	
Beëindiging dienstverband	Mevr. Y. van Maastricht	€ 67.435			
Lid bestuur	Dhr. J.W. Hendriks	€	€ 171.790	€	€ 21.792
Totaal		€ 268.319	€ 305.699	€ 30.414	€ 42.101



De bezoldiging van de Raad van Commissarissen van Wooncompagnie kan als volgt worden gespecificeerd:

Functie	Commissie	Naam	Als lid van de Raad van Commissarissen		Overige kosten vergoedingen	
			2017	2016	2017	2016
Voorzitter		Dhr. H. Stellingsma	€ 16.000	€ 11.359	€	€ 1.269
Lid	Remuneratiecommissie	Dhr. A.J.M. de Wit	€ 10.553	€ 10.496	€	€ 313
Lid	Auditcommissie	Dhr. H.G. Wokke	€ 1.315	€ 10.496	€	€ 131
Lid	VHV & VG	Dhr. K. Parie	€ 12.000	€ 10.496	€	€ 1.776
Lid	Remuneratie commissie	Mevr. J. de Goede	€ 12.000	€ 10.496	€	€ 493
Lid	Auditcommissie	Dhr. J.M. van der Meulen	€ 10.685			
Lid	Auditcommissie	Dhr. G. Kohsiek	€ 10.060			
Lid		Mevr. M. Sturm	€ 1.447			
Lid		Dhr. H.G.G. Beckers	€	€ 10.496	€	€ 251
Lid		Dhr. J.F.T. Quick	€	€ 11.758	€	€ 366
Totaal			€ 74.060	€ 75.597	€	€ 4.599

#### 11.4 Wet Normering Bezoldiging Topfunctionarissen (WNT)

Op 1 januari 2013 is de Wet normering topinkomens (WNT) in werking getreden. De WNT is van toepassing op Stichting Wooncompagnie. Het voor Stichting Wooncompagnie toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2017 € 170.000. Dit komt overeen met het bezoldigingsmaximum voor woningcorporaties, klasse G. Dit maximum geldt naar rato van de duur en omvang van het dienstverband.

1. Bezoldiging topfunctionarissen

*1a. Leidinggevende topfunctionarissen en gewezen topfunctionarissen met dienstbetrekking. Tevens leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking vanaf de 13<sup>e</sup> maand van de functievervulling*

bedragen x € 1	S.J.T van Schaik	Y. van Mastrigt	Y. van Mastrigt
Functiegegevens	Directeur Bestuurder	Directeur Bestuurder	Gewezen topfunctionaris
Aanvang en einde functievervulling in 2016	1/1 - 31/12	1/1 -1/5	1/5 – 1/6
Deeltijdfactor in fte	1,0	1,0	1,0
Gewezen topfunctionaris?	nee	nee	Ja
(Fictieve) dienstbetrekking?	nee	nee	Nee
<b>Individueel WNT-maximum</b>	170.000	56.667	14.167
Beloning en belaste onkostenvergoedingen	140.389	48.796	11.699
Beloningen betaalbaar op termijn	21.521	7.114	1.779
<i>Subtotaal</i>	161.910	55.910	13.478
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	-	-	-
<b>Totaal bezoldiging</b>	161.910	55.910	13.478
Verplichte motivering indien overschrijding			
Gegevens 2016			
Aanvang en einde functievervulling in 2015	1/1 - 31/12		
Omvang dienstverband 2015 (in fte)	1,0		
Beloning	133.909		
Belastbare onkostenvergoedingen	-		
Beloningen betaalbaar op termijn	20.309		
<b>Totaal bezoldiging 2016</b>	154.218		

Voor dhr. S.J.T. van Schaik en mevr. Y. van Mastrigt geldt een beloningsafspraken van € 140.389 op jaarbasis. Er is voor dhr. S.J.T van Schaik geen sprake van een fiscale bijtelling voor privé gebruik van de zakenauto doordat er maandelijks een eigen bijdrage wordt ingehouden op het salaris die hoger ligt dan de fiscale bijtelling.

