Woonbron Jaarrekening 2017

woonbron

Deze jaarrekening hoort bij het
Woonbron Bestuursverslag 2017
d.d. 18 april 2018

WOONBRON
Postbus 2346 / Kruisplein 25L
3000 CH / 3014 DB Rotterdam
telefoon: (010) 275 53 00
fax: (010) 275 53 22
e-mail: info@woonbron.nl
internet: www.woonbron.nl

Woonbron is als stichting ingeschreven in het Handelsregister
van de Kamer van Koophandel onder nummer 24108291
De corporatie is toegelaten bij Koninklijk Besluit nummer 78
d.d. 9 december 1918.
NRV nummer 12688
Werkgebied: regio Rotterdam, Dordrecht, Delft en Nissewaard

Inhoud

JAARREKENING 2017

1. Enkelvoudige balans per jaareinde (voor resultaatbestemming) 4

2. Enkelvoudige functionele winst- en verliesrekening 6

3. Enkelvoudig direct kasstroomoverzicht 7

4. Toelichting op de enkelvoudige balans, enkelvoudige winst- en verliesrekening en enkelvoudig kasstroomoverzicht 9

4.1 Grondslagen voor de waardering en resultaatbepaling 10
4.2 Grondslagen voor het opstellen van het kasstroomoverzicht volgens de directe methode 21
4.3 Toelichting op de enkelvoudige balans en de enkelvoudige functionele winst- en verliesrekening 22
4.4 Toelichting op de functionele winst- en verliesrekening 46

5. Overige toelichtingen 56

6. Beloning en vergoedingen Raad van Bestuur 2017 58

7. Deelnemingen en overige verbindingen 62

8. Overige verbindingen 64

9. Ondertekening 65

OVERIGE GEGEVENS

10. Overige gegevens 66

11. Controleverklaring van de onafhankelijke accountant 68

1. Enkelvoudige balans per jaareinde (voor resultaatbestemming)

Bedragen x € 1.000	Noot	31-12-2017	31-12-2016
Activa			
Vaste activa			
Immateriële vaste activa			
Computer software	1	1.761	1.976
Totaal Immateriële vaste activa		**1.761**	**1.976**
Vastgoedbelegging			
DAEB-vastgoed in exploitatie	2	3.095.440	3.132.417
Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	3	550.839	201.756
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarde	4	991.013	903.890
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	5	5.536	3.667
Totaal Vastgoedbelegging		**4.642.828**	**4.241.730**
Materiële vaste activa			
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	6	25.005	27.111
Totaal Materiële vaste activa		**25.005**	**27.111**
Financiële vaste activa			
Deelnemingen in groepsmaatschappijen	7	5.344	5.549
Andere deelnemingen	8	1.681	1.681
Latente belastingvordering(en)	9	57.491	61.834
Leningen u/g	10	184	1.091
Overige vorderingen	11	101.510	25.580
Totaal Financiële vaste activa		**166.211**	**95.736**
Som der vaste activa		**4.835.804**	**4.366.553**
Vlottende Activa			
Voorraden			
Activa en vastgoed bestemd voor verkoop	12	20.838	32.438
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop	13	971	924
Onderhanden werk eigen onderhoudsdienst	14	383	387
Overige voorraden	15	841	832
Totaal Voorraden		**23.033**	**34.581**
Onderhanden projecten			
Onderhanden projecten in opdracht van derden	16	0	0
Totaal onderhanden projecten		**0**	**0**
Vorderingen			
Huurdebiteuren	17	3.402	3.597
Gemeenten	18	2	42
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	19	14.310	13.965
Belastingen en premies sociale verzekeringen	20	0	29
Overige vorderingen	21	2.596	3.073
Overlopende activa	22	3.815	2.148
Totaal vorderingen		**24.125**	**22.855**
Liquide middelen			
Liquide middelen	23	84.822	44.270
Totaal liquide middelen		**84.822**	**44.270**
Totaal Vlottende Activa		**131.980**	**101.706**
Totaal Activa		**4.967.785**	**4.468.258**

Bedragen x € 1.000	Noot	31-12-2017	31-12-2016
Passiva			
Vermogen			
Overige reserves	24	132.420	326.995
Herwaarderingsreserve	25	2.021.618	1.685.404
Gerealiseerd resultaat boekjaar	26	408.922	141.639
Totaal Vermogen		**2.562.960**	**2.154.038**
Voorziening			
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	27	7.400	7.431
Voorziening pensioenen	28	1.375	1.333
Voorziening reorganisatiekosten	29	52	210
Overige voorzieningen	30	39.611	40.768
Totaal Voorzieningen		**48.438**	**49.742**
Langlopende schulden			
Schulden/leningen overheid	31	24.469	27.297
Schulden/leningen kredietinstellingen	32	1.328.557	1.227.602
Verplichtingen uit hoofde van Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	33	937.074	890.088
Overige schulden	34	1.296	1.259
Totaal langlopende schulden		**2.291.396**	**2.146.246**
Kortlopende schulden			
Schulden/leningen aan overheid	35	2.828	2.690
Schuldenleningen aan kredietinstellingen	36	17.776	71.805
Schulden aan leveranciers	37	6.382	4.879
Schulden aan groepsmaatschappijen	38	38	38
Schulden aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen	39	406	406
Belastingen en premies sociale verzekeringen	40	2.031	1.312
Schulden ter zake van pensioenen	41	532	558
Overige schulden	42	71	46
Overlopende passiva	43	34.926	36.497
Totaal kortlopende schulden		**64.990**	**118.232**
Totaal Passiva		**4.967.785**	**4.468.258**

2. Enkelvoudige functionele winst- en verliesrekening

Bedragen x € 1.000	Noot	2017	2016
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille			
Huuropbrengsten	44	229.310	228.424
Opbrengsten servicecontracten	45	15.670	16.366
Lasten service contracten	46	-15.347	-15.261
Overheidsbijdragen	47	11	17
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	48	-16.512	-16.376
Lasten onderhoudsactiviteiten	49	-71.050	-60.890
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	50	-38.896	-38.805
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		**103.185**	**113.474**
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling			
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	51	998	0
Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling	52	-992	0
Toegerekende organisatiekosten verkoop in ontwikkeling	53	-6	0
Toegerekende financieringskosten verkoop in ontwikkeling	54	0	0
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling		**0**	**0**
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille			
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	55	66.744	48.676
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	56	-48.425	-37.638
Toegerekende organisatiekosten verkoop	57	-734	-814
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		**17.585**	**10.224**
Waardeverandering vastgoedportefeuille			
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	58	-21.838	-22.623
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	59	332.199	98.062
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VOV	60	40.262	9.507
Waardeverandering vastgoedportefeuille		**350.622**	**84.946**
Netto resultaat overige activiteiten			
Opbrengsten overige activiteiten	61	6.509	6.489
Kosten overige activiteiten	62	-6.506	-6.410
Netto resultaat overige activiteiten		**4**	**79**
Overige organisatiekosten	63	**5.801**	**5.566**
Leefbaarheid	64	**5.876**	**5.849**
Saldo financiële baten en lasten			
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten	65	0	2.060
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	66	550	647
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	67	1	8
Rentelasten en soortgelijke kosten	68	-47.619	-49.994
Saldo financiële baten en lasten		**-47.068**	**-47.280**
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen		**412.651**	**150.027**
Belastingen resultaat	69	-4.343	-7.211
Resultaat deelnemingen	70	615	-1.177
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening na belastingen		**408.922**	**141.639**
Jaarresultaat		**408.922**	**141.639**

3. Enkelvoudig direct kasstroomoverzicht

Bedragen x € 1.000	2017	2016
Ontvangsten		
Huren	229.622	227.333
Vergoedingen	15.670	16.367
Overheidsontvangsten	11	17
Overige bedrijfsontvangsten	4.688	5.531
Renteontvangsten	51	83
Saldo ingaande kasstromen	**250.041**	**249.332**
Uitgaven		
Erfpacht	29	32
Personeelsuitgaven		
Lonen en salarissen	29.902	30.668
Sociale lasten	4.659	4.767
Pensioenlasten	3.303	4.434
Onderhoudsuitgaven	49.432	41.253
Overige bedrijfsuitgaven	49.027	49.423
Rente-uitgaven	48.487	49.507
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	173	175
Verhuurderheffing	19.640	18.125
Leefbaarheid externe uitgaven niet investering gebonden	1.187	1.369
Vennootschapsbelasting	0	0
Saldo uitgaande kasstromen	**205.839**	**199.752**
Kasstroom uit operationele activiteiten	***44.203***	***49.579***
MVA ingaande kasstroom		
Verkoopontvangsten bestaande huur-, woon- en niet-woongelegenheden	68.029	21.796
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop	32.852	60.970
Verkoopontvangsten nieuwbouw, woon- en niet-woongelegenheden	0	0
Verkoopontvangsten grond	4.964	1.651
(Des)investeringenontvangsten overig	1.208	1.382
Tussentelling ingaande kasstroom MVA	**107.053**	**85.800**
MVA uitgaande kasstroom		
Nieuwbouw huur-, woon- en niet-woongelegenheden	3.006	1.508
Woningverbetering, woon- en niet-woongelegenheden	12.995	21.258
Leefbaarheid externe uitgaven projectgebonden	0	0
Aankoop, woon- en niet-woongelegenheden	3.971	3.382
Nieuwbouw verkoop, woon- en niet-woongelegenheden	0	0
Aankoop woongelegenheden (VOV) doorverkoop	51.563	48.781
Sloopuitgaven, woon- en niet-woongelegenheden	3.190	458
Aankoop grond	490	807
Investeringen overig	1.246	1.847
Externe kosten bij verkoop	3.110	2.816
Tussentelling uitgaande kasstroom MVA	**79.570**	**80.858**
FVA		
Ontvangsten verbindingen	0	202
Ontvangsten overig	2.928	4.078
Uitgaven verbindingen	0	0
Uitgaven overig	37	2.808
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	**2.891**	**1.472**
Kasstroom uit (des)investeringen	***30.375***	***6.413***

Bedragen x € 1.000	2017	2016
Financieringsactiviteiten ingaand		
Nieuwe geborgde leningen	161.250	31.236
Nieuwe ongeborgde leningen	0	0
Tussentelling ingaande financieringsactiviteiten	**161.250**	**31.236**
Financieringsactiviteiten uitgaand		
Aflossingen geborgde leningen	195.275	61.189
Aflossingen ongeborgde leningen	0	0
Tussentelling uitgaande financieringsactiviteiten	**195.275**	**61.189**
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	***-34.025***	***-29.952***
Mutatie geldmiddelen	**40.552**	**26.040**
Wijzigingen kortgeldmutaties	**0**	**0**
Liquide middelen per 1 januari	***44.270***	***18.230***
Liquide middelen per 31 december	***84.822***	***44.270***

4. Toelichting op de enkelvoudige balans, enkelvoudige winst- en verliesrekening en enkelvoudig kasstroomoverzicht

Algemeen

Deze jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2017 tot en met 31 december 2017.
Alle bedragen luiden in euro's, tenzij anders vermeld.

Stichting Woonbron is oorspronkelijk opgericht op 3 mei 1918 onder de naam: Woningstichting 'Onze Woning', gevestigd te Rotterdam.

De oprichting van deze oudste rechtsvoorganger van de stichting is openbaar gemaakt in de Staatscourant van 27 juli 1907; derhalve is de stichting vanaf die datum werkzaam geweest als instelling, uitsluitend in het belang van de volkshuisvesting werkzaam.

Het KvK-nummer van Stichting Woonbron is 24108291.

Activiteiten en zetel

De activiteiten van Stichting Woonbron, statutair en feitelijk gevestigd en kantoor houdend in de gemeente Rotterdam, Kruisplein 25L, zijn erop gericht voor passende huisvesting in gevarieerde wijken te zorgen voor hen die ons nodig hebben. Wij zijn voor onze bewoners een partner in prettig wonen.

Werkgebied

De stichting heeft als werkgebied:

- de gemeenten Albrandswaard, Barendrecht, Bergschenhoek, Berkel en Rodenrijs, Bleiswijk, Brielle, Capelle aan den IJssel, Hellevoetsluis, Krimpen aan den IJssel, Maassluis, Ridderkerk, Rotterdam, Rozenburg, Schiedam, Nissewaard, Vlaardingen en Westvoorne; deze gemeenten vormen samen de regio Rijnmond;
- de gemeenten Alblasserdam, Binnenmaas, Cromstrijen, Dordrecht, Giessenlanden, Gorinchem, Graafstroom, 's-Gravendeel, Hardinxveld-Giessendam, Heerjansdam, Hendrik-Ido-Ambacht, Korendijk, Leerdam, Liesveld,. Nieuw-Lekkerland, Oud-Beijerland, Papendrecht, Sliedrecht, Strijen, Zederik en Zwijndrecht; deze gemeenten vormen samen de regio Zuid-Holland-Zuid;
- de gemeenten Delft, Den Haag, Leidschendam-Voorburg, Midden Delfland, Pijnacker-Nootdorp, Rijswijk, Wassenaar, Westland en Zoetermeer; deze gemeenten vormen samen de regio Haaglanden.

Regelgeving

De jaarrekening is opgesteld conform het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (BTIV), de Beleidsregels toepassing Wet Normering bezoldiging Topfunctionarissen (WNT), de woningwet en Hoofdstuk 645 van Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving en stellige uitspraken uitgegeven door de Raad voor de Jaarverslaggeving. In dit besluit wordt onder meer de toepassing van bepaalde afdelingen van BW II Titel 9 voor het opstellen van de jaarrekening voorgeschreven.
In de jaarrekening heeft geen consolidatie plaatsgevonden, omdat Woonbron gebruik maakt van een vrijstelling op grond van het artikel 2:407, lid 1 BW. De balansposten en resultatenrekeningposten van Woonbron Holding B.V. en Gem Poptahof zijn derhalve niet geconsolideerd. De intrinsieke waarde van deze deelnemingen is opgenomen in de post deelnemingen van de balans.

4.1 Grondslagen voor de waardering en resultaatbepaling

Algemeen

De jaarrekening van Stichting Woonbron is opgesteld volgens de bepalingen van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (BTIV). In dit besluit wordt voorgeschreven Titel 9 Boek 2 BW toe te passen, behoudens enkele uitzonderingen van specifieke aard. Tevens is deze jaarrekening opgesteld volgens de door de Raad voor de Jaarverslaggeving uitgegeven Richtlijn 645 Toegelaten instellingen volkshuisvesting.

Woonbron presenteert haar balans, winst- en verliesrekening en kasstroomoverzicht alleen enkelvoudig. Een aparte geconsolideerde jaarrekening is van 'te verwaarlozen belang' voor het totaalbeeld van de organisatie. Een mogelijke consolidatie heeft een effect op de balans van circa 0,4% en is daarmee als verwaarloosbaar beschouwd.

De waardering van activa en passiva en de bepaling van het resultaat vinden plaats op basis van historische kosten. Tenzij bij de desbetreffende grondslag voor de specifieke balanspost anders wordt vermeld, worden de activa en passiva gewaardeerd volgens het kostprijsmodel.

Baten en lasten worden toegerekend aan het jaar waarop zij betrekking hebben. Winsten worden slechts opgenomen voor zover zij op balansdatum zijn gerealiseerd. Verplichtingen en mogelijke verliezen die hun oorsprong vinden voor het einde van het verslagjaar, worden in acht genomen indien zij voor het opmaken van de jaarrekening bekend zijn geworden.

Schattingen

Bij het opstellen van de jaarrekening maakt het bestuur diverse schattingen. Dit is inherent aan het toepassen van de geldende verslaggevingsstandaarden. In het bijzonder is dit van toepassing op de bepaling van de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie. De waardebepaling van het vastgoed (terug te vinden in de marktwaarde, bedrijfswaarde, projectwaardering en heeft effect op de fiscale positie) is geen exacte wetenschap en tevens betreft dit de grootste schattingspost waar het bestuur een inschatting over moet maken voor de jaarrekening van Stichting Woonbron.

De marktwaarde is als volgt te definiëren:
Marktwaarde is het geschatte bedrag waartegen vastgoed tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper na behoorlijke marketing in een zakelijke transactie zou worden overgedragen op de peildatum, waarbij partijen met kennis van zaken, prudent en zonder dwang zouden hebben gehandeld.