*1b. Leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking kalendermaand 1-12: deze categorie is in 2016 niet van toepassing.*

1c. Toezichthoudende topfunctionarissen

bedragen x € 1	Dhr. J. Stellingsma	Dhr. A.J.M. de Wit	Dhr. H.G. Wokke	Dhr. K. Parie	Mevr. J. de Goede	Dhr. J.M. van der Meulen	Dhr. G. Kohsiek	Mevr. M. Sturm	Dhr. H.G. Beckers	Dhr. J.F.T. Quick
<b>Functiegegevens</b>	Voorzitter	Lid	Lid	Lid	Lid	Lid	Lid	Lid	Lid	Voorzitter
Aanvang en einde functievervulling in 2017	01/01-31/12	01/01-18/11	01/01-10/02	01/01-31/12	01/01-31/12	10/02-31/12	01/03-31/12	18/11-31/12	N.v.t.	N.v.t.
<b>Bezoldiging</b>										
Bezoldiging	16.000	10.553	1.315	12.000	12.000	10.685	10.060	1.447	N.v.t.	N.v.t.
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	25.500	14.950	1.863	17.000	17.000	15.137	14.252	2.049	N.v.t.	N.v.t.
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
<b>Totale bezoldiging</b>	<b>16.000</b>	<b>10.553</b>	<b>1.315</b>	<b>12.000</b>	<b>12.000</b>	<b>10.685</b>	<b>10.060</b>	<b>1.447</b>	<b>N.v.t.</b>	<b>N.v.t.</b>
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
<b>Gegevens 2016</b>										
Aanvang en einde functievervulling in 2016	01/01-31/12	01/01-31/12	01/01-31/12	01/01-31/12	01/01-31/12	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	01/01-31/12	01/01-18/10
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	12.020	10.660	10.565	11.428	10.755	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	10.628	11.950
Beloningen betaalbaar op termijn	0	0	0	0	0	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	0	0
<b>Totale bezoldiging 2016</b>	<b>12.020</b>	<b>10.660</b>	<b>10.565</b>	<b>11.428</b>	<b>10.755</b>	<b>N.v.t.</b>	<b>N.v.t.</b>	<b>N.v.t.</b>	<b>10.628</b>	<b>11.950</b>

2. Uitkeringen wegens beëindiging dienstverband aan topfunctionarissen met of zonder dienstbetrekking:

bedragen x € 1	Y. van Mastrigt
<b>Functiegegevens</b>	
Functie(s) gedurende dienstverband	Directeur-bestuurder
Deeltijdfactor in fte	1
Jaar waarin dienstverband is beëindigd	2017
<b>Ontslaguitkering</b>	
Overeengekomen uitkeringen wegens beëindiging dienstverband	67.435
<b>Individueel toepasselijk maximum</b>	<b>75.000</b>
-/- Onverschuldigd deel	N.v.t.
<b>Totaal uitkeringen wegens beëindiging dienstverband</b>	<b>67.435</b>
Waarvan betaald in 2017	67.435
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.

Mevr. Van Mastrigt heeft een uitkering wegens beëindiging dienstverband ontvangen van € 67.435. Dit bedrag is opgebouwd uit de doorbetaling van de bezoldiging in de periode vanaf 1 juni tot 1 oktober 2017 en een schadeloosstelling van € 13.487.

3. Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT:

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met dienstbetrekking die in 2017 een bezoldiging boven het individuele WNT-maximum hebben ontvangen. Er zijn in 2017 geen ontslaguitkeringen betaald aan overige functionarissen die op grond van de WNT dienen te worden vermeld, of die in eerdere jaren op grond van de WOPT of de WNT vermeld zijn of hadden moeten worden.

**Conclusie**

De bezoldiging van de topfunctionarissen binnen Wooncompagnie past binnen de WNT.

## Enkelvoudige jaarrekening

## 12 Enkelvoudige balans per 31 december 2017

(na voorgestelde resultaatbestemming) (x € 1.000)

<b>ACTIEF</b>	Ref.	<u>31-12-2017</u>	<u>31-12-2016</u>
<b>Vaste activa</b>			
Immateriële vaste activa			
Software		<u>632</u>	<u>282</u>
		<u>632</u>	<u>282</u>
Materiële vaste activa			
DAEB vastgoed in exploitatie		1.536.147	1.523.176
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie		28.555	28.487
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		72.164	68.347
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie		12.680	4.037
Onroerende en roerende zaken t.d.v. de exploitatie		<u>5.356</u>	<u>6.044</u>
		<u>1.654.902</u>	<u>1.630.091</u>
Financiële vaste activa			
Deelnemingen in groepsmaatschappijen	14.3.1	2.400	335
Latente belastingvorderingen		10.319	21.716
Leningen u/g		-	1.819
Overige effecten		3.554	3.958
Overige vorderingen		<u>1.674</u>	<u>1.786</u>
		<u>17.947</u>	<u>29.614</u>
Subtotaal vaste activa		<u>1.673.481</u>	<u>1.659.987</u>
<b>Vlottende activa</b>			
Voorraden			
Vastgoed bestemd voor de verkoop		4.216	9.813
Overige voorraden		<u>354</u>	<u>408</u>
		<u>4.570</u>	<u>10.221</u>
Vorderingen			
Huurdebiteuren		650	668
Overheid		134	-
Vorderingen op groepsmaatschappijen	14.3.2	465	1.498
Overige vorderingen		1.029	138
Overlopende activa		<u>932</u>	<u>793</u>
		<u>3.210</u>	<u>3.097</u>
Liquide middelen		<u>9.715</u>	<u>10.303</u>
Subtotaal vlottende activa		<u>17.495</u>	<u>23.621</u>
<b>Totaal</b>		<u>1.690.976</u>	<u>1.683.608</u>

<b>PASSIEF</b>		<u>31-12-2017</u>	<u>31-12-2016</u>
<b>Eigen vermogen</b>	14.3.3		
Herwaarderingsreserve		779.551	781.657
Overige reserve		<u>368.473</u>	<u>330.563</u>
		<u>1.148.024</u>	<u>1.112.220</u>
<b>Voorzieningen</b>			
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen		319	2.555
Voorziening latente belastingverplichtingen		1.001	21.156
Overige voorzieningen		<u>1.349</u>	<u>1.423</u>
		<u>2.669</u>	<u>25.134</u>
<b>Schulden</b>			
Langlopende schulden			
Schulden/leningen overheid		2.362	2.426
Schulden/leningen kredietinstellingen		432.555	439.859
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken VOV		68.159	68.404
Overige schulden		<u>22.849</u>	<u>25.639</u>
		<u>525.925</u>	<u>536.328</u>
Kortlopende schulden			
Schulden aan leveranciers		56	10
Schulden aan groepsmaatschappijen	14.3.4	-	51
Belastingen en premies sociale verzekeringen		6.827	1.337
Overige schulden		551	551
Overlopende passiva		<u>6.924</u>	<u>7.977</u>
		<u>14.358</u>	<u>9.926</u>
Subtotaal schulden		<u>540.283</u>	<u>546.254</u>
<b>Totaal</b>		<u><b>1.690.976</b></u>	<u><b>1.683.608</b></u>

### 13 Enkelvoudige winst- en verliesrekening over 2017

(x € 1.000)

	2017	2016
Huuropbrengsten	90.246	90.182
Opbrengsten servicecontracten	1.602	1.292
Lasten servicecontracten	-1.412	-1.195
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-6.764	-7.291
Lasten onderhoudsactiviteiten	-22.780	-20.432
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-15.745	-14.300
<b>Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>	<b>45.147</b>	<b>48.256</b>
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	-
Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	-
Toegerekende organisatiekosten	-	-
Toegerekende financieringskosten	-	-
<b>Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	16.726	11.682
Toegerekende organisatiekosten	-384	-153
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-10.877	-6.468
<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>	<b>5.465</b>	<b>5.061</b>
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	309	-2.546
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	2.184	100.482
Niet-gereaal. waardever. vastgoedport. verkocht onder voorwaarden	4.062	-103
Niet-gereaal. waardever. vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	-	586
<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>6.555</b>	<b>98.419</b>
Opbrengsten overige activiteiten	75	5
Kosten overige activiteiten	-39	-2
<b>Netto resultaat overige activiteiten</b>	<b>36</b>	<b>3</b>
<b>Overige organisatiekosten</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Leefbaarheid</b>	<b>-806</b>	<b>-595</b>
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten	2.596	-1.988
Opbr. van vorderingen die tot de vaste activa behoren en effecten	92	65
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	-	44
Rentelasten en soortgelijke kosten	-17.391	-19.104
<b>Saldo financiële baten en lasten</b>	<b>-14.703</b>	<b>-20.983</b>
<b>Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen</b>	<b>41.694</b>	<b>130.161</b>
Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	-7.956	-864
Resultaat deelnemingen	2.066	-27
<b>Resultaat na belastingen</b>	<b>35.804</b>	<b>129.270</b>



## 14 Toelichting op de enkelvoudige balans en winst- en verliesrekening

### 14.1 Algemene toelichting

### 14.2 Grondslagen van waardering en bepaling van het resultaat

De grondslagen van waardering en van resultaatbepaling voor de vennootschappelijke jaarrekening en de geconsolideerde jaarrekening zijn gelijk voor zover in dit hoofdstuk geen andere grondslagen zijn vermeld.