Voor de waardering in de jaarrekening wordt de marktwaarde in verhuurde staat gehanteerd. Om een inschatting van de marktwaarde te maken wordt gebruikt gemaakt van taxaties. De vraag is wat de nauwkeurigheid van deze taxaties is of binnen welke bandbreedte de opdrachtgever het waardeoordeel mag verwachten. Uitgaande van de gegeven definitie van de marktwaarde en de aan de taxateur opgelegde norm op het gebied van kennis en uitvoering wordt in de markt de nauwkeurigheid van de waardering geacht te liggen binnen een bandbreedte van 10 procent plus en min de waarde. Uit marktonderzoek waarbij de verkoopprijs van verkochte objecten wordt vergeleken met de meest recente taxatie (onderzoek IPD en RICS) blijkt een gemiddeld verschil van 9 procent tussen de getaxeerde waarde en de opbrengstwaarde.

Schattingswijzigingen

In het kader van de bepaling van de marktwaarde zijn schattingswijzigingen doorgevoerd die nader uiteengezet zijn in de toelichting van de marktwaarde op pagina 23.

Functionele indeling winst- en verliesrekening

Algemeen

Met ingang van 1 juli 2015 is de nieuwe Woningwet van kracht voor toegelaten instellingen. Hierin is opgenomen dat toegelaten instellingen met ingang van het boekjaar 2016 de winst- en verliesrekening conform het functionele model moeten presenteren. Voorheen werd de winst- en verliesrekening conform de categorale indeling gepresenteerd.
Om betere vergelijking te kunnen maken met beleggers zijn in de voorgeschreven toerekening naar categorieën wijzigingen doorgevoerd. Zo worden de kosten voor; governance en bestuur, treasury, jaarverslaggeving en control, asset-management en P&O, nu onder "overige organisatiekosten" verantwoord. Hierdoor worden deze kosten niet meer als overhead over de andere categorieën verdeeld. Daarnaast worden nu alle niet beïnvloedbare kosten onder "Overige directe operationele lasten exploitatie bezit" verantwoord. De kosten van de verhuurderheffing zijn verschoven van "Lasten verhuur en beheeractiviteiten" naar "Overige directe operationele lasten exploitatie bezit". De wijziging van toerekening in de jaarrekening 2017 is verwerkt volgens de retrospectieve methode. Dit betekent dat de vergelijkende cijfers zijn gepresenteerd conform de nieuwe toerekening methode.

Impact op vermogen en resultaat
De presentatie van de winst- en verliesrekening conform het gewijzigde functionele model heeft geen impact op het vermogen en resultaat.

Balanswaardering

Activa

Immateriële vaste activa
Dit betreft een identificeerbaar niet monetair actief zonder fysieke gedaante.

Ontwikkeling van software
De externe kosten ten behoeve van ontwikkeling van software zijn daarom onder de immateriële vaste activa opgenomen. De immateriële vaste activa worden gewaardeerd op het bedrag van de bestede kosten, verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en indien van toepassing met bijzondere waardeverminderingen. De jaarlijkse afschrijvingen bedragen een vast percentage van de bestede kosten. De economische levensduur en de afschrijvingsmethode worden aan het einde van elk boekjaar opnieuw beoordeeld. Voor de software geldt primair een afschrijvingstermijn van 5 jaar. De afschrijving (lineair) vindt plaats vanaf moment van ingebruikname.

DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie
Voor de bepaling van DAEB en niet-DAEB zijn de volgende uitgangspunten toegepast:
- Conform regelgeving zijn eenheden die een niet-DAEB-huurcontract hebben (dat wil zeggen op het moment van aangaan van het contract boven de destijds geldende liberalisatiegrens) per definitie niet-DAEB. Dit betreft ca. 3% van de voorraad.
- Daarnaast is er voor gekozen een groep woningen/gebouwen aan te wijzen die qua woningwaarderingspunten niet-DAEB kunnen worden en waarvan dit ook vanuit voorraad- en gebiedsstrategie gewenst is. Dit betreft ca 6% van de voorraad. Deze 6% niet-DAEB is kleiner dan de potentiële extra voorraad op basis van woningwaarderingspunten. De totale voorraad woningen met voldoende woningwaarderingspunten om niet-DAEB te worden is namelijk circa een derde van de woningvoorraad. Bij de keuze voor woningen en wooncomplexen zijn de portefeuillestrategie en de gebiedsvisies leidend geweest. In grote lijnen komt dit neer op:
  - Woningen die altijd al gebouwd en bedoeld zijn voor de vrije sector (bijvoorbeeld als onderdeel van de herstructurering van een wijk).
  - Woningen die qua potentiële opbrengsten te hoog zijn om renderend sociaal te verhuren (groot economisch offer) en die maatschappelijk niet dringend nodig zijn.
  - Woningen die in een wijk de functie van middeldure huurwoning of koopwoning hebben om divers aanbod te creëren in de wijk en wooncarrière mogelijk te maken.

Ten aanzien van de portefeuille 'niet-woningen' is de volgende regelgeving gevolgd:
- Het gebruik en de huurder van een pand zijn bepalend voor de indeling in bedrijfsmatig onroerend goed of maatschappelijk onroerend goed. Indien het gebruik aansluit bij de definitie van maatschappelijk onroerend goed (bijlage 3 en 4 uit het Besluit Toegelaten Instelling Volkshuisvesting, het BTIV) en de huurder is een vereniging, stichting of een overheidsorganisatie) dan is er sprake van maatschappelijk onroerend goed (MOG). Ook zijn eigen kantoren van Woonbron MOG volgens de regelgeving. MOG-bezit heeft in eerste instantie de indicatie DAEB omdat er een sociale doelstelling mee wordt beoogd.
- Daar waar het pand op dit moment een maatschappelijke gebruiker heeft, maar in de marktverwachting een toekomst als bedrijfsmatig onroerend goed meer voor de hand ligt, worden panden administratief naar de niet-DAEB tak overgeheveld. Of omzetting van MOG naar BOG bij leegkomst daadwerkelijk mogelijk is, is ook aan regelgeving verbonden. Uitbreiding van het BOG op deze wijze is beperkt toegestaan door de wetgever.
- Zorgvastgoed (ZOG) is per definitie DAEB. Het gaat daarbij onder meer om verzorgingstehuizen. Dit is geen MOG of BOG maar wordt onder de woningen verantwoord omdat dit overige wooneenheden betreft.
- Ten aanzien van parkeerplaatsen is als hoofdlijn gevolgd dat parkeerplaatsen waarvan het contract gekoppeld is aan een contract van een sociale DAEB-woning ook in de DAEB-tak geplaatst wordt. Parkeerplaatsen waarbij dit niet het geval is, zijn niet-DAEB.

Grondslag waardering tegen actuele waarde gebaseerd op marktwaarde:
Het DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie wordt bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, inclusief transactiekosten. Na eerste verwerking wordt het vastgoed in exploitatie gewaardeerd op basis van actuele waarde. Op grond van artikel 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering plaats tegen de marktwaarde. Het Besluit actuele waarde is niet van toepassing.

Op grond van artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering tegen marktwaarde plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarderen marktwaarde').

Bij het toepassen van het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde' wordt de full-versie gehanteerd. Voor een verdere toelichting op de toepassing van het waarderingshandboek wordt verwezen naar de toelichting op de balans.

Winsten of verliezen, ontstaan door een wijziging in de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie, worden verantwoord in de winst-en-verliesrekening over de periode waarin de wijziging zich voordoet.
Daarnaast wordt ten laste van de overige reserves, een herwaarderingsreserve gevormd. De herwaarderingsreserve wordt gevormd voor het verschil tussen de boekwaarde op basis van verkrijgings- of vervaardigingsprijs (zonder afschrijving) en de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie waar de reserve betrekking op heeft.

Basisveronderstelling
Als algemene veronderstelling wordt ervan uitgegaan dat de marktwaarde in verhuurde staat wordt benaderd door de waarde die een complex bij complexgewijze verkoop naar schatting zal opbrengen, nadat de verkoper het complex na de beste voorbereiding op de gebruikelijke wijze in de markt heeft aangeboden en waarbij de koper de onroerende zaak aanvaardt onder gestanddoening van de lopende huurovereenkomsten met alle daaraan verbonden rechten en plichten.

Gehanteerde methodiek
In beginsel kent de methodiek twee scenario's, het doorexploitatiescenario en het uitpondscenario.

- **Doorexploitatiescenario:**
  Bij doorexploiteren is de veronderstelling dat het volledige complex in bezit blijft gedurende de periode van vijftien jaar. Aanvullend wordt een eindwaarde bepaald na afloop van de periode van vijftien jaar. Deze eindwaarde vertegenwoordigt de opbrengst die na deze vijftien jaar verkregen kan worden bij verkoop aan een belegger. Op basis van deze kasstromen wordt de marktwaarde in verhuurde staat van de complexen bepaald uitgaande van de Discounted Cash Flow (DCF) methodiek.
  Om de Netto Open Marktwaarde te bepalen worden de koperskosten (genormeerd op overdrachtskosten van 3% voor woningen en 7% voor BOG) in mindering gebracht op de Bruto Open Marktwaarde.

- **Uitpondscenario:**
  Hierbij geldt dezelfde insteek, met als afwijking ten opzichte van het doorexploitatiescenario dat er bij leegkomst van de eenheid (op basis van mutatiegraad en leegstand op balansdatum) op individuele basis wordt verkocht tegen de leegwaarde.
  Bij het uitpondscenario wordt rekening gehouden met de in 2017 gewijzigde BTIV. Hierin zijn strengere regels voor de verkoop van sociale huurwoningen opgenomen. Bij woningen met 144 of minder WWS-punten en bijgevolg een huur onder de liberalisatiegrens is de kopende partij verplicht deze woningen 7 jaar te exploiteren. Uitponden is pas vanaf het achtste jaar toegestaan.

Vanuit de basisveronderstelling dat het complex na de beste voorbereiding op de gebruikelijke wijze in de markt wordt aangeboden, geldt (per complex) het meest gunstige scenario als uitkomst, tenzij eventuele beklemmingen op het complex dit belemmeren.

Categorie onroerende zaken	Methoden
Woongelegenheden	De hoogste waarde van de twee scenario's (doorexploiteerscenario of uitpondscenario) leidt tot de marktwaarde van het waarderingscomplex
Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed	Doorexploiteerscenario
Parkeergelegenheden	De hoogste waarde van de twee scenario's (doorexploiteerscenario of uitpondscenario) leidt tot de marktwaarde van het waarderingscomplex
Intramuraal vastgoed	Doorexploiteerscenario

Gehanteerde complexindeling
Een waarderingscomplex is een samenstel van verhuureenheden, dat in principe bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden wat betreft type vastgoed, bouwperiode en locatie, en dat als één geheel aan een derde partij in verhuurde staat verkocht kan worden. Er bestaat geen minimum of maximum voor het aantal verhuureenheden in een waarderingscomplex. Het kan voorkomen dat een waarderingscomplex bestaat uit zowel DAEB- als niet-DAEB vastgoed. De waarderingscomplexen ten behoeve van de berekening van de marktwaarde zijn bepaald op basis van zogenaamde VvE/Technisch-clusters. Dit betreft feitelijk fysiek waarneembare complexen.

Rol van de taxateur
Jaarlijks wordt 1/3 deel van de onroerende zaken in exploitatie getaxeerd door een onafhankelijke en ter zake deskundige externe taxateur, ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs. Dit betekent dat elk deel van de onroerende zaken in exploitatie minimaal eens per drie jaar opnieuw wordt getaxeerd. Het 1/3 deel wordt zo samengesteld dat dit een representatief deel van het totale bezit is. In het jaar dat niet getaxeerd wordt, wordt een taxatie-update/ aannemelijkheidsverklaring verstrekt door de taxateur.

Bepaling parameters vrijheidsgraden
De marktwaarde wordt opgesteld met inachtneming van het Handboek Modelmatig Waarderen Marktwaarde. In een taxatiemanagementsysteem worden de berekeningen conform de rekenregels en parameters van het handboek uitgevoerd. Bij de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat volgens de full-versie kan op een aantal parameters afgeweken worden van de basisversie. Deze parameters worden vrijheidsgraden genoemd. De bij de vrijheidsgraden te hanteren parameters worden afgestemd met andere Rotterdamse corporaties en taxateurs in het afstemmingsoverleg Rotterdam.

De volgende vrijheidsgraden zijn toegepast:
- markthuur
- exit yield
- leegwaarde
- leegwaardestijging
- disconteringsvoet
- mutatie- en verkoopkans
- onderhoud
- bijzondere omstandigheden
- erfpacht

Markthuur
De markthuur wordt bepaald als een percentage van de leegwaarde, gedifferentieerd naar type vastgoed, oppervlakte en leegwaardeklasse.

Exit yield
In beginsel wordt aangesloten bij de eindwaardeberekening zoals in het handboek is voorgeschreven. Echter bij een aantal complexen resulteert deze eindwaardeberekening in een te lage eindwaarde. In deze complexen wordt in overleg met de taxateur de eindwaarde middels een marktconforme exit yield bepaald.

Leegwaarde
In afwijking op het handboek wordt voor de leegwaarde niet de WOZ-waarde gehanteerd. Op basis van referentietransacties wordt jaarlijks voor een derde deel van de portefeuille de actuele leegwaarde bepaald. Het overige twee derde deel van de portefeuille wordt geïndexeerd met de gemiddelde gerealiseerde verkoopprijsstijging in het gebied.

Leegwaardestijging
In overleg met andere corporaties en taxateurs worden generiek toekomstige stijgingspercentage voor de leegwaarde bepaald. Deze worden op wijkniveau toegepast in de waardering.

Disconteringsvoet
De disconteringsvoet wordt gevormd door de risicovrije rentevoet (IRS), verhoogd met risico opslagen voor:
- algemene onroerende zaakrisico's;
- de in te schatten exploitatierisico's die specifiek voortvloeien uit het gebied waar het object in gelegen is;
- het segment waartoe het object behoort.

Hierbij wordt geen gebruik gemaakt van de methodiek van bepaling van de risico-opslagen uit het handboek. Maar de opslagen worden op complex niveau specifiek bepaald in samenwerking met taxateurs. Risico-opslagen op regioniveau zijn afgestemd met andere (Rotterdamse) corporaties.

Onderhoud
Bij onderhoud gaat het uitsluitend om het zogeheten instandhoudingsonderhoud (het onderhoud dat nodig is om het object in dezelfde technische staat te houden als waarin het zich op het moment van waarderen bevindt) en het mutatie-onderhoud. Voor het instandhoudingsonderhoud wordt gebruik gemaakt van marktnormen uit de Vastgoed Taxatiewijzer per type eenheid.

Bijzondere omstandigheden
Bij het waarderen van het vastgoed op de marktwaarde in verhuurde staat wordt ervan uitgegaan dat opbrengstmaximalisatie zal plaatsvinden. Vanuit het interne beleid zal de maximale opbrengst niet worden gerealiseerd, vanuit bewuste keuzes die ingegeven worden door de maatschappelijke opgaven van corporaties op grond van de Woningwet.

Er kunnen echter ook bindende afspraken in het beleid vastgelegd zijn die het de corporatie belemmeren om de maximale opbrengst te genereren. We spreken hier van beperkingen of beklemmingen. Deze beperkingen kunnen direct op een specifiek vastgoedobject rusten (bijvoorbeeld de afspraak dat een complex beschikbaar blijft voor een specifieke doelgroep) of indirect waarbij er algemene afspraken worden gemaakt over een volkshuisvestelijke opdracht binnen een gemeente. De beperkingen worden vastgelegd in prestatieafspraken, erfpachtcontracten of andere overeenkomsten. Indien beklemmingen objectspecifiek zijn, wordt bij de waardering van dergelijke complexen rekening gehouden met de impact van dergelijke afspraken op de hoogte van de waardering.

Erfpacht
Vrijwel alle grond die in erfpacht is uitgegeven is door Woonbron eeuwigdurend afgekocht. Er zijn derhalve geen canon- of afkoopbetalingen in de waarderingen verwerkt. Wel is er sprake van bijbetaling voor functiewijziging op grond in Rotterdam en Nissewaard. In de betreffende complexen wordt rekening gehouden met deze bijbetalingsverplichting.