Voor de grondslagen van de waardering van activa en passiva en voor de bepaling van het resultaat wordt verwezen naar de hoofdstukken 4 tot en met 7 opgenomen toelichting op de geconsolideerde balans en winst-en-verliesrekening.

#### 14.2.1 Deelnemingen in groepsmaatschappijen en resultaat deelnemingen in groepsmaatschappijen

Deelnemingen in groepsmaatschappijen worden gewaardeerd op de nettovermogenswaarde in overeenstemming met paragraaf 5.6.1 in de geconsolideerde jaarrekening. Het resultaat deelnemingen in groepsmaatschappijen wordt bepaald en verantwoord in overeenstemming met hoofdstuk 6 in de geconsolideerde jaarrekening.

#### 14.2.2 Vorderingen en schulden op groepsmaatschappijen

Vorderingen en schulden op groepsmaatschappijen worden initieel gewaardeerd tegen de reële waarde van het verstrekte respectievelijk ontvangen bedrag, gewoonlijk de nominale waarde, onder aftrek van noodzakelijk geachte voorzieningen. Vervolgens vindt waardering plaats tegen geamortiseerde kostprijs waarbij rekening wordt gehouden met een eventuele bijzondere waardevermindering.

### 14.3 Toelichting op de enkelvoudige balans en winst- en verliesrekening per 31 december 2017

Hieronder wordt toelichting gegeven op de posten in de enkelvoudige balans en winst- en verliesrekening, die afwijken van de geconsolideerde jaarrekening. Voor de overige toelichtingen wordt verwezen naar hoofdstukken 9 en 10.

#### 14.3.1 Financiële vaste activa

##### *Deelnemingen in groepsmaatschappijen*

Per 1 januari 2017 is Wooncompagnie Holding B.V. gefuseerd met AWM Energie B.V. en Wooncompagnie Ontwikkeling B.V. Omdat Wooncompagnie Holding B.V. geen deelneming had in AWM Energie B.V., is het eigen vermogen AWM Energie B.V. toegevoegd aan Wooncompagnie Holding B.V.

De deelnemingen betreffen een deelneming in Wooncompagnie Holding B.V. te Schagen (100%-belang):

<i>Wooncompagnie Holding B.V. :</i>	2017	2016
	x € 1.000	x € 1.000
Nettovermogenswaarde per 1 januari	206	254
Eigen vermogen AWM Energie B.V.	129	-
Gecorrigeerde nettovermogenswaarde per 1 januari	335	254
Waarderingsverschil WKO-installaties	674	-
Resultaat deelneming	1.391	-48
Netto vermogenswaarde per 31 december	2.400	206

In 2016 is een waarderingsverschil ontstaan in AWM Energie B.V. ten opzichte van de WKO-installaties. Deze werden in AWM Energie B.V. gewaardeerd op taxatiewaarde, in de consolidatie werden deze WKO-installaties gewaardeerd op marktwaarde in verhuurde staat. In 2017 zijn de WKO-installaties overgedragen aan de Stichting, waardoor het waarderingsverschil is verdwenen.

Wooncompagnie Holding B.V. heeft in 2017 één van haar grondposities met een boekwinst van 1,9 miljoen verkocht. Na belasting bleef hier een resultaat van 1,4 miljoen van over.

<i>AWM Energie B.V. :</i>	<u>2017</u> x € 1.000	<u>2016</u> x € 1.000
Nettovermogenswaarde per 1 januari	129	107
Eigen vermogen naar Holding B.V.	-129	-
Gecorrigeerde nettovermogenswaarde per 1 januari	-	107
Resultaat deelneming	-	22
Netto vermogenswaarde per 31 december	-	129

#### 14.3.2 *Vorderingen*

##### *Vorderingen op groepsmaatschappijen*

	<u>31-12-2017</u> x € 1.000	<u>31-12-2016</u> x € 1.000
Wooncompagnie Holding B.V.	465	1.498
	465	1.498

Alle vorderingen hebben een resterende looptijd van korter dan een jaar.

De reële waarde van de vorderingen benadert de boekwaarde, gegeven het kortlopende karakter ervan en het feit dat waar nodig voorzieningen voor oninbaarheid zijn gevormd.

#### 14.3.3 *Eigen Vermogen*

Het verloop van de herwaarderingsreserve is als volgt:

	<u>2017</u> x € 1.000	<u>2016</u> x € 1.000
Stand per 1 januari	781.657	692.099
Realisatie door verkoop	-2.834	-3.513
Realisatie door sloop	-	-163
Ongerealiseerde herwaardering boekjaar	728	93.234
Stand per 31 december	<u>779.551</u>	<u>781.657</u>

Het verloop van de overige reserves is als volgt:

	<u>2017</u> x € 1.000	<u>2016</u> x € 1.000
Stand per 1 januari	330.563	290.849
Uit resultaatbestemming	35.804	129.270
Toevoeging herwaarderingsreserve	2.106	-89.556
Stand per 31 december	<u>368.473</u>	<u>330.563</u>

#### *Voorstel resultaatbestemming*

Het bestuur stelt aan de Raad van Commissarissen voor het positieve resultaat over het boekjaar 2017 ten bedrage van € 35.803.662 volledig ten gunste van de overige reserves te brengen. De resultaatbestemming is vooruitlopend op en onder voorbehoud van de vaststelling door de Raad van Commissarissen reeds in de jaarrekening verwerkt.

#### *14.3.4 Kortlopende schulden*

##### *Schulden aan groepsmaatschappijen*

	<u>31-12-2017</u> x € 1.000	<u>31-12-2016</u> x € 1.000
Wooncompagnie Holding B.V.	-	51
	-	51

Alle schulden hebben een resterende looptijd van korter dan een jaar. De reële waarde van de kortlopende schulden benadert de boekwaarde vanwege het kortlopende karakter ervan.

Omtrent rente, aflossing en zekerheden is niets overeengekomen.

#### *14.3.5 Niet uit de balans blijvende rechten en verplichtingen*

##### *Aansprakelijkheid bij een fiscale eenheid*

Stichting Wooncompagnie vormt samen met Wooncompagnie Holding B.V. een fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting en de omzetbelasting. Op grond van de standaardvoorwaarden zijn de Stichting en de met haar gevoegde dochterondernemingen ieder hoofdelijk aansprakelijk voor ter zake door de combinatie verschuldigde belasting.

#### *14.3.6 Personeelskosten*

Gedurende het jaar 2017 had Wooncompagnie gemiddeld 122,4 werknemers in dienst (2016: 125,9). Dit aantal is gebaseerd op het aantal fulltime equivalenten. Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam. Het hierin inbegrepen gemiddeld aantal werknemers bij proportioneel geconsolideerde maatschappijen bedraagt 0 in 2017 (2016: 0).

#### *14.3.7 Overige bedrijfslasten*

De accountantskosten maken onderdeel uit van de overige bedrijfslasten. In het boekjaar zijn de volgende bedragen aan accountantshonoraria ten laste van het resultaat gebracht:

PWC	<u>2017</u> x € 1.000	<u>2016</u> x € 1.000
Controle van de jaarrekening	-52	-88
Andere controlewerkzaamheden	-20	-10
Fiscale advisering	-	-
Andere niet-controlediensten	-10	-8
Totaal	-82	-106

Gedurende 2017 zijn wij van controlerend accountant gewisseld.

BDO	<u>2017</u> x € 1.000	<u>2016</u> x € 1.000
Controle van de jaarrekening	-59	-
Andere controlewerkzaamheden	-	-
Fiscale advisering	-	-
Andere niet-controlediensten	-	-
Totaal	<u>-59</u>	<u>-</u>

Bovenstaande honoraria betreffen uitsluitend de werkzaamheden die bij Wooncompagnie en de in de consolidatie betrokken maatschappijen zijn uitgevoerd door accountantsorganisaties en de externe onafhankelijke accountant, zoals bedoeld in art. 1, lid 1 Wta (Wet toezicht accountantsorganisaties).