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden
De post 'Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden' omvat de oorspronkelijke verkoopprijs (verkoopprijs na aftrek van korting) van de verkochte VOV-woningen gemuteerd met de inmiddels opgetreden waardeverandering. De wijze waarop de waardemutaties worden bepaald komt overeen met de wijze waarop dit voor het bezit in exploitatie plaatsvindt. Voor Koopgarant-woningen wordt rekening gehouden met de verleende korting en een bijbehorende winst/verliesdeling van veelal 50%.

Omdat er volgens RJ 270 geen sprake is van een verkooptransactie bij verkoop onder voorwaarden met een terugkoopverplichting (waaronder Koopgarant en Koopcomfort), betekent dit dat het transactieresultaat van deze producten verantwoord wordt onder de post 'Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille' vanuit de verkopen onder voorwaarden. In het verlengde hiervan geldt voor de Teruggekochte Koopgarant- en Koopcomfort-woningen dat deze niet meer als Voorraad woningen voor verkoop verantwoord worden, maar als onderdeel van de post Vastgoedbeleggingen worden aangemerkt. In beginsel geldt de bedoeling om de teruggekochte Koopgarant- en Koopcomfort-woningen ook in deze vormen weer weder te verkopen, maar het kan ook voorkomen dat de teruggekochte eenheid vrij wordt verkocht of wordt verhuurd.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie
De onroerende- en roerende zaken in ontwikkeling, zijn gewaardeerd tegen de tot en met balansdatum bekende uitgaven, onder aftrek van gedeclareerde dan wel ontvangen bijdragen ineens en onder aftrek van eventuele onrendabele toppen. In de activa in ontwikkeling wordt naast de kosten voor de projecten gefactureerd door derden, tevens een dekking van 4,5 % voor algemene kosten eigen personeel werkzaam ten behoeve van de projecten en de toegerekende rente tijdens de bouw in de stichtingskosten opgenomen. Onrendabele toppen op investeringen worden verantwoord onder de post 'Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille'. Eventuele onrendabele toppen worden genomen bij de definitieve go-/no go beslissing (uitvoeringsbesluit).

Materiële vaste activa
De activa voor eigen exploitatie worden gewaardeerd op historische uitgaafprijs minus lineaire afschrijvingen en indien van toepassing met bijzondere waardeverminderingen. De boekhoudkundige resultaatseffecten van de investeringen, zoals beheerlasten en afschrijvingen worden onder de posten overige bedrijfslasten verantwoord. Onderhoud en herstel worden, voor zover het eigen kantoorruimte betreft, verantwoord onder de post 'Huisvestigingskosten'.

De afschrijvingstermijnen voor activa ten dienste van de exploitatie bedragen:

Bedrijfspand	35 jaar
Verbouwing bedrijfspand	15 jaar
Installaties	20 jaar
Herinrichting binnenterrein	10 jaar
Inrichting	10 jaar
Inventaris	10 jaar
Wagenpark	5 jaar

Het wagenpark wordt afgeschreven tot een restwaarde, groot 10% van de aanschafwaarde.

Financiële vaste activa

Deelnemingen in groepsmaatschappijen

De niet-geconsolideerde deelnemingen waarin invloed van betekenis op het zakelijke en financiële beleid wordt uitgeoefend, worden gewaardeerd op de nettovermogenswaarde, maar niet lager dan nihil. Deze nettovermogenswaarde wordt berekend op basis van de grondslagen van Stichting Woonbron.

Deelnemingen met een negatieve nettovermogenswaarde worden op nihil gewaardeerd. Daarbij worden tevens andere langlopende belangen in aanmerking genomen die feitelijk moeten worden aangemerkt als onderdeel van de netto-investering in de deelneming. Wanneer Stichting Woonbron geheel of ten dele instaat voor schulden van de desbetreffende deelneming, respectievelijk de feitelijke verplichting heeft de deelneming (voor haar aandeel) tot betaling van haar schulden in staat te stellen, wordt een voorziening gevormd. Bij het bepalen van de omvang van deze voorziening wordt rekening gehouden met reeds op vorderingen op de deelneming in mindering gebrachte voorzieningen voor oninbaarheid.

Vorderingen op groepsmaatschappijen

De vorderingen op groepsmaatschappijen worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, die gelijk is aan de nominale waarde, onder aftrek van noodzakelijk geachte voorzieningen.

Andere deelnemingen

Deelnemingen waarin geen invloed van betekenis op het zakelijke en financiële beleid wordt uitgeoefend, worden gewaardeerd op verkrijgingsprijs en indien van toepassing onder aftrek van bijzondere waardeverminderingen.

Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen

De vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, die gelijk is aan de nominale waarde, onder aftrek van noodzakelijk geachte voorzieningen.

Belastinglatentie

In de actieve belastinglatentie is de verliescompensatie uitsluitend opgenomen voor zover de veronderstelling gerechtvaardigd is dat deze verliezen gecompenseerd kunnen worden met toekomstige fiscale winsten. Tevens zijn de tijdelijke waarderingsverschillen (fiscaal versus commercieel) verwerkt. Het fiscaal resultaat is op basis van de richtlijnen van de VSO II bepaald. Zowel het effect van verliescompensatie als de verschilbepaling van de tijdelijke waarderingsverschillen is op basis van netto contante waarde opgenomen. De verschilbepaling van de tijdelijke waarderingsverschillen komt met name voort uit de navolgende balansposten:

- Vastgoedbeleggingen en materiële vaste activa, verschil tussen marktwaarde in verhuurde staat en de fiscale waarde en waardeverschillen activa ten dienste van de exploitatie;
- Financiële vaste activa, (dis)agio leningen u/g;
- Voorraad woningen voor verkoop, teruggekochte Koopgarant- en Koopcomfort-eenheden;
- Projecten ten behoeve van derden, met name vanuit verschil in waardering inbrengwaarde;
- Overige voorzieningen;
- Langlopende schulden, (dis)agio leningen o/g.

Voor de bepaling van de belastinglatentie vanuit de tijdelijke waarderingsverschillen wordt vanuit de theorie het volledige verschil tussen de marktwaardewaardering en de fiscale waardering van het actief in exploitatie vertaald in een belastinglatentie. De strategie van Woonbron is echter langdurige bemoeienis in de wijken waar Woonbron haar bezit heeft. Dit geeft aan dat Woonbron overwegend haar positie zal continueren. Een hogere of lagere commerciële waarde zal zich bij continuering (onder andere door middel van herstructurering) daarom (op basis van netto contante waarde) niet direct vertalen in een belastingvordering of schuld. Het verschil komt wel tot uiting bij verkoop en als gevolg van fiscale afschrijvingen. Vanuit de verkoopvijver op basis van het verkoopbeleid en het afschrijvingspotentieel, beide op basis van de huidige waarden, wordt het tijdelijke waarderingsverschil tot uiting gebracht.

Leningen u/g

De verstrekte leningen (leningen u/g) worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, die gelijk is aan de nominale waarde, onder aftrek van noodzakelijk geachte voorzieningen.

Overige vorderingen

De overige financiële vaste activa worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, die gelijk is aan de nominale waarde, onder aftrek van noodzakelijk geachte voorzieningen.

Amortisatie rente leningen u/g (boeterente)
In verband met vervroegd aflossen van langlopende leningen o/g is rente geactiveerd en wordt daarmee toegerekend aan het restant van de looptijd van de nieuwe lening. Het deel van de afkoopsom welke boven de nominale waarde van het financieel actief uitkomt wordt geactiveerd. Deze geamortiseerde rente wordt daarna toegerekend aan het restant van de looptijd van de nieuwe lening. Deze methode is toegepast op zowel de vervroegd afgeloste leningen o/g die daarna zijn geherfinancierd als voor de afkoop van de swap in combinatie met de fixatie van de gekoppelde roll-over lening.

Voorraden
Activa en Vastgoed bestemd voor verkoop
Vastgoed bestemd voor verkoop betreft de voorraad woningen (opgeleverd en nog niet verkocht) die niet meer in exploitatie zijn en zijn aangewezen voor verkoop. Vastgoed bestemd voor verkoop wordt gewaardeerd tegen de verkrijgingsprijs dan wel vervaardigingsprijs of lagere netto-opbrengstwaarde. Deze lagere netto-opbrengstwaarde wordt bepaald door individuele beoordeling van de voorraden.

De verkrijgingsprijs wordt bepaald op basis van de marktwaarde op het moment dat het vastgoed uit exploitatie wordt genomen. De vervaardigingsprijs omvat de bouwkosten, de directe loonkosten en de overige kosten die rechtstreeks aan de vervaardiging kunnen worden toegerekend. De netto-opbrengstwaarde is gebaseerd op een verwachte verkoopprijs, onder aftrek van nog te maken kosten voor voltooiing en verkoop.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop betreft het onderhanden werk (onroerende zaken onverkocht in aanbouw bestemd voor de verkoop). Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop wordt gewaardeerd tegen vervaardigingsprijs of lagere netto-opbrengstwaarde. Deze lagere netto-opbrengstwaarde wordt bepaald door individuele beoordeling van de voorraden.

De vervaardigingsprijs omvat de bouwkosten, de directe loonkosten en de overige kosten die rechtstreeks aan de vervaardiging kunnen worden toegerekend. De netto-opbrengstwaarde is gebaseerd op een verwachte verkoopprijs, onder aftrek van nog te maken kosten voor voltooiing en verkoop.

Overige voorraden
De overige voorraden betreft het magazijnvoorraden en zijn gewaardeerd tegen gemiddelde inkoopprijs. Per ultimo jaar vindt er een telling van de hoeveelheden plaats, de voorraden worden gewaardeerd op basis van de getelde hoeveelheden maal de gemiddelde inkoopprijs.

Onderhanden projecten in opdracht van derden
Projecten in ontwikkeling ten behoeve van vrije verkoop, waarvoor een koopovereenkomst is gesloten, worden verantwoord onder onderhanden projecten voor derden in de categorie onderhanden projecten in opdracht van derden. Dit geldt tevens voor de hierbij horende gefactureerde termijnen. Aan de stichtingskosten wordt op basis van de methode van 'percentage of completion' het gerealiseerde positieve of negatieve resultaatsdeel toegevoegd. Het percentage wordt bepaald aan de hand van vaste inschatting van oplevering van startbouw. Vanaf de bouwfase wordt deze afgeleid uit het percentage gereedheid, zoals gerapporteerd door de aannemer. Indien op projectniveau het saldo van de gerealiseerde stichtingskosten en de gefactureerde termijnen negatief is, wordt dit saldo verantwoord onder de kortlopende schulden.

Onderhanden projecten herstructurering
Indien een sloopobject leeg overgedragen wordt aan derden (tegen de opbrengstwaarde) wordt de waarde bij formele overdracht verantwoord als vordering. In de periode tussen complete leegkomst en formele overdracht wordt de waarde verantwoord op de post 'Onderhanden werk'.

De formeel over te dragen sloopobjecten worden gewaardeerd tegen de met derden overeengekomen prijs. Voor de sloopobjecten ten behoeve van de herstructurering Groenenhagen-Tuinenhoven in IJsselmonde is deze overeengekomen prijs gelijk aan de boekwaarde bij overdracht verhoogd met de gemaakte kosten van sloop.

Vorderingen
De vorderingen zijn gewaardeerd tegen nominale waarde onder aftrek van een voorziening voor mogelijke oninbaarheid.
De voorziening huurdebiteuren is als volgt bepaald:
Voor zittende huurders: Indien van de vorderingen de invorderingskans door de deurwaarder op huurderniveau is ingeschat wordt deze gehanteerd. Indien dit niet het geval is, wordt gewaardeerd op basis van de ouderdom van de vordering;

- =< 3 maanden 0%
- > 3 =< 6 maanden 50%
- > 6 =< 12 maanden 75%
- > 12 maanden 100%
- Voor vertrokken huurders wordt 100% voorzien, waarbij de verwachte deurwaarderskosten worden meegeteld.

Liquide middelen
Liquide middelen worden tegen nominale waarde gewaardeerd. De liquide middelen staan ter vrije beschikking van Woonbron. Met uitzondering van de bankgaranties, deze worden verantwoord in het hoofdstuk 'niet uit de balans blijkende verplichtingen'.

Passiva

Vermogen

Herwaarderingsreserve
Woonbron vormt een herwaarderingsreserve voor waardevermeerderingen van activa waarvan waardeveranderingen in de winst-en-verliesrekening worden opgenomen en waarvoor geen frequente marktnoteringen bestaan.

De herwaarderingsreserve wordt bepaald op basis van het verschil in de boekwaarde van het vastgoed in exploitatie op basis van marktwaarde ten opzichte van de boekwaarde van het vastgoed in exploitatie op basis van verkrijgingsprijs/ aanschafkosten. Hierbij wordt geen rekening gehouden met afschrijvingen en waardeverminderingen.

Voorzieningen

Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen
De voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen is gevormd in verband met ingeschatte exploitatieverliezen op investeringen. In de jaarrekening worden naast juridisch afdwingbare verplichtingen tevens feitelijke verplichtingen verwerkt die kunnen worden gekwalificeerd als intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd. De interne formalisering vindt plaats middels het uitvoeringsbesluit (go- / no go besluit) tijdens de RvB-vergadering. De activa in ontwikkeling worden, per project, verlaagd met de voorziening 'onrendabele investeringen en herstructureringen', voor zover geen negatieve activa in ontwikkeling op projectniveau ontstaan. Bij financiële afwikkeling van het project, na oplevering, wordt op basis van nacalculatie de eventuele onrendabele top definitief bepaald en wordt het verschil verwerkt in het resultaat.

Reorganisatievoorziening
Deze voorziening heeft betrekking op kosten in verband met de reorganisatie van activiteiten en wordt gevormd indien voor de groep een feitelijke of juridische verplichting is ontstaan. Een voorziening wordt gevormd indien per balansdatum een plan is geformaliseerd en hetzij de gerechtvaardigde verwachting is gewekt bij de betrokkenen dat de reorganisatie zal worden uitgevoerd, hetzij is gestart met de implementatie van het reorganisatieplan.

Voorziening pensioenen
De Voorziening pensioenen is gevormd om bij de toepassing van de huidige regeling in het kader van de vervroegde pensionering een suppletie te geven ter voorkoming van inkomensachteruitgang ten opzichte van de eerdere VUT-regeling. De pensioenen zijn ondergebracht bij het pensioenfonds van SPW als toegezegde pensioenregeling. Deze benaderen we als verplichting aan de pensioenuitvoerder. De in het boekjaar verschuldigde pensioenpremies op basis van de lonen/salarissen in het boekjaar creëren derhalve de pensioenlasten.

Overige voorzieningen
Onder de overige voorzieningen valt onder andere de voorziening opleidingskosten CAO. Jaarlijks wordt deze voorziening aangevuld voor medewerkers die langer dan een jaar in dienst zijn en wordt de genoten opleiding of aankoop van opleidingsuren onttrokken.

Langlopende schulden
Opgenomen leningen en schulden worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs.

De aflossingsverplichting voor het komende jaar is opgenomen onder de kortlopende schulden.

Woonbron maakt gebruik van derivaten om het rente- en kasstroomrisico af te dekken. Voor de verwerking, waardering en resultaatbepaling, past Stichting Woonbron met betrekking tot deze derivaten (hedge-instrumenten) kostprijshedge-accounting toe.

Derivaten
Voor de verwerking van derivatentransacties wordt kostprijshedge-accounting toegepast. Dit generieke beleid voor de derivaten correspondeert met het uitgangspunt in het treasurystatuut, dat de derivaten slechts ter risicodekking mogen worden ingezet en er geen sprake mag zijn van een 'open positie'.

Verplichtingen uit onroerende zaken verkocht onder voorwaarden
De Verplichtingen uit hoofde van Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden bevat naast de oorspronkelijke verkoopprijs van de verkoop onder voorwaarden (met terugkoopgarantie) tevens de waardeontwikkeling voor de koper van de inmiddels opgetreden waardeverandering (zie ook 'Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden').

Waarborgsommen
Een waarborgsom (borg) dient ter zekerheid van de verhuurder in geval van een huurachterstand of schade aan het verhuurde. Waarborgsommen worden niet meer gevraagd bij nieuwe verhuringen. Indien na het verlaten van de woning door de huurder schade aan het verhuurde is toegebracht, kan de verhuurder de opknapkosten verrekenen met de borg. Hetzelfde geldt indien er sprake is van een betalingsachterstand. Bij teruggave van de borg krijgt de huurder rente over de borg.

Kortlopende schulden
De kortlopende schulden worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde (indien deze lager is dan de verkrijgings-/vervaardigingsprijs) en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, die gelijk kan is aan de nominale waarde. Subsidies in verband met de aanschaf van (materiële) vaste activa worden in mindering gebracht op het geïnvesteerde bedrag.

Winst- en verliesrekening

Resultaatbepaling

Huuropbrengsten
Hier worden de huuropbrengsten opgenomen die uit de exploitatie van het vastgoed worden gegenereerd. Dit zijn zowel de huuropbrengsten uit de exploitatie van het DAEB-vastgoed als het niet-DAEB-vastgoed. Op de huuropbrengsten is de derving wegens leegstand en de verwachte oninbare vorderingen op huurdebiteuren in mindering gebracht.

Opbrengsten en lasten servicecontracten
Opbrengsten servicecontracten betreffen overeengekomen bijdragen van huurders en worden aangemerkt als zijnde gerealiseerd in het jaar van levering van de goederen en verlening van de diensten. De bijdragen zijn voor de dekking van de te maken en gemaakte servicekosten. Verrekening op basis van daadwerkelijke bestedingen vindt jaarlijks plaats. Gemaakte servicekosten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten in het verslagjaar waarop de servicekosten betrekking hebben. Voor de afrekenbare kosten vindt jaarlijks, op basis van werkelijke kosten, afrekening c.q. verrekening plaats.

Overheidsbijdragen
Overheidsbijdragen betreffen de vrijval uit de egalisatierekening rijksbijdragen en overige overheidsbijdragen.
De overheidsbijdragen hebben betrekking op specifieke regelingen en worden aangemerkt als zijnde gerealiseerd in het jaar van opeisbaarheid.

Lasten verhuur en beheeractiviteiten
Hier worden de directe en indirecte kosten verantwoord die zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten.
Hierbij kan worden gedacht aan:
- lonen en salarissen voor personeel dat bezig is met de exploitatie van het vastgoed;
- gerelateerde overige apparaatskosten;

De systematiek van toerekening is toegelicht onder "Toerekening baten en lasten".

Lasten onderhoudsactiviteiten
Aan deze post worden de lasten toegerekend die betrekking hebben op de onderhoudslasten. Dit betreffen naast onderhoudslasten ook personeelslasten en overige bedrijfslasten. De systematiek van toerekening is toegelicht onder "Toerekening baten en lasten". Onder onderhoudslasten 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.

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit
Aan deze posten worden de directe lasten met betrekking tot de exploitatie van het bezit toegerekend die geen betrekking hebben op de verhuur en beheeractiviteiten of onderhoudsactiviteiten. Gedacht kan worden aan:
- onroerendezaakbelasting;
- verzekeringskosten;
- vve bijdragen.
- verhuurdersheffing.

De systematiek van toerekening is toegelicht onder "Toerekening baten en lasten".

Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling
De post nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de vervaardigingsprijs van projecten voor derden en de toegerekende organisatie- en financieringskosten. Opbrengsten worden verantwoord naar rato van de verrichte prestaties op balansdatum. Mogelijke verliezen op nieuwbouwkoopprojecten worden verantwoord zodra deze voorzienbaar zijn.

Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille
Het netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille bestaand bezit betreft alleen vrije verkopen (dus geen koopgarant of koopcomfort) uit bestaand bezit. Dit betreft ook de verkoop van reeds eerder opgeleverde eenheden uit een nieuwbouwproject, die nog niet verkocht waren voor oplevering. De post netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de boekwaarde van het bestaand bezit en de toegerekende organisatiekosten. Opbrengsten worden verantwoord op het moment van levering (passeren transportakte).

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille
De overige waardeveranderingen worden gevormd door de waardevermindering die is ontstaan door gedurende het verslagjaar nieuw aangegane juridische en feitelijke verplichtingen met betrekking tot investeringen in nieuwbouw en herstructurering. Voor de onrendabele top van een project wordt een verlies genomen zodra het project intern is geformaliseerd en extern gecommuniceerd.

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille betreffen winsten of mogelijke verliezen, die ontstaan door een wijziging in de waarde van de vastgoedportefeuille in het verslagjaar.

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden
In deze post worden de ongerealiseerde waardeveranderingen van de vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden verantwoord die zijn ontstaan door een wijziging in de waarde van de vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden in het verslagjaar.

De waardeverandering wordt bepaald op basis van jaarlijkse prijsstijging/-daling koopwoningen, zoals door de taxateur is opgeheven. Voor Koopgarantwoningen wordt rekening gehouden met kortingspercentages die voldoen aan de regelgeving inzake Fair value.

De regelgeving behelst de volgende fair value verhoudingen voor Woonbron:

	Aangemeld voor 1 november 2011, korting 25%	Aangemeld voor 1 november 2011, korting kleiner dan 25%	Aangemeld na 11 november 2011
Bestaand bezit	1:2,0	1:1,5	1:1,5
Nieuwbouw	1:1,5	1:1,5	1:1,5

Vanuit de fiscale voorwaarden Eigenwoningregeling geldt de restrictie van een minimale winst-/verliesdeling voor de koper van 50%.

Tot ultimo 2013 is het meest gebruikte kortingspercentage 25% voor bestaand bezit en 33,33% voor nieuwbouwwoningen (met daaruit voor beide 50% winstdeling). Met ingang van 2014 wijzigde echter het beleid, waarbij het meest gebruikte kortingspercentage 15% bedroeg. In de meerjarenplanning/begroting is met 15% kortingspercentage (en bij bestaand bezit dus een winstdeling van 77,5% koper/22,5% Woonbron) gerekend.

Opbrengsten en kosten overige activiteiten
Hieronder worden onder andere de inschrijfgelden van woningzoekenden, de opbrengsten van overige dienstverlening en incidentele opbrengsten verantwoord.

Afschrijvingen (im)materiële vaste activa ten dienste van exploitatie
De afschrijvingen (im)materiële vaste activa ten dienste van exploitatie worden gebaseerd op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Afschrijvingen vinden plaats volgens de lineaire methode op basis van de geschatte economische levensduur. Afschrijving van het actief vindt plaats tot de restwaarde is bereikt. De afschrijvingen worden aan de verschillende activiteiten toegerekend middels de systematiek toegelicht in “Toerekening baten en lasten”.

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. De lonen, salarissen en sociale lasten worden aan de verschillende activiteiten toegerekend middels de systematiek toegelicht in “Toerekening baten en lasten”.

Pensioenlasten
Voor de grondslagen wordt verwezen naar de paragraaf voorziening pensioenen. De pensioenlasten worden aan de verschillende activiteiten toegerekend middels de systematiek toegelicht in “Toerekening baten en lasten”.

Overige organisatiekosten
Dit betreffen de kosten die niet aan reguliere bedrijfsactiviteiten toegerekend kunnen worden middels de systematiek toegelicht in “Toerekening baten en lasten”.

Leefbaarheid
Leefbaarheid omvat gemaakte kosten voor fysieke ingrepen die de leefbaarheid in buurten en wijken bevorderen. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden. Dit betreffen naast leefbaarheidslasten ook personeelslasten en overige bedrijfslasten, toegerekend middels de systematiek toegelicht in “Toerekening baten en lasten”.

Financiële baten en lasten
Rentebaten en rentelasten worden tijdsevenredig verwerkt, rekening houdend met de effectieve rentevoet van die betreffende activa en passiva. Bij de verwerking van de rentelasten wordt rekening gehouden met de verantwoorde transactiekosten op de ontvangen leningen. Aan projectinvesteringen wordt geen rente tijdens de bouw toegerekend.

Belastingen
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-aftrekbare kosten. Tevens wordt rekening gehouden met wijzigingen die optreden in de latente belastingvorderingen en latente belastingschulden uit hoofde van wijzigingen in het te hanteren belastingtarief. Sinds 1 januari 2008 vallen de woningcorporaties integraal onder de vigerende belastingwetgeving. Eind 2008 is er overeenstemming bereikt tussen Aedes en de Belastingdienst betreffende de Vaststellingsovereenkomst 2 (VSO 2). De VSO 1 is eenzijdig in 2008 door de Belastingdienst opgezegd. Woonbron heeft de VSO 1 en VSO 2 getekend. Per 1 december 2016 liep de tussen woningcorporaties en de Belastingdienst gesloten vaststellingsovereenkomst (VSO2) af. Met dien verstande dat de overeenkomst stilzwijgend met 1 jaar wordt verlengd, indien deze niet is opgezegd. Woonbron heeft op basis van de uitgangspunten van VSO 1 en VSO 2 de fiscale positie ultimo 2017 en het fiscale resultaat 2017 bepaald. Doordat jurisprudentie inzake de uitwerking van VSO 1 en VSO 2 voor woningcorporaties nog ontbreekt, kan de werkelijk te betalen of te verrekenen belasting afwijken van de in de jaarrekening opgenomen schatting.

Toerekening baten en lasten
Om tot de functionele indeling van de winst-en-verliesrekening te komen wordt gebruik gemaakt van een kostenverdeelstaat. Hierbij worden de personeelslasten verdeeld op basis van de werkelijke activiteiten van de werknemers. De overige bedrijfskosten worden verdeeld door een verdeelsleutel te hanteren op basis van toedelen van personeelslasten.

4.2 Grondslagen voor het opstellen van het kasstroomoverzicht volgens de directe methode

Algemeen

Op basis van de nieuwe Woningwet (van kracht voor toegelaten instellingen) is, met ingang van het boekjaar 2016, het kasstroomoverzicht opgesteld conform de directe methode.

De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit liquide middelen en vlottende effecten.
De effecten kunnen worden beschouwd als zeer liquide beleggingen.
Winstbelastingen, ontvangen interest, betaalde interest en ontvangen dividenden worden opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten. Betaalde dividenden worden opgenomen onder de kasstroom uit financieringsactiviteiten.
De verkrijgingsprijs van verworven groepsmaatschappijen wordt opgenomen onder de kasstroom uit investeringsactiviteiten, voor zover betaling in geldmiddelen heeft plaatsgevonden. Hierbij worden geldmiddelen aanwezig in deze groepsmaatschappijen afgetrokken van de aankoopprijs.
Transacties waarbij geen ruil van geldmiddelen plaatsvindt, waaronder financiële leasing, worden niet in het kasstroomoverzicht opgenomen. De betaling van de leasetermijnen uit hoofde van het financiële leasecontract wordt voor het gedeelte dat betrekking heeft op de aflossing als een uitgave uit financieringsactiviteiten aangemerkt en voor het gedeelte dat betrekking heeft op de interest als een uitgave uit operationele activiteiten.

4.3 Toelichting op de enkelvoudige balans en de enkelvoudige functionele winst- en verliesrekening

Vaste Activa

Immateriële vaste activa

1. Computersoftware

Bedragen x € 1.000	2017	2016
Saldo primo	**1.976**	**2.068**
Bij: investeringen	469	398
Af: afschrijvingen in het boekjaar	-684	-476
Af: afwaardering / versnelde afschrijving	0	-14
Totaal ultimo	**1.761**	**1.976**

De waardeverandering van immateriële vaste activa betreft de afwaardering van activeringen in 2016, van goederen die inmiddels niet meer in gebruik zijn voor de hedendaagse processen. Investeringen in 2017 betreft o.a. het vervangen van Pharos naar Empire DO en Connect IT.

Materiële Vaste Activa

2. DAEB-vastgoed in exploitatie

Bedragen x € 1.000	2017	2016
Reële waarde primo	**3.132.417**	**3.063.039**
Mutaties in reële waarde		
Mutatie reële waarde	273.074	93.335
Mutatie investeringen aankoop	549	54
Mutatie investeringen nieuwbouw	4.871	0
Mutatie investeringen renovatie	3.607	3.472
Mutatie overheveling van/naar voorraad voor verkoop	4.672	5.798
Mutatie overheveling van/naar activa ten dienste van en overige mutaties	171	-337
Mutatie overheveling DAEB/niet-DAEB scheidingsvoorstel	-296.683	0
Mutatie overheveling van/naar commercieel vastgoed (DAEB naar niet-DAEB)	1.813	-8.753
Mutatie desinvesteringen verkopen (vrije verkopen en VOV)	-15.529	-14.920
Mutatie desinvesteringen sloop	-13.523	-9.270
Reële waarde ultimo	**3.095.440**	**3.132.417**

De splitsing tussen commercieel en sociaal vastgoed is gemaakt op basis van de vastgestelde DAEB-scheiding. Ten opzichte van de DAEB / niet-DAEB-indeling van de jaarrekening 2016 betekent dit een flinke verschuiving van DAEB naar niet-DAEB.

3. Niet-DAEB vastgoed in exploitatie

Bedragen x € 1.000	2017	2016
Reële waarde primo	**201.756**	**193.309**
Mutaties in reële waarde		
Mutatie reële waarde	59.358	3.512
Mutatie investeringen aankoop	0	0
Mutatie investeringen nieuwbouw	0	0
Mutatie investeringen renovatie	123	90
Mutatie overheveling van/naar voorraad voor verkoop	164	240
Mutatie overheveling van/naar activa t.d.v. en overige mutaties	-845	-1.115
Mutatie overheveling DAEB/niet DAEB scheidingsvoorstel	296.683	0
Mutatie overheveling van/naar sociaal vastgoed (DAEB naar niet-DAEB)	-1.813	8.753
Mutatie desinvesteringen verkopen (vrije verkopen en VOV)	-4.582	-3.012
Mutatie desinvesteringen sloop	-5	-22
Reële waarde ultimo	**550.839**	**201.756**

Totaal tabel 2 en 3 vastgoed in exploitatie

Bedragen x € 1.000		2017		2016
Reële waarde primo		**3.334.172**		**3.256.348**
Mutaties in reële waarde				
Marktwaarde	332.432		96.847	
Overige mutaties				
Mutatie investeringen aankoop	549		54	
Mutatie investeringen nieuwbouw	4.871		0	
Mutatie investeringen renovatie	3.730		3.562	
Mutatie overheveling van/naar voorraad voor verkoop	4.837		6.038	
Mutatie overheveling van/naar activa ten dienste van en overig	-674		-1.452	
Mutatie desinvesteringen verkopen (vrije verkopen en VOV)	-20.111		-17.932	
Mutatie desinvesteringen sloop	-13.528		-9.291	
		312.107		-19.022
Reële waarde ultimo		**3.646.279**		**3.334.172**

In de totale reële waarde zit voor € 1.967,7 miljoen herwaarderingsreserve verscholen. De totale WOZ-waarde van de eenheden in exploitatie bedraagt € 4.127,7 miljoen. Voor 2018 is de verwachting dat er 146 eenheden worden verkocht met een totale verkoopomzet van € 20,1 miljoen.

Algemene ontwikkelingen
De woningmarkt heeft over 2017 een zeer positieve ontwikkeling laten zien. Het aantal te koop staande woningen is fors afgenomen en de gemiddelde verkoopprijzen stijgen aanzienlijk. De gemiddelde verkooprijs van een woning is over 2017 gemiddeld gestegen met 9,1% (NVM landelijk).

In de prijsklassen en gebieden van de eigen portefeuille zien we over 2017 ook deze stijgingen terug. In bepaalde gebieden is de leegwaardeontwikkeling zelfs hoger geweest dan het landelijk gemiddelde. Voor onze portefeuille is gerekend met ontwikkelingen tussen de 3% en 20% positief, afhankelijk van de lokale woningmarkt.

Daarnaast zijn ook de ontwikkelingen in de woningbeleggingsmarkt positief. Er is onverminderd veel interesse in vastgoed-beleggingen en er vinden veel transacties plaats. Hierbij valt op dat beleggers in 2017 genoegen nemen met een lager rendement op woningbeleggingen, met hogere transactieprijzen als gevolg.

Dit effect heeft ook een gunstig effect op de marktwaarde van Woonbron. De gehanteerde disconteringsvoet is generiek verlaagd met 0,25% tot 0,35%.

Daarnaast heeft de markt in 2017 te maken gekregen met nieuwe verkoopregels die ook van invloed zijn op de disconterings-voet. In 2017 zijn de verkoopregels in de BTIV aangepast. Deze wijziging voegt nieuwe regelgeving toe voor de verkoop van corporatiebezit. Kort samengevat heeft dat consequenties voor blijvend reguleerde woningen: woningen met 144 of minder WWS-punten en bijgevolg een huur onder de liberalisatiegrens. De kopende partij is verplicht deze woningen 7 jaar te exploiteren. Uitponden is pas vanaf het achtste jaar toegestaan. Deze regelgeving heeft een negatief effect op de marktwaarde van de betreffende complexen.

De gestegen leegwaarden en gedaalde gevraagde rendementen (disconteringvoet) zijn de belangrijkste drijvers achter de marktwaardeontwikkeling van de Woonbronportefeuille in 2017. Naast deze ontwikkelingen zijn de marktwaardes van aantal complexen in 2017 verlaagd als gevolg van specifieke omstandigheden.

In totaal steeg de marktwaarde van ons bezit met € 332 miljoen (10,0%).In de onderstaande paragraaf wordt de waardeontwikkeling nader toegelicht aan de hand van de belangrijkste variabelen in de marktwaarde.

Handboek modelmatig waarderen marktwaarde: Vrijheidsgraden
Zowel het DAEB- als het niet-DAEB-vastgoed in exploitatie is gewaardeerd tegen de marktwaarde in verhuurde staat die is bepaald op basis van het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde'. Hierbij wordt op basis van de toekomstige kasstromen de marktwaarde middels de Discounted Cash Flow (DCF) Methode bepaald.

Onderstaand wordt de invulling van de gehanteerde vrijheidsgraden nader toegelicht:

Markthuur

De markthuur wordt bepaald aan de hand van een percentage van de leegwaarde, gedifferentieerd naar type vastgoed, oppervlakte en leegwaardeklasse. In 2017 zijn de percentages geactualiseerd. Van een groot aantal referentietransacties zijn de leegwaardepercentages bepaald.

De percentages voor de markthuur liggen eind 2017 tussen de 3,75% (kleine eengezinswoningen) en 11,80% (grote appartementen) van leegwaarde.

Leegwaarde

De leegwaarde per eind 2017 is bepaald door de leegwaarde van eind 2016 te indexeren met de gemiddelde stijging per wijk. Deze stijging is gebaseerd op de gerealiseerde verkooptransacties in 2017, zoals geregistreerd door de NVM. Naast de generieke indexaties van alle leegwaarden zijn door de taxateur alle complexen van een derde deel van de portefeuille getaxeerd. Op deze manier komen alle complexen eens in de drie jaar aan bod. Hierbij worden de leegwaarden opnieuw bepaald en onderbouwd met actuele referenties. In de twee jaar dat een complex niet wordt getaxeerd wordt de leegwaarde geïndexeerd met de generieke leegwaarde-ontwikkeling.

Gemiddeld is de leegwaarde in de gehele Woonbronportefeuille in 2017 gestegen met 10,25% (€ 437 miljoen). De gemiddelde leegwaarde per woning komt daarmee op € 134.000. De gemiddelde leegwaarde per vierkante meter bedraagt € 1.808. 95% van de woningen heeft een leegwaarde binnen de bandbreedte van € 1.000 en € 2.700 per vierkante meter. Op de marktwaarde in verhuurde staat heeft dit, in de uitpondvariant, een positief effect van € 160 mln.

Leegwaardestijging

De verwachte ontwikkeling van de leegwaarde voor de komende jaren is aangepast op basis van de inschatting van de markt. Op deelportefeuilleniveau is met de taxateur een inschatting van de toekomstige leegwaardeontwikkeling gemaakt. Overeenkomstig de verwerking van de leegwaardeontwikkeling over 2017 is deze index bepaald per wijk. Voor de lange termijn wordt uitgegaan van een ontwikkeling van 2,0% per jaar. Voor de kortere termijn wordt onderscheid gemaakt tussen goede wijken, gemiddelde wijken en zwakkere wijken.

Marktgebied	2018	2019	2020 e.v.
Top	7,0%	2,0%	2,0%
Middel	6,0%	2,0%	2,0%
Laag	5,0%	2,0%	2,0%

De toekomstverwachtingen zijn met name voor 2018 positiever dan in de waarderingen in 2016.

Disconteringsvoet

Voor de opbouw van de disconteringsvoet is afgeweken van de systematiek zoals beschreven in het handboek. Woonbron sluit voor de bepaling van de disconteringsvoet aan bij de systematiek die afgelopen jaren ook werd gehanteerd. De disconteringsvoet bestaat uit een risicovrije rentevoet en verschillende risico-opslagen. De risicovrije rente geldt als algemene basis voor verschillende rentetarieven en is dus niet beïnvloedbaar door het bezit zelf (ligging, type, juridische situatie en dergelijke). Om tot de basis disconteringsvoet te komen, wordt de risicovrije rente opgehoogd met een sectoropslag. Deze opslag wordt opgebouwd middels een systeem waarin de risico's op de exploitatie worden gescoord.

In 2017 is de basis disconteringsvoet door de taxateur vastgesteld op 5,45% in Delft en 5,55% in de overige gebieden, bestaande uit een risicovrije rente van 0,33% en een sectoropslag van 5,22%.

	2017	2016
Risicovrije rente	0,33%	0,46%
Generieke sectoropslag	5,22%	5,44%
Afslag voor regio Delft (7.600 woningen)	-0,10%	-0,20%
Basis disconteringsvoet	**5,55% / 5,45%**	**5,90% / 5,70%**

Ten opzichte van 2016 daalt de disconteringsvoet met 0,35% en in de regio Delft met 0,25%. Deze daling is een direct gevolg van de positieve ontwikkelingen op de woningbeleggingsmarkt en de lage risicovrije rente. Dit maakt woningvastgoed interessant voor beleggers. Er worden meer woningcomplexen verhandeld. Het beleggingsaanbod neemt af en prijzen nemen toe.

Buiten de basis disconteringsvoet zijn de objectopslagen van de getaxeerde objecten opnieuw tegen het licht gehouden. Met name de aangepaste verkoopregels zijn van invloed op de objectopslagen van complexen waar deze van toepassing is. Voor deze complexen zijn de volgende aanpassing op de disconteringsvoet doorgevoerd:

- 0,25% afslag het uitpondscenario
- Een extra afslag op de explopitatiescenario's van tussen de 0,30% en 0,75% afhankelijk.

De disconteringsvoet van de woningen ligt binnen de bandbreedte van 6,1% en 9,6%. met een gemiddelde van 7,03% eind 2017. Dit is een daling van 0,47% ten opzichte van ultimo 2016 (7,64%). Het marktwaarde-effect van deze daling bedraagt circa € 180 miljoen positief.

Onderhoud

Voor 2017 is conform de werkwijze van de afgelopen jaren aangesloten bij de meest recente onderhoudsnormen per vastgoedtype. Hiervoor is de Vastgoed Taxatiewijzer 2017 (Koëter) gehanteerd.
De gemiddeld gehanteerde onderhoudsnorm in de marktwaardeberekening bedraagt € 933 per woning per jaar.
Alle woningen kennen een onderhoudsnorm binnen de bandbreedte van € 398 en € 2.775, afhankelijk van het type woning en de leeftijd.

Mutatie- en verkoopkans

De mutatiegraad uitponden en doorexploiteren wordt per cluster bepaald op basis van een vijfjaars gemiddelde. Bij die bepaling wordt de gehanteerde mutatiegraad op clusterniveau binnen een bandbreedte gehouden, om excessen via toevalligheden (vooral bij kleinere complexen) uit te sluiten en recht te doen aan de verkoopmogelijkheden in de huidige markt (het verkopen van meer dan 10% van een complex per jaar komt vrijwel niet voor). Voor 2017 is een bandbreedte gehanteerd van 3,5% tot 8,0% voor zelfstandige eenheden.

Daarnaast is vanaf jaar 6 een afslag van 30% op de mutatiegraad voor verkopen toegevoegd. Hiermee wordt een afslag genomen op de mutatiegraad van de na 5 jaar resterende individuele huurwoningen. De gedachte hierbij is dat de mutatiegraad van de na vijf jaar resterende huurwoningen significant lager is dan de gemiddelde mutatiegraad van het complex.

De in de marktwaardeberekening gehanteerde mutatiegraad is gebaseerd op een vijfjaars gemiddelde. De mutatiegraad kent de afgelopen jaren een dalende trend, waardoor het gehanteerde percentage gedaald is ten opzichte van vorig jaar. Deze mutatiegraad ligt tussen de 3,5% en 8%. De daling (van 6,5% (2016) naar 5,7% (2017)) zorgt voor een daling van de marktwaarde van circa € 17 miljoen.

Bijzondere omstandigheden

Verkoopkader gemeente Rotterdam

De Gemeente Rotterdam heeft in 2017 extra regels opgelegd aan corporaties voor de verkoop van woningen. Deze regels zijn vastgelegd in het Beleidskader Verkoop. Het Beleidskader Verkoop is bepalend voor de afgifte van een zienswijze bij complexmatige verkoop aan een marktpartij en daarmee relevant voor de marktwaarde. Concreet betekent dit dat woningen met een slechte technische kwaliteit of een slecht energielabel niet verkocht mogen worden.

Zoals hierboven beschreven worden bekende kosten voor achterstallig onderhoud zoals funderingen al meegenomen in de waardering. Aanvullend wordt in het verkoopkader nu ook een correctie opgenomen voor een slecht energielabel (E, F, of G). De kosten van verduurzaming verwerken we in Reaturn TMS, zoals ook het achterstallig onderhoud als een correctie op de marktwaarde. We hanteren daarbij de volgende uitgangspunten:

- Inrekenen van een toekomstbestendige labelsprong: van E, F of G naar B. Er wordt dus niet gerenoveerd naar label C en D, omdat marktpartijen hier niet voor zullen kiezen.
- De uitvoering vindt plaats binnen een redelijke termijn (jaar 5). De kosten worden contant gemaakt met de disconteringsvoet van verouderd vastgoed van 8,5%.
- Voor de kosten van verduurzaming wordt rekening gehouden met een investering van € 5.000 per labelstap, waarvan circa de helft wordt gecompenseerd via stijgende leegwaarde, dalende disconteringsvoet en huurpotentie. Per saldo rekenen we dus met € 2.500 zuivere kosten per labelstap.
- Contant gemaakt leidt dit tot de volgende correcties op de marktwaarde:
  E -> B: € 5.000 per woning
  F -> B: € 6.650 per woning
  G -> B: € 8.300 per woning

Erfpacht

Vrijwel alle grond die in erfpacht is uitgegeven, is door Woonbron eeuwigdurend afgekocht. Er zijn derhalve geen canon- of afkoopbetalingen in de waarderingen verwerkt. Wel is er sprake van bijbetaling voor functiewijziging op grond in Rotterdam (ca. 4.800 woningen) en Nissewaard (ca 3.000 woningen in Spijkenisse). De effecten hiervan zijn nominaal verwerkt in de marktwaarde in verhuurde staat. Het uitgangspunt daarbij is dat de kosten voor de wijziging naar een commerciële bestemming bij complexgewijze verkoop in mindering moet worden gebracht op de waarde. Ultimo 2017 is de marktwaarde met een totaalbedrag van € 43 miljoen beklemd als gevolg van deze bijbetalingsregeling.

Bedrijfswaarde

Materiele vaste activa in exploitatie (DAEB en niet-DAEB-vastgoed) wordt conform de richtlijnen en vereisten voor de jaarrekening tegen marktwaarde in verhuurde staat gewaardeerd op de balans. De bedrijfswaarde is niet op de balans opgenomen, maar is wel de basis voor de beoordeling van de financiële risico's van Woonbron door WSW en Aw.
De bedrijfswaarde geeft inzicht in de rentabiliteit van onze vastgoedportefeuille, met dien verstande dat de door WSW voorgeschreven parameters zijn gehanteerd. Jaarlijks stelt WSW na overleg met de Aw, volgens een vaste methodiek, de algemene parameters vast voor de bedrijfswaarde.

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 gegenereerd met de uitoefening van het bedrijf. De bedrijfswaarde wordt gevormd door de contante waarde van de geprognosticeerde kasstromen uit hoofde van toekomstige exploitatieopbrengsten en -lasten over de geschatte resterende looptijd van het actief.

De kasstroomprognoses zijn gebaseerd op redelijke en onderbouwde veronderstellingen die de beste schatting van het bestuur weergeven van de economische omstandigheden die van toepassing zullen zijn gedurende de resterende levensduur van het actief. Voor zover van toepassing zijn de door het WSW voorgeschreven uitgangspunten en parameters gehanteerd. De kasstromen zijn gebaseerd op de eind 2017 vastgestelde en goedgekeurde meerjarenbegroting van Woonbron en bestrijken een periode van 10 jaar. De kosten van planmatig onderhoud worden gebaseerd op de in de meerjaren onderhoudsbegroting onderkende cycli per component.

Voor de bedrijfswaardeberekening gelden de volgende uitgangspunten:

- De complexen zijn gebaseerd op basis van de intern gehanteerde PMC's. Het verhuurbeleid, verkoopbeleid en eventueel investerings- en sloopprogramma worden per PMC bepaald.
- Voor 2018 wordt gerekend met een verhoging van de huursom van 2,4%, bestaande uit de inflatie over 2017 (1,4%) plus 1%. Voor de jaren 2019 tot en met 2021 is de verhoging van de huursom gelijk aan de inflatie van het voorgaande jaar plus 1,0%. Vanaf 2022 is, voor de huursombenadering, een inflatievolgend huurbeleid opgenomen.
- Huurderving in 2018 van 2,81% en van 2,5% in de jaren daarna.
- Mutatiegraad per complex rekening houdend met de mutatiegraden van de afgelopen 5 jaar, conform de methode die gehanteerd wordt voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat.
- De huren van DAEB-woningen worden bij mutatie verhoogd naar de streefhuur of worden gericht afgetopt op één van de huurtoeslaggrenzen, dan wel op de liberalisatiegrens. De huur van niet-DAEB woningen is in de begroting afgetopt op € 850 per maand.
- Inflatie van 1,40% in 2018, 1,50% in 2019, 1,60% in 2020 en 2021, 1,80% in 2022 en 2,00% in de jaren daarna.
- Lastenstijging van 2,20% in 2018, 2,30% in 2019 tot en met 2022 en 2,50% in de jaren daarna.
- De verwachte opbrengstwaarde van woningen geoormerkt voor verkoop wordt gedefinieerd als de contante waarde van het maximale bedrag dat kan worden verkregen bij vrijwillige verkoop binnen een verwachte termijn, onder aftrek van verkoopkosten die niet door de koper worden gedragen. De verkopen worden voor een periode van vijf jaar in de waardering betrokken.
- Leegwaardeontwikkeling van 3,00% in 2018 en 2,50% in de jaren daarna.
- Een restwaardebepaling conform WSW-systematiek, te weten € 5.000 per woning.
- Een rekenrente voor WSW-geborgde woningen conform beoordelingskader Aw (2018: 1,55%; 2019: 2,35%; 2020: 3,05%; 2021 en 2022: 3,15% en 2023 en later: 5,00%.
- Een disconteringsvoet van 5,0%, conform parameters van WSW en AW.
- De periode waarover contant gemaakt wordt loopt parallel met de geschatte resterende levensduur van de complexen (variërend van 15 tot 60 jaar) (voorgaand jaar: 10 tot 60 jaar), de minimale levensduur is gesteld op 15 jaar tenzij vanuit planvorming een kortere levensduur gerechtvaardigd is. Voor complexen met een verkoopbestemming wordt een minimale levensduur van 30 jaar gehanteerd.
- Voor de verhuurdersheffing zijn de gepubliceerde tarieven gehanteerd en is aangesloten bij het beoordelingskader van de Aw. Met mogelijke vermindering van de verhuurderheffing op basis van de Regeling Vermindering Verhuurderheffing is in de bedrijfswaarde geen rekening gehouden. De verhuurderheffing is voor de gehele periode ingerekend.
- De saneringsheffing is conform door WSW gepubliceerde voorgeschreven bedragen, voor 5 jaar, ingerekend.
- De bijdrageheffing Aw is conform gepubliceerde tarieven ingerekend.
- Te betalen vennootschapsbelasting is geen onderdeel van de bedrijfswaarde.

Hieronder is een verloopoverzicht van de bedrijfswaarde in 2017 opgenomen, inclusief een toelichting. De bedrijfswaarde is in 2017 met € 70,1 mln. gedaald tot € 1.838,5 mln. per ultimo van het jaar.

Het verloop van de bedrijfswaarde van de vastgoedportefeuille bedraagt:

Bedragen x € 1.000	DAEB	Niet-DAEB	MVA in exploitatie
Bedrijfswaarde primo 2016	**1.817.641**	**200.524**	**2.018.166**
1) Bij: nieuwbouw, aankoop en overheveling van voorraad koop	3.196	281	3.477
2) Bij/Af: overheveling van/naar activa ten dienste van	-665	-369	-1.034
Bij/Af: overige mutaties	293	-1.058	-765
3) Af: desinvestering verkopen	-11.303	-2.740	-14.043
4) Af: desinvestering sloop	-937	38	-899
Mutatie reële waarde	-98.620	2.344	-96.276
Verschuiving DAEB/niet-DAEB	-728	728	0
Bedrijfswaarde ultimo 2016	**1.708.876**	**199.750**	**1.908.626**

Bedragen x € 1.000	DAEB	Niet-DAEB	MVA in exploitatie
Bedrijfswaarde primo 2017	**1.708.876**	**199.750**	**1.908.626**
1) Bij: nieuwbouw, aankoop en overheveling van voorraad koop	6.427	144	6.571
2) Bij/Af: overheveling van/naar activa ten dienste van	-9	-122	-131
Bij/Af: overige mutaties	139	-826	-687
3) Af: desinvestering verkopen	-10.859	-5.664	-16.523
4) Af: desinvestering sloop	-1.747	2	-1.745
Mutatie reële waarde	-61.282	3.667	-57.614
Verschuiving DAEB/niet-DAEB	-204.006	204.006	0
Bedrijfswaarde ultimo 2017	**1.437.539**	**400.957**	**1.838.496**

Specificatie mutatie reële waarde bedrijfswaarde MVA in exploitatie

(x € 1.000)	2017	2016
Beleidswijzigingen		
5) Mutatie verkoopbeleid	1.324	-9.258
6) Mutatie verhuurbeleid	17.808	15.914
7) Mutatie sloopbeleid	-2.124	6.415
Totaal mutatie	**17.007**	**13.071**
Mutaties exploitatiekosten- en opbrengstenprognoses		
8) Mutatie onderhoudsprognose	-65.729	-82.160
9) Mutatie exploitatielasten (inclusief VvE-bijdrage)	-5.079	6.362
Mutatie huurdervingverwachting	-724	-1.080
10) Mutatie wettelijke heffingen	-7.410	-21.247
Mutatie grondwaarde	-1.446	-5.099
Totaal mutatie	**-80.388**	**-103.224**
Parameterwijzigingen		
11) Gewijzigde levensduur	20.892	54.677
12) Overige parameterwijzigingen	-27.066	-67.397
Totaal mutatie	**-6.174**	**-12.720**
Autonome mutatie		
13) Opschuiven kasstromen	92.471	97.057
14) Vervallen jaarlaag	-92.812	-98.314
15) Toevoegingen (des)investeringen jaar 5	12.280	7.854
Totaal mutatie	**11.940**	**6.597**
Totaal waarde mutatie bedrijfswaarde	**-57.614**	**-96.276**

1) Investeringen
De toevoeging vanuit investeringen (€ 3,5 mln.) bestaat voornamelijk uit opgeleverde nieuwbouweenheden Vogelplein in Dordrecht (€ 3,5 mln.) en uit terugkopen VoV naar verhuurexploitatie € 3,1 mln.). De terugkopen VoV naar verhuurexploitatie kan worden opgedeeld in:

- een toevoeging van een bedrijfswaarde van € 2,2 mln. van 34 in 2017 teruggekochte woningen en 1 teruggekochte parkeergelegenheid verhuurd in 2017.
- een toevoeging van een bedrijfswaarde van € 0,9 mln. van 20 reeds eerder teruggekochte woningen (alle ultimo 2016 verantwoord als voorraad eenheden voor verkoop) verhuurd in 2017.

2) Overige mutaties
Deze overige mutatie betreft voornamelijk de verschuiving van het voormalig kantoorpand aan de Oberonweg in Spijkenisse naar voorraad verkopen. Dit pand werd in de vorige periode als activa in exploitatie verantwoord (immers al niet meer in eigen gebruik), maar is eind 2017 verkocht. De daadwerkelijke overdracht heeft echter pas plaatsgevonden in 2018 en is daarom verschoven naar voorraad verkopen.

3) Verkopen
Als gevolg van de verkoop van 248 eenheden neemt de toekomstige exploitatiekasstroom en daarmee de bedrijfswaarde per ultimo 2017 af.

4) Sloop
De resterende exploitatietermijn van te slopen eenheden is veelal kort, waardoor de bedrijfswaarde van die eenheden op het moment van sloop gering is en dat geldt ook voor het effect in het verloop van de bedrijfswaarde. In 2017 heeft Woonbron 327 eenheden uit exploitatie genomen ten behoeve van sloop. Het effect van sloop op het verloop van de marktwaarde is veel groter, omdat de marktwaarde niet in aanloop naar, maar pas op het daadwerkelijke moment van sloop wordt verlaagd.

5) Mutatie verkoopbeleid
De verlaging van de bedrijfswaarde komt voort uit de herijking van het strategisch voorraadbeleid. Woonbron heeft een lager aantal woningen voor verkoop bestemd, waardoor de eerder verwachte, en in de bedrijfswaarde opgenomen, desinvesteringskasstromen nu lager zijn.

6) Mutatie verhuurbeleid
Algemene aanpassingen van het huurbeleid/aftoppingsbeleid leiden tot een verhoging van € 9,4 mln. van de bedrijfswaarde. De starthuur per ultimo 2017 is hoger uitgekomen dan als uitkomst van het vorige huurbeleid werd verwacht. Het effect op de toekomstige huurinkomsten betreft netto contant een verhoging van € 8,4 mln.

7) Mutatie sloopbeleid
In het nieuwe strategische voorraadbeleid in Delft is het beleid voor enkele complexen waarvoor eerder een renovatie ingreep in de planning stond, gewijzigd naar toekomstige sloop met als effect dat de bedrijfswaarde voor deze complexen is gedaald.

8) Mutatie onderhoudsprognose
Het totale effect van het aanpassen van de meerjarige begroting van onderhoud op de bedrijfswaarde bedraagt € 65,7 mln. negatief. Dit effect is bijna volledig toe te schrijven aan het nieuwe beleid inzake toevoeging van (woon)kwaliteit. Dit betreft een kwaliteitsimpuls ten aanzien van bijvoorbeeld energie-index, geïsoleerde beglazing, wijze van verwarming van de woning, plattegrondkwaliteit, ontsluiting, wijze van ventilatie, etc., dat aanvullend is op het planmatige onderhoud dat waarborgt dat het bezit tot het einde van de levensduur geëxploiteerd kan worden. In 2016 en 2017 is dit beleid verder uitgewerkt en vertaald naar eenduidige onderhoudsnormen en als zodanig in de Portefeuillestrategie opgenomen.

9) Mutatie exploitatielasten (inclusief VvE-bijdrage)

Soort effect	Bedrag effect	Toelichting
Personeelskosten	+ € 1,6 mln.	De verdere daling van de personeelskosten is mede gebaseerd op gunstiger realisatiecijfers en iets lagere begroting 2018.
Bedrijfskosten	-/- € 27,2 mln.	De stijging van de bedrijfskosten (met name overige apparaatskosten ad € 21,7 en inhuur personeel ad € 5,5 mln.) zijn het gevolg van bijgestelde inschattingen. De stijging van de overige apparaatskosten is vooral gebaseerd op een hogere begroting 2018 voor automatiseringskosten en kosten adviseurs die naar de toekomst toe is doorgezet.
Opbrengsten eigen onderhoudsdienst	+ € 10,2 mln.	Tegenover de hogere personeelslasten (inclusief inhuur) voor de eigen onderhoudsdienst staan echter ook hogere opbrengsten hiervoor. Per saldo is er dus sprake van een verbetering van de bedrijfswaarde vanuit inzet en opbrengsten personeel.
Leefbaarheid	-/- € 6,0 mln.	De externe kosten voor leefbaarheid stijgen de komende jaren. In feite betreft dit een beperking van het verwachte financiële effect van de aanscherping van de taken van een corporatie op basis van de nieuwe woningwet.
VVE-bijdrage overig	+ € 16,3 mln.	Betreft de VvE-bijdrage exclusief onderhoud en servicelasten.
	-/- € 5,1 mln.	

10) Mutatie (wettelijke) heffingen

Soort effect	Bedrag effect	Toelichting
Verhuurderheffing	-/- € 5,2 mln.	Aanpassing op basis van gewijzigde tarieven vanaf de jaren 2019 en verder. Eventuele vermindering van de verhuurderheffing op basis van investeringen die daartoe kunnen leiden zijn vooralsnog niet in de meerjarenbegroting en bedrijfswaarde ingerekend.
Saneringssteun	-/- € 2,2 mln.	Conform uitgangspunt WSW opgenomen.

11) Gewijzigde levensduur

Soort effect	Bedrag effect	Toelichting
Woningen in complexen met een verkooplabel restant looptijd minimaal 30 jaar	+ € 10,2 mln.	Het jaar opvolgend wordt feitelijk de duur met 1 jaar opgehoogd.
Woningen zonder investeringsplan minimaal 15 jaar	+ € 10,5 mln.	Voor complexen die binnen de range van de 15 jaar komen geldt feitelijk dat de duur met 1 jaar wordt opgehoogd.
Aanpassing levensduur a.g.v. opgeleverde renovatie	+ € 1,3 mln.	Renovatie van complex De Kievit (Poptahof) wat leidt tot een langere exploitatietermijn en een verhoging van de bedrijfswaarde
Aanpassingen levensduur BOG/MOG	-/- € 1,1 mln.	

12) Overige parameterwijzigingen

Een hogere verkoopprijsstijging in 2017 en een hogere inschatting van verkoopprijsstijging in de toekomst heeft effecten op de verwachte WOZ-waarden, die op hun beurt effect hebben op de hoogte van de verhuurderheffing en een verslechtering van de bedrijfswaarde van € 13,2 mln. teweeg brengen. De hogere waardesprong van de verkoopprijs in 2017 en de gunstigere toekomstverwachting hebben weer een positief effect op de waarde van de eenheden die in de komende 5 jaar gepland zijn verkocht te worden. Een verbetering van de bedrijfswaarde van € 3,9 mln. is hier het effect van. Een lager mutatiegraad levert een daling van het aantal verkopen in de komende 5 jaar op en biedt tevens minder mogelijkheden van huurharmonisatie op voor de eenheden die niet verkocht worden. Het effect hiervan op de bedrijfswaarde is € 17,8 mln. negatief.

13) Opschuiven kasstromen
Het effect van opschuiven kasstromen betreft het effect dat de oorspronkelijke kasstromen (vanuit de bedrijfswaardecalculatie van de vorige jaarrekening) één jaar dichterbij zijn gekomen.

14) Vervallen jaarlaag
De vervallen jaarlaag betreft het effect van het achterlaten van de exploitatie van het jaar 2017.

15) Toevoeging desinvesteringen jaar 5
Voor de bedrijfswaarde wordt van het verkoopprogramma slechts het effect van de eerste vijf jaar ingerekend. Een bijkomend effect daarvan is dat bij de bedrijfswaardebepaling een jaar later het effect van één verkoopjaar erbij komt.

4. Onroerende zaken, verkocht onder voorwaarden

Bedragen x € 1.000	2017	2016
Saldo primo	**903.890**	**886.431**
Mutatie uit terugkopen	-52.302	-50.976
Mutatie uit verkopen	37.005	36.203
Mutatie uit waardeveranderingen	102.420	32.231
Totaal ultimo	**991.013**	**903.890**

In 2017 zijn 556 eenheden teruggekocht en 337 eenheden verkocht onder voorwaarden (inclusief wederverkopen). Ondanks de daling in het aantal verkochte eenheden onder voorwaarde, stijgt de verkoopwaarde hieruit flink. Dit komt voornamelijk door de inrekening van de waardestijging over 2017 en doordat de terugkoopprijs van de teruggekochte eenheden lager is dan de verkoopprijs van de nieuwe of wederverkopen. Belangrijke oorzaak van het verschil in de verkoopprijs ten opzichte van de terugkoopprijs is gelegen in de wijziging (vanaf 2014) van het kortingspercentage van 25% naar 15%. Hierdoor betreft het kortingspercentage dat verwerkt is in de terugkoopprijs veelal 25%, terwijl als kortingspercentage van een nieuwe Koopgarantverkoop 15% wordt gehanteerd. Voor de bepaling van de waardestijging c.q. daling bij verkopen onder voorwaarde wordt gebruik gemaakt van dezelfde leegwaardeontwikkelingspercentages die ook voor de marktwaarde gehanteerd worden. Eind 2017 zijn er in totaal 8.658 eenheden verkocht onder voorwaarden.

5. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie vastgoedbeleggingen

Bedragen x € 1.000	31-12-2017	31-12-2016
Geboekte kosten projecten	5.536	3.667
Rente tijdens de bouw	0	0
Totaal	**5.536**	**3.667**

Bedragen x € 1.000	31-12-2017	31-12-2016
Saldo primo	**3.667**	**4.729**
Bij: investeringen	33.405	26.359
Af: subsidie		0
Bij: geactiveerde bedrijfskosten	1.190	1.087
Af: verkooptermijnen	-3.976	-2.574
Af: overheveling naar activa in exploitatie	-7.589	-3.472
Af: overheveling naar onderhanden werk	139	139
Af: onttrekking van voorziening onrendabele toppen	-21.300	-22.602
Af: projectresultaten		0
Totaal ultimo	**5.536**	**3.667**

De projecten in ontwikkeling betreffen huureenheden.

Onderstaand een overzicht van de projecten met de grootste projectuitgaven in 2017.

Project	Investering
Sagenbuurt Fase 3 Sloop Veld A/B/C/D	5.811.901
Sloop Colijnstraat Fase 3	4.623.608
Sloop Vogelbuurt Hart Noord MGW Fase 1 & 2	3.851.750
Vogelplein nieuwbouw	3.328.746
Vogelbuurt	3.310.392
VvE 055 Beverwaard	2.869.752
Vogelbuurt Onderhoud	2.676.013
Sloop MH Trompweg Fase 1 TV	1.500.356
Snoekenveen	1.277.305
Sloop Torenstraat	1.170.190
Woongebouw De Kreek	1.086.628
De Kulk isolatie	972.463

De activering van opgeleverde projecten betreft de volgende projecten:

Projectnaam	Activering
Vogelplein nieuwbouw	3.948.363
Sloop Torenstraat	1.291.174
Poptahof veld 8 Kievit	1.054.000
Oudeland OL6L Marthalaan	962.000
Balkons Ruilstraat en Pupillenstraat	210.839
Uiterdijk De Zwaan (BOG)	123.017

De activering is gebeurd op basis van nacalculatie.

6. Onroerende en roerende zaken ten dienste van exploitatie

Bedragen x € 1.000	31-12-2017	31-12-2016
Saldo primo	**27.111**	**26.097**
Investeringen	1.542	3.476
Mutatie verschuiving van activa in exploitatie naar/van activa ten dienste van	-8	2.694
Desinvestering	-658	-1.594
MVA naar voorraad	-8	-1.175
Af: Desinvestering sloop/buiten gebruik	-1	-141
Mutatie waardeverandering kantoorpanden	0	-61
Afschrijvingen in het boekjaar	-2.973	-2.184
Totaal ultimo	**25.005**	**27.111**

De post investeringen bestaat in 2017 uit de inrichting van kantoorpand Delfshaven, IJsselmonde en het aanschaffen van digitale middelen.

Financiële vaste activa

7. Deelnemingen in verbonden maatschappijen

Bedragen x € 1.000	Eigen vermogen 31-12-2016	Eigen vermogen 31-12-2016
Woonbron Holding BV	5.344	5.549
Buurtbeheerbedrijf Spijkvliet BV	0	0
Subtotaal	**5.344**	**5.549**
Voorziening Buurtbeheerbedrijf Spijkvliet BV	0	0
Totaal	**5.344**	**5.549**

Bedragen x € 1.000	Woonbron Holding 2017	Woonbron Holding 2016
Saldo primo	**5.549**	**6.208**
Bij: investeringen	0	0
Af: desinvesteringen	0	0
Af: resultaat	-205	-659
Totaal ultimo	**5.344**	**5.549**

Zie het hoofdstuk 7 'Deelnemingen en overige verbindingen'.

8. Andere deelnemingen

Bedragen x € 1.000	Eigen vermogen 31-12-2017	Eigen vermogen 31-12-2016
NV Stadsherstel Rotterdam (3% deelneming)	243	243
NV Stadsherstel Drechtsteden (20% deelneming)	401	401
WOM Mathenesserkwartier BV (33,3% deelneming)	1.036	1.036
Warmtebedrijf NV (0,3% deelneming)	0	0
Totaal	**1.681**	**1.681**

Bedragen x € 1.000	NV Stadsherstel Rotterdam (3% deelneming)	NV Stadsherstel Drechtsteden (20% deelneming)	WOM Mathenesser-kwartier BV (33,3% deelneming)
Saldo primo	**243**	**401**	**1.036**
Bij: investeringen	0	0	0
Af: desinvesteringen	0	0	0
Af: resultaat	0		
Totaal ultimo	**243**	**401**	**1.036**

9. Latente belastingvordering(en)

Bedragen x € 1.000	2017	2016
Saldo primo	**61.834**	**69.046**
Mutatie vanuit fiscaal resultaat	5.119	-4.190
Mutatie vanuit (tijdelijk verschil waardering fiscaal/commercieel)	-9.462	-3.021
Totaal ultimo	**57.491**	**61.834**

De latente belastingvordering bestaat uit tijdelijke waarderingsverschillen tussen de commerciële en de fiscale waardering en de opgebouwde compensabele fiscale verliezen.

Voor de bepaling van de belastinglatentie vanuit de tijdelijke waarderingsverschillen wordt het volledige verschil tussen de marktwaardewaardering en de fiscale waardering van het actief in exploitatie vertaald in een belastinglatentie. Waardeverschillen die effect hebben op de belastingvordering of -schuld betreffen de waardeverschillen in de materiële vaste activa in exploitatie of ten dienste van, de (dis)agio van de leningen u/g (financiële vaste activa) en leningen o/g (langlopende schulden), de waardeverschillen van de projecten t.b.v. derden, de voorraad verkopen en de overige voorzieningen. Deze tijdelijke waardeverschillen bedragen gezamenlijk € 106,3 mln. debet en zouden daarmee een latente belastingvordering vertegenwoordigen van € 26,6 mln. Deze latentie is bepaald op basis van netto contante waarde (waarbij als disconterings-voet geldt de gemiddelde vermogenskostenvoet onder aftrek van belasting op basis van het effectieve belastingtarief). Dit wordt bij de compensatieruimte (eveneens op basis van netto contante waarde) die is ontstaan uit de negatieve fiscale resultaten opgeteld.

Het cumulatieve compensabele verlies per ultimo 2016 bedroeg € 162,9 mln. Het fiscale resultaat voor 2017 bedraagt € 26,3 mln. positief. Het netto contante belastingeffect vanuit de verwachte compensatie in de fiscale meerjarenbegroting bedraagt € 30,9 mln.

Op basis van het fiscaal resultaat van 2017, de berekende fiscaal resultaten van 2008 tot en met 2016 en de benoemde waarderingsverschillen tussen de commerciële en fiscale balans, is de actieve Vpb-latentie verlaagd van € 61,8 mln. naar € 57,5 mln.

De fiscale meerjarenbegroting geeft in de komende jaren een verwachting weer dat de compensabele verliezen telkens binnen de scope van negen jaar vanaf het ontstaan van het compensabele verlies kunnen worden gecompenseerd door positieve fiscale resultaten. Voor 2018 is de verwachting dat er sprake zal zijn van verliescompensatie vanuit een positief fiscaal resultaat van € 1,8 mln.

10. Leningen U/G

Bedragen x € 1.000	2017	2016
Saldo primo	**1.091**	**1.181**
Toevoeging	0	0
Aflossing	-907	-90
Totaal ultimo	**184**	**1.091**

Specificatie leningen

Bedragen x € 1.000	2017	2016
Stichting Exploitatie Kantoorpand	0	809
Stichting Welzijn Hoogvliet	40	80
Leningen personeel	28	30
Leningen VVE	116	172
Totaal ultimo	**184**	**1.091**

Er zijn geen leningen aan bestuurders verstrekt. 'Leningen personeel' is deelname fietsplan.

De leningen aan verbindingen betreffen:

Verbinding	Bedrag	Condities	Zekerheden
St. Welzijn (Hoogvliet)	40.482	Annuïtair, rente 3,5% tot 30-10-2018	Geen
Totaal	**40.482**		

De deelnemingen worden nader toegelicht in het hoofdstuk 'Deelnemingen en overige verbindingen'.
De lening aan stichting Welzijn Hoogvliet is verstrekt voor aanpassingen die aard- en nagelvast zijn aan een pand in ons bezit.
Stichting Exploitatie Kantoorpand is in 2017 opgeheven, vanwege verkoop pand Oberonweg 1 te Spijkenisse.

11. Overige vorderingen

Bedragen x € 1.000	2017	2016
Saldo primo	**25.580**	**27.925**
Toevoeging	79.204	0
Aflossing/afschrijving	-3.274	-2.345
Afwaardering	0	0
Totaal ultimo	**101.510**	**25.580**

De post 'Overige vorderingen' bestaat uit amortisatie renteleningen en een vordering op WestCord. In 2017 heeft Woonbron ervoor gekozen een aantal derivaten te laten doorzakken in vast renteleningen. hierdoor zijn nieuwe leningen ontstaan met een hogere rente dan de marktrente. Deze nieuwe leningen zijn gewaardeerd op marktwaarde, waarbij het verschil tussen de marktwaarde en de nominale waarde als geamortiseerde kostprijs als overige vorderingen is opgenomen.

Bedragen x € 1.000	Amortisatie rente leningen u/g	WestCord	Totaal
Balans per 1-1-2017	**17.304**	**8.277**	**25.580**
Toevoeging	79.204	0	79.204
Ontvangen aflossing / afschrijving	-1.539	-1.735	-3.274
Overige mutaties			
Balans per 31-12-2017	**94.969**	**6.541**	**101.510**

12. Activa en vastgoed bestemd voor de verkoop

Bedragen x € 1.000	2017	2016
Vastgoed bestemd voor de verkoop	1.335	5.238
Teruggekocht bezit ten behoeve van wederverkoop VOV	18.867	26.027
Voorraad Eliotplaats 2	0	1.175
Voorraad Oberonweg 1	636	0
Totaal ultimo	**20.838**	**32.438**

Het pand aan de Oberonweg 1 is van materiële vaste activa overgeheveld naar activa en vastgoed bestemd voor de verkoop. Eind 2017 is het voorlopig koopcontract getekend. Het wachten was nog op goedkeuring tot verkoop van Gemeente Nissewaard. Die is in 2018 binnengekomen. De balanspositie bestaat verder uit drie grondposities die verkocht zullen worden.

Teruggekocht in bezit ten behoeve van wederverkoop VOV

Bedragen x € 1.000	2017	2016
Saldo primo	**26.027**	**28.198**
Mutatie uit terugkopen	54.824	51.818
Mutatie uit wederverkopen VOV	-27.583	-25.500
Mutatie uit wederverkopen vrij	-29.778	-22.744
Mutatie uit terug in huur	-4.622	-5.745
Totaal ultimo	**18.867**	**26.027**

In 2017 zijn 556 eenheden teruggekocht en 599 eenheden wederverkocht (296 onder voorwaarden en 303 vrije wederverkopen). Er zijn 55 teruggekochte eenheden teruggenomen in de verhuur. Ultimo 2016 bedroeg het aantal teruggekochte en nog niet wederverkochte eenheden 303. Deze mutaties zorgen voor de daling van 98 eenheden tot 205 eenheden die zijn teruggekocht en nog niet wederverkocht. In beginsel geldt de bedoeling om deze teruggekochte Koopgarant- en Koopcomfort eenheden ook in deze vormen weer weder te verkopen.

Voorraad onderhanden werk

Bedragen x € 1.000	2017	2016
Saldo primo	**4.471**	**4.471**
Overdracht aan Ontwikkelbedrijf Rotterdam	-3.826	0
Totaal ultimo	**645**	**4.471**

Het onderhanden werk betreft de boekwaarde van de volledig leeggekomen gesloopte woningblokken in het kader van de herstructurering Groenenhagen Tuinenhoven, project De Zwanen en de Spechten (IJsselmonde). Dit bedrag wordt bij formele overdracht aan het Ontwikkelingsbedrijf Rotterdam, conform overeenkomst, in rekening gebracht. Begin 2017 is er een groot deel van deze grond overgedragen aan gemeente Rotterdam voor een bedrag van € 3,4 mln. excl. btw.

13. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop

Bedragen x € 1.000	2017	2016
Saldo primo	**924**	**1.492**
Bij: investeringen	2.766	76
Bij: geactiveerde bedrijfskosten	14	0
Af: overheveling naar vastgoed in ontwikkeling voor eigen exploitatie	-139	-139
Af: overheveling naar voorraad verkopen	0	-90
Af: overheveling naar onderhanden projecten	-989	-415
Af: afwaardering onrendabel deel	-1.606	0
Totaal ultimo	**971**	**924**

14. Onderhanden werk eigen onderhoudsdienst

Bedragen x € 1.000	2017	2016
Onderhanden werk eigen onderhoudsdienst	383	387
Totaal	**383**	**387**

15. Overige voorraden

Bedragen x € 1.000	2017	2016
Saldo primo	**832**	**696**
Mutaties	9	136
Totaal ultimo	**841**	**832**

16. Onderhanden projecten in opdracht van derden

Bedragen x € 1.000	2017	2016
Saldo primo	**0**	**6**
Bij: geactiveerde bedrijfskosten	6	6
Bij: investeringen	3	0
Af: verkooptermijnen	-998	-418
Overheveling van vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop	989	415
Bij/af: projectresultaat	0	-9
Totaal ultimo	**0**	**0**

17. Huurdebiteuren

Bedragen x € 1.000	31-12-2017	31-12-2016
Achterstanden	6.213	7.006
Afwaardering voor oninbare vorderingen	-2.811	-3.409
Totaal	**3.402**	**3.597**

Verloop afwaardering voor oninbare vorderingen

Bedragen x € 1.000	31-12-2017	31-12-2016
Afwaardering primo	-3.409	-5.498
Afboeking derving oninbaar	2.739	3.905
Mutatie vanuit wijziging samenstelling huurachterstanden	-2.140	-1.817
Totaal ultimo	**-2.811**	**-3.409**
Voorstanden per ultimo	4.107	4.433

Oninbare vorderingen

In 2017 is de huurachterstand met € 0,8 mln. afgenomen van € 7,0 mln. (ultimo 2016) naar € 6,2 mln. (ultimo 2017). De afname van de voorziening oninbaar bedraagt voor 2017 € 0,6 mln. (2016 - € 1,8 mln.). Aan oninbare vorderingen is er in 2017 € 2,7 mln. afgeboekt (2016 € 3,2 mln.).

18. Gemeenten

Bedragen x € 1.000	31-12-2017	31-12-2016
Debiteuren	2	42
Totaal	**2**	**42**

19. Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen

Bedragen x € 1.000	2017	2016
Woonbron Energiek BV	2	2
Woonbron Holding BV	13.947	13.602
Zuidplaspolder exploitatie BV	362	362
Totaal	**14.310**	**13.965**

Woonbron heeft met Woonbron Holding BV een rekening courant verhouding, die naar verwachting tussen 1 en 2 jaar afgelost wordt.

20. Belastingen en premies sociale verzekeringen

Bedragen x € 1.000	31-12-2017	31-12-2016
Belastingen en premies sociale verzekeringen	0	29
Totaal	**0**	**29**

21. Overige vorderingen

Bedragen x € 1.000	31-12-2017	31-12-2016
Debiteuren	3.249	3.796
Afwaardering voor oninbaar geachte vorderingen	-653	-722
Totaal	**2.596**	**3.073**

Dit zijn onder andere debiteuren VvE's.

Verloop afwaardering voor oninbaar geachte vorderingen

Bedragen x € 1.000	31-12-2017	31-12-2016
Afwaardering primo	-722	-802
Dotatie derving oninbaar	0	0
Mutatie overige debiteuren	69	80
Totaal ultimo	**-653**	**-722**

22. Overlopende activa

Bedragen x € 1.000	2017	2016
Nog te ontvangen projecten	0	0
Verzekeringen	0	109
Door te belasten aan derden	492	296
Vooruitontvangen facturen	2.996	351
Vooruitbetaalde bedragen	251	1.289
Overige	76	103
Totaal	**3.815**	**2.148**

Resultaat looptijd korter dan 1 jaar. Doorbelasting aan derden zijn voornamelijk de VvE's.
De post 'nog te ontvangen projecten' is in 2017 bijgewerkt naar de laatste stand van zaken per project.

23. Liquide middelen

Bedragen x € 1.000	31-12-2017	31-12-2016
Kas	21	17
Bank	84.644	44.192
Geld onderweg	157	61
Totaal	**84.822**	**44.270**

Onder bank is ook het uitgezette spaarsaldo (direct opvraagbaar) vermeld.

Passiva

Eigen vermogen

24. t/m 26. Eigen Vermogen

Overige reserves

Bedragen x € 1.000	Primo 2016	Mutatie stichting Woonbron	Mutatie deelnemingen	Ultimo 2016
Overige reserves	364.143	22.162		386.305
Resultaat vorig boekjaar	22.162	-22.162		0
Gerealiseerd resultaat boekjaar		83.506	-1.177	82.329
Totaal	**386.305**	**83.506**	**-1.177**	**468.634**

Bedragen x € 1.000	Primo 2017	Mutatie stichting Woonbron	Mutatie deelnemingen	Ultimo 2017
Overige reserves	386.305	82.329		468.634
Resultaat vorig boekjaar	82.329	-82.329		0
Gerealiseerd resultaat boekjaar		72.093	615	72.709
Totaal	**468.634**	**72.093**	**615**	**541.343**

Herwaarderingsreserve

Bedragen x € 1.000	2017	2016
Herwaarderingsreserve primo	1.685.404	1.626.094
Mutatie Reële waarde MVA	314.452	67.930
Mutatie Reële waarde VOV	40.262	9.507
Mutatie investeringen en overheveling van overig onroerend goed	156	-2.502
Mutatie desinvesteringen verkopen	-9.935	-8.363
Mutatie desinvesteringen sloop	-8.720	-7.262
Herwaarderingsreserve ultimo	**2.021.618**	**1.685.404**

Eigen vermogen

Ons eigen vermogen bedraagt eind 2017 € 2.562,9 mln. Aangezien dit eigen vermogen mede gebaseerd is op basis van waardering van ons vastgoed tegen marktwaarde in verhuurde staat, geeft dit bedrag het potentiële eigen vermogen aan bij een optimale exploitatie van het vastgoed. Wanneer een exploitatie wordt gevoerd die gebaseerd is op de realisatie van maximale opbrengsten uit verkoop en verhuur resulteert dat in dit eigen vermogen.

In de exploitatie van onze woningen maken we keuzes die passen bij onze taakopvatting, uiteraard binnen te stellen randvoorwaarden. We nemen genoegen met een lager rendement wanneer dit maatschappelijk te verantwoorden is. In feite keren wij op deze manier ons rendement uit aan de samenleving. De bedrijfswaarde is een waarderingsgrondslag waarin de toekomstige keuzes worden vertaald naar euro's van nu. De bedrijfswaarde per 31 december 2017 bedraagt € 1.838,5 mln.

In de marktwaardebepaling, ten behoeve van de waardering in de balans, wordt gebruik gemaakt van normbedragen voor onder andere beheerkosten en onderhoud.

Bij de bepaling van de bedrijfswaarde maken we gebruik van de verschillende kostenniveaus vanuit onze meerjarenbegroting, die gebaseerd zijn op de gerealiseerde kosten en de reeds ingezette kostenbesparingen. De voor de bedrijfswaardebepaling gebruikte kostenniveaus voor beheer en onderhoud liggen nu nog hoger dan de normen die gebruikelijk zijn voor de marktwaardebepaling.

Wanneer het eigen vermogen per 2017 zou zijn gebaseerd op deze bedrijfswaarde resulteert dit in een eigen vermogen van € 755,2 mln. Dit is € 1.807,8 mln. lager dan het in deze jaarrekening gepresenteerde eigen vermogen. Het verschil kan worden beschouwd als het economisch offer dat we doen op de exploitatie van ons vastgoed, gegeven de inzet die we doen voor onze doelgroep.

Het beleid van Woonbron wijkt op een aantal onderdelen af van een beleid gericht op opbrengstmaximalisatie:

- Verkoopbeleid: Woonbron wil met verkoop een doelgroep bedienen die anders niet in staat zou zijn een woning te kopen. Met Koopgarant beschikt Woonbron over een product waarmee woningen met korting worden aangeboden. Hiermee wordt de doelgroep bediend, maar wordt afgezien van het realiseren van de marktwaarde van de woning.
- Huurbeleid: Het kiezen voor betaalbare woningen voor onze doelgroep resulteert enerzijds in lagere huren dan in de markt gerealiseerd zouden kunnen worden. Hierbij wordt echter niet gekozen voor een zo laag mogelijke huur. Woonbron kiest voor vaststelling van huurbedragen die, afgemeten aan de specifieke omstandigheden, passend zijn.

Voor het ongerealiseerde deel van de overige reserves met betrekking tot materiele vaste activa in exploitatie is een herwaarderingsreserve gevormd. De herwaarderingsreserve wordt bepaald op basis van het verschil in de boekwaarde van het vastgoed in exploitatie op basis van marktwaarde ten opzichte van de boekwaarde van het vastgoed in exploitatie op basis van verkrijgingsprijs/aanschafkosten. Hierbij wordt geen rekening gehouden met afschrijvingen en waarde-verminderingen. De herwaarderingsreserve bedraagt per ultimo 2017 € 2.021,6 mln. (en dus bedraagt het gerealiseerd eigen vermogen € 541,3 mln.).

De mutatie reële waarde, zoals vermeld in het verloopoverzicht van materiele vaste activa in exploitatie, is direct een mutatie in de herwaarderingsreserve.
Bij activering vanuit nieuwbouw en/of verbeteringen hebben afwaarderingen op basis van marktwaardewaardering plaatsgevonden ten opzichte van de verkrijgingsprijs, die daarmee dus direct een mutatie op de herwaarderingsreserve betekenen. Bij desinvesteringen van sociaal en commercieel vastgoed in exploitatie, verdwijnt met de activa tevens het deel herwaarderingsreserve (vanuit het verschil t.o.v. de verkrijgingsprijs) voor de betreffende eenheden.

Ook het aandeel 'niet gerealiseerde waardeverandering' in de balanswaardering van de verkochte eenheden onder voorwaarden, maakt onderdeel uit van de herwaarderingsreserve. De via het resultaat genomen niet gerealiseerde waardeverandering VOV in het verslagjaar vormt daarmee direct een mutatie in de herwaarderingsreserve. Ook hier geldt dat het deel herwaarderingsreserve voor de betreffende eenheden van terug en wederverkoop verdwijnt.

Het positieve resultaat ad € 408,9 mln. is vermeerderd op het eigen vermogen, waarvan € 72,7 mln. als gerealiseerd resultaat aan de post Overige reserves wordt toegevoegd.

Voorzieningen

27. Voorziening onrendabele investeringen en herstructurering

Bedragen x € 1.000	2017	2016
Saldo primo	**7.431**	**30.186**
Bij/Af: dotatie/nieuwe besluiten	23.111	5.975
Bij/Af: projecten niet doorgegaan	0	53
Bij/Af: projectresultaat afwikkeling	-1.453	-6.132
Af: overboeking naar activa in ontwikkeling	-21.690	-22.650
Totaal	**7.400**	**7.431**

Deze voorziening is op basis van nominale waarde gewaardeerd en is gekoppeld aan projecten die overwegend langer dan een jaar duren.

28. Voorziening pensioenen

Bedragen x € 1.000	2017	2016
Saldo primo	**1.333**	**1.299**
Bij: dotatie	42	42
Af: onttrekkingen	0	-8
Totaal	**1.375**	**1.333**

Voor een beperkt deel van het personeelsbestand (van één van de fusiepartners van voormalig Delft Wonen) is in het verleden de pensioenregeling ondergebracht bij Centraal Beheer. Op basis van de meest recente toevoegingen en aannames op het gebied van demografie en prijsstijgingen wordt de voorziening op niveau gebracht. Deze voorziening is gebaseerd op basis van contante waarde en heeft een gemiddelde looptijd van circa tien jaar. In 2017 is er een dotatie gedaan aan de voorziening van € 42.000. Voor het overige deel heeft Woonbron de pensioenregeling ondergebracht bij het bedrijfstakpensioenfonds van het SPW (Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties). Hierbij heeft Woonbron geen verplichting tot het voldoen van aanvullende bijdragen in het geval van een tekort bij het bedrijfstakpensioenfonds, anders dan het voldoen van hogere toekomstige premies. Deze voorziening duurt langer dan een jaar.

29. Voorziening reorganisatiekosten

Bedragen x € 1.000	2017	2016
Saldo primo	**210**	**745**
Bij: dotatie	0	280
Af: onttrekkingen	-158	-815
Totaal	**52**	**210**

Het resterend bedrag van deze post is een gevolg van een bijna afgeronde reorganisatie en betreft de laatste vaststellingsovereenkomsten, waarvan de laatste in 2018 ingaat.

30. Overige voorzieningen

Bedragen x € 1.000	2017	2016
Saldo primo	**40.768**	**21.098**
Bij/af: overboeking naar activa in ontwikkeling	-1.215	0
Bij: dotatie	346	20.463
Af: onttrekkingen	-288	-792
Totaal	**39.611**	**40.768**

De post Overige voorzieningen bevat vanaf 2016 de persoonsgebonden rechten op opleidingen en de voorziening voor het complex De Kreek. Eind 2009 is in de CAO het persoonsgebonden recht op opleidingen opgenomen, met een maximum van € 4.500 per medewerker. Jaarlijks wordt deze voorziening aangevuld voor medewerkers die langer dan een jaar in dienst zijn (max. € 900 naar rato van deeltijd) en wordt de genoten opleiding of aankoop van opleidingsuren onttrokken.

Langlopende schulden

Langlopende schulden worden onderverdeeld in schulden/leningen overheid en schulden/leningen kredietinstellingen. Per ultimo 2017 is er voor het gehele schuldrestant ad € 1.295,4 mln. borging verstrekt door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw met recht tot vestigen van hypotheek op vastgoed in exploitatie. Het naar kortlopende schulden overgehevelde bedrag betreft het totaal van periodieke aflossingen, eindaflossingen en vervroegde aflossingen in 2018. De reële waarde van de leningenportefeuille op basis van de rentecurve van 31 december 2017 is € -1.800.762.216.

31. Schulden/leningen overheid

Bedragen x € 1.000	2017	2016
Saldo primo	**29.987**	**32.549**
Bij: nieuwe storting	0	0
Af: reguliere aflossing	-2.690	-2.562
Af: vervroegde aflossingen	0	0
Totaal leningen ultimo	**27.297**	**29.987**
Overheveling aflossing komend jaar naar kortlopende schulden	-2.828	-2.690
	24.469	**27.297**

Verantwoording langlopende leningen overheid

Opgesplitst naar restant-looptijd van de leningen is de nominale leningenportefeuille als volgt opgebouwd:

Bedragen x € 1.000	31-12-2017	31-12-2016
Leningen o/g <= 5 jaar	3.204	5.436
Leningen o/g > 5 jaar	24.093	24.552
Totaal	**27.297**	**29.987**

Bovenstaande bedragen zijn gebaseerd op de einddata en het pro-resto saldo van de leningen per ultimo 2017

	2017	2016
De gemiddeld gewogen rentecoupon van de leningenportefeuille per ultimo	4,32%	4.39%

32. Schulden/leningen kredietinstellingen

Bedragen x € 1.000	2017	2016
Saldo primo	**1.299.407**	**1.326.798**
Bij: nieuwe lening (initieel gewaardeerd tegen reële waarde, vervolgwaardering tegen geamortiseerde kostprijs)	240.454	31.236
Af: reguliere aflossing	-72.748	-47.391
Af: vervroegde aflossingen	-120.780	-11.236
Totaal leningen ultimo	**1.346.332**	**1.299.407**
Overheveling aflossing komend jaar naar kortlopende schulden	-17.776	-71.805
	1.328.557	**1.227.602**

Het volume aan nieuwe stortingen betreft:

- € 123,3 mln. aan nieuwe vastrentende leningen (met initieel reële waarde van € 202,5 miljoen) als gevolg van de doorzak van € 123,3 mln. aan derivaten met een break clause. In 2017 heeft Woonbron ervoor gekozen een aantal derivaten te laten doorzakken in vastrentende leningen. Als gevolg hiervan wordt op deze nieuwe leningen een hogere rente betaald dan de marktrente op het moment van afsluiten. Het agio bedraagt € 79,2 mln., vrijwel gelijk aan de negatieve marktwaarde van de beëindigde derivaten. De reële waarde van de nieuwe leningen bedraagt derhalve € 202,5 mln.;
- € 38 mln. aan nieuwe variabelrentende leningen die (vóór het besluit tot beëindiging van de derivaten met een break clause) dienden als liquiditeitsbuffer uit hoofde van de 2% stresstest; de zogenaamde 'bufferleningen'.

Van het volume aan vervroegde aflossingen betreft € 91 mln. aflossingen op leningen met een variabele hoofdsom, die aan de beëindigde derivaten waren gekoppeld, aflossing betreft € 28,8 mln. aflossingen op de eerder in 2017 aangetrokken 'bufferleningen', die na het doorzakken van de derivaten waartoe zij als buffer dienden, overbodig zijn geworden.

Verantwoording langlopende leningen kredietinstellingen

Opgesplitst naar restant-looptijd van de leningen is de nominale leningenportefeuille als volgt opgebouwd:

Bedragen x € 1.000	31-12-2017	31-12-2016
Leningen o/g <= 5 jaar	72.679	122.553
Leningen o/g > 5 jaar	1.273.653	1.176.854
Totaal	**1.346.332**	**1.299.407**

	2017	2016
De gemiddeld gewogen rentecoupon van de leningenportefeuille inclusief rentederivaten per ultimo	3,41%	3,59%
De gemiddeld gewogen rentecoupon van de leningenportefeuille exclusief derivaten per ultimo	2.90%	2,72%

De gemiddeld gewogen rentecoupon op langlopende leningen bij kredietinstellingen exclusief rentederivaten is in 2017 met 0,18% gestegen. De belangrijkste oorzaak van deze stijging is dat een volume van € 123,25 mln. aan rentederivaten is doorgezakt in nieuwe vastrentende leningen (eveneens met een volume van € 123,25 mln.) waarop een relatief hoge rentecoupon (gemiddeld 4,15%) wordt betaald. Deze coupon is gelijk aan de vaste coupon die op de derivaten werd betaald, verhoogd met een liquiditeitsopslag om de spread te fixeren tot einde looptijd. Op de variabelrentende leningen die aan de beëindigde derivaten waren gekoppeld, is een volume van € 91 mln. afgelost. Hierop werd een relatief lage variabele rente betaald (< 1%). Hier tegenover staat slechts een beperkte daling van de gemiddeld gewogen rentecoupon als gevolg van:

- € 71,8 mln. aan reguliere aflossing met een relatief hoge rentecoupon (4,25%);
- € 6,6 mln. aan renteherzieningen, waarbij de nieuwe contractrente lager is dan de oude.

Inclusief rentederivaten is de gemiddeld gewogen rentecoupon op langlopende leningen bij kredietinstellingen in 2017 met 0,18% gedaald.

33. Verplichtingen uit hoofde onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Bedragen x € 1.000	2017	2016
Saldo primo	**890.088**	**882.276**
Mutatie uit terugkopen	-52.178	-51.115
Mutatie uit verkopen	37.005	36.203
Mutatie uit waardeveranderingen	63.159	22.724
Totaal ultimo	**937.074**	**890.088**

In 2017 zijn 556 eenheden teruggekocht en 337 eenheden verkocht onder voorwaarden (inclusief wederverkopen). Ondanks de daling in het aantal verkochte eenheden onder voorwaarde, stijgt de verplichting hieruit. Dit komt doordat de terugkoopprijs van de teruggekochte eenheden lager is dan de verkoopprijs van de nieuwe of wederverkopen en er een flinke stijging is in de taxatiewaarde van de eenheden verkocht onder voorwaarden.
Belangrijke oorzaak van het verschil in de verkoopprijs ten opzichte van de terugkoopprijs is gelegen in de wijziging (vanaf 2014) van het kortingspercentage van 25% naar 15%. Hierdoor betreft het kortingspercentage dat verwerkt is in de terugkoopprijs veelal 25%, terwijl als kortingspercentage van een nieuwe Koopgarantverkoop 15% wordt gehanteerd. Op basis van een 8% mutatiegraad is de inschatting dat 66% hiervan langer dan 5 jaar betreft.

Voor de bepaling van de waardestijging c.q. daling bij verkopen onder voorwaarde wordt gebruik gemaakt van dezelfde leegwaardeontwikkelingspercentages die ook voor de marktwaarde wordt gehanteerd.
Eind 2017 zijn er in totaal 8.658 eenheden verkocht onder voorwaarden.

34. Overige schulden

Bedragen x € 1.000	2017	2016
Saldo primo	**1.259**	**1.196**
Mutatie waarborgsommen	37	63
Mutatie rente waarborgsommen	0	0
Totaal ultimo	**1.296**	**1.259**

Kortlopende schulden

35/36 Schulden aan kredietinstellingen/overheid

Bedragen x € 1.000	31-12-2017	31-12-2016
Overheveling aflossing komend jaar van langlopende leningen overheid	2.828	2.690
Overheveling aflossing komend jaar van langlopende leningen kredietinstellingen	17.776	71.805
Totaal schulden aan kredietinstellingen / overheid	**20.604**	**74.496**

Onder deze post worden de leningen verantwoord die het komend jaar worden afgelost.

37. Schulden aan leveranciers

Bedragen x € 1.000	31-12-2017	31-12-2016
Totaal schulden aan leveranciers	6.382	4.879
Totaal schulden aan leveranciers	**6.382**	**4.879**

38. Schulden aan groepsmaatschappijen

Bedragen x € 1.000	31-12-2017	31-12-2016
Totaal schulden aan groepsmaatschappijen	38	38
Totaal schulden aan groepsmaatschappijen	**38**	**38**

39. Schulden aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen

Bedragen x € 1.000	31-12-2017	31-12-2016
Schulden aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen	406	406
Totaal schulden aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen	**406**	**406**

40. Belastingen en premies sociale verzekeringen

Bedragen x € 1.000	31-12-2017	31-12-2016
Belastingen en premies sociale verzekeringen	2.031	1.312
Totaal belastingen en premies sociale verzekeringen	**2.031**	**1.312**

Dit betreft onder andere overdrachtsbelasting, loonheffing en BTW.

41. Schulden ter zake van pensioenen

Bedragen x € 1.000	31-12-2017	31-12-2016
Schulden ter zake van pensioenen	532	558
Totaal schulden ter zake van pensioenen	**532**	**558**

42. Overige schulden

Bedragen x € 1.000	31-12-2017	31-12-2016
Overige	71	46
Totaal overige schulden	**71**	**46**

Per 31 december 2017 had Woonbron geen doorlopende kredietfaciliteit.

43. Overlopende passiva

Bedragen x € 1.000	31-12-17	31-12-2016
Overige verplichtingen / overig	12.038	11.832
Voorstanden huurdebiteuren	4.135	4.433
Te betalen interest	18.752	20.232
Totaal overlopende passiva	**34.926**	**36.497**

Specificatie overige verplichtingen / overig

Bedragen x € 1.000	31-12-2017	31-12-2016
Nog te betalen inzake onderhoud	1.769	1.790
Nog te betalen inzake projecten	2.089	2.019
Nog te betalen inzake salaris/pensioen/sociale lasten	485	13
Overlopende vakantie-uren	1.776	1.761
Af te rekenen met Beheergroepen	0	0
Nog te betalen kosten leefbaarheid	10	9
Nog te betalen inzake servicekosten	2.686	2.740
Nog te ontvangen facturen uitzendkrachten	86	100
Nog te betalen diverse	929	786
Nog te betalen erfpacht	125	446
Nog te betalen zakelijke lasten	119	76
Overige	1.965	2.092
Totaal overige verplichtingen /overig	**12.038**	**11.832**

Nog te betalen inzake projecten
Totaal Overige verplichtingen heeft een looptijd korter dan een jaar. Voor de benoemde schulden zijn geen