Opgegeven worden de lasten geboekt in het boekjaar waarin de (controle-) werkzaamheden worden/zijn verricht ('over het boekjaar'). Deze methode impliceert dat alleen de lasten vermeld worden die in het boekjaar in rekening zijn gebracht.

#### *14.3.8 Resultaat deelnemingen*

Het resultaat deelnemingen heeft betrekking op het resultaat van Wooncompagnie Holding B.V. (100%-belang).

## **15 Verklaring van het bestuur en de Raad van Commissarissen**

### **15.1 Verklaring bestuur**

De directeur-bestuurder van Stichting Wooncompagnie, op grond van statuten belast met de bestuurlijke bevoegdheden, verklaart dat alle uitgaven in 2017 door Wooncompagnie uitsluitend in het belang van de volkshuisvesting zijn gedaan.

De directeur-bestuurder heeft het jaarverslag en de jaarrekening opgesteld.

De jaarrekening omvat de enkelvoudige en de geconsolideerde jaarrekening.

Hoorn, 18 april 2018

S.J.T. van Schaik, directeur-bestuurder

### **15.2 Verklaring Raad van Commissarissen**

De Raad van Commissarissen heeft, ingevolge artikel 25 lid 6 van de statuten, de jaarrekening en het jaarverslag onderzocht, heeft daarbij kennis genomen van de controleverklaring en heeft de jaarrekening op 18 april 2018 vastgesteld.

Hoorn, 18 april 2018

Raad van Commissarissen

De heer M.P.H. Stellingsma, voorzitter

Mevrouw J.P.A. de Goede

De heer G.J. Kohsiek

De heer J.M. van der Meulen

Mevrouw M.W Sturm

Mevrouw A.L. Koning

## Overige gegevens

## 16 Enkelvoudige balans DAEB per 1 januari 2018

(x € 1.000)

	<u>1-1-2018</u>
<b>ACTIEF</b>	
<b>Vaste activa</b>	
Immateriële vaste activa	
Software	632
	<u>632</u>
Materiële vaste activa	
DAEB vastgoed in exploitatie	1.536.147
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	47.488
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	12.680
Onroerende en roerende zaken t.d.v. de exploitatie	5.356
	<u>1.601.671</u>
Financiële vaste activa	
Interne lening	-
Netto vermogenswaarde niet-DAEB	46.688
Deelnemingen in groepsmaatschappijen	-
Latente belastingvorderingen	8.508
Leningen u/g	-
Overige effecten	3.555
Overige vorderingen	1.614
	<u>60.365</u>
Subtotaal vaste activa	<u>1.662.668</u>
<b>Vlottende activa</b>	
Vorraden	
Vastgoed bestemd voor de verkoop	559
Overige voorraden	354
	<u>913</u>
Vorderingen	
Huurdebiteuren	639
Overheid	134
Vorderingen op groepsmaatschappijen	464
Belastingen en premies sociale verzekeringen	-
Overige vorderingen	1.015
Overlopende activa	715
	<u>2.967</u>
Liquide middelen	<u>6.801</u>
Subtotaal vlottende activa	<u>10.681</u>
<b>Totaal</b>	<u>1.673.349</u>

<b>PASSIEF</b>	<u>1-1-2018</u>
<b>Eigen vermogen</b>	
Herwaarderingsreserve	779.551
Overige reserve	332.669
Resultaat boekjaar	<u>35.804</u>
	<u>1.148.024</u>
<b>Voorzieningen</b>	
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	319
Voorziening latente belastingverplichtingen	660
Overige voorzieningen	<u>1.110</u>
	<u>2.089</u>
<b>Schulden</b>	
<b>Langlopende schulden</b>	
Schulden/leningen overheid	2.362
Schulden/leningen kredietinstellingen	430.654
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken VOV	44.850
Overige schulden	<u>22.849</u>
	<u>500.715</u>
<b>Kortlopende schulden</b>	
Schulden aan leveranciers	45
Schulden aan groepsmaatschappijen	8.753
Belastingen en premies sociale verzekeringen	6.275
Overige schulden	551
Overlopende passiva	<u>6.897</u>
	<u>22.521</u>
<b>Subtotaal schulden</b>	<u><u>523.236</u></u>
<b>Totaal</b>	<u><u>1.673.349</u></u>



## 17 Enkelvoudige balans Niet-DAEB per 1 januari 2018

(x € 1.000)

<b>ACTIEF</b>	<u>1-1-2018</u>
<b>Vaste activa</b>	
Immateriële vaste activa	
Software	-
	<u>-</u>
Materiële vaste activa	
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	28.555
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	24.676
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	-
Onroerende en roerende zaken t.d.v. de exploitatie	-
	<u>53.231</u>
Financiële vaste activa	
Deelnemingen in groepsmaatschappijen	2.400
Latente belastingvorderingen	1.811
Leningen u/g	-
Overige effecten	-
Overige vorderingen	60
	<u>4.271</u>
Subtotaal vaste activa	<u>57.502</u>
<b>Vlottende activa</b>	
Vorraden	
Vastgoed bestemd voor de verkoop	3.657
Overige voorraden	-
	<u>3.657</u>
Vorderingen	
Huurdebiteuren	11
Overheid	-
Vorderingen op groepsmaatschappijen	9.217
Belastingen en premies sociale verzekeringen	-
Overige vorderingen	15
Overlopende activa	217
	<u>9.460</u>
Liquide middelen	<u>2.914</u>
Subtotaal vlottende activa	<u>16.031</u>
<b>Totaal</b>	<u>73.533</u>

<b>PASSIEF</b>	<u>1-1-2018</u>
<b>Eigen vermogen</b>	
Herwaarderingsreserve	6.565
Overige reserve	33.443
Resultaat boekjaar	<u>6.680</u>
	<u>46.688</u>
<b>Voorzieningen</b>	
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	-
Voorziening latente belastingverplichtingen	342
Overige voorzieningen	<u>239</u>
	<u>581</u>
<b>Schulden</b>	
<b>Langlopende schulden</b>	
Schulden/leningen overheid	-
Schulden/leningen kredietinstellingen	1.901
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken VOV	23.309
Overige schulden	-
Interne lening	<u>-</u>
	<u>25.210</u>
<b>Kortlopende schulden</b>	
Schulden aan leveranciers	11
Schulden aan groepsmaatschappijen	464
Belastingen en premies sociale verzekeringen	552
Overige schulden	-
Overlopende passiva	<u>27</u>
	<u>1.054</u>
<b>Subtotaal schulden</b>	<u><u>26.264</u></u>
<b>Totaal</b>	<u><u>73.533</u></u>

## **18 Statutaire resultaatbestemming**

In de statuten van de stichting is geen bepaling opgenomen met betrekking tot de bestemming van het resultaat. Artikel 70 van de Woningwet bepaalt dat toegelaten instellingen alleen uitkeringen mogen doen in het belang van de volkshuisvesting.

## **19 Controleverklaring van de onafhankelijke accountant**

Op de volgende pagina is de controleverklaring opgenomen.

# Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de raad van commissarissen van Stichting Wooncompagnie

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

### Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2017 van Stichting Wooncompagnie te Hoorn 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 Wooncompagnie op 31 december 2017 en van het resultaat over 2017 in overeenstemming met artikel 35 lid 1 en 2 van de Woningwet, artikel 30 en 31 van het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting, artikel 14 en 15 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015 (verslagjaar 2017), de bepalingen van en krachtens de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving.

De jaarrekening bestaat uit:

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

### De basis voor ons oordeel

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

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

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

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

Wij vestigen de aandacht op de grondslagen voor balanswaardering op pagina 13 tot en met 15 van de jaarrekening, waarin staat beschreven dat Stichting Wooncompagnie een deel van haar vastgoed in exploitatie op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet in overeenstemming met bijlage 2 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015 (verslagjaar 2017) in het huidige en het voorgaande boekjaar waardeert tegen actuele waarde onder toepassing van de basisversie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde.

Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

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

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

- Bestuursverslag;
- Volkshuisvestelijk verslag;
- Overige gegevens;

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

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

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

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

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

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

### **Verantwoordelijkheden van het bestuur en de raad van 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, artikel 14 en 15 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015 (verslagjaar 2017), de bepalingen van en krachtens de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving.



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

De raad van 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 (verslagjaar 2017), ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

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

- ▶ het vaststellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor 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.

---

Alkmaar, 18 april 2018

BDO Audit & Assurance B.V.  
namens deze,

w.g. drs. R.H. van Leersum RA CIA

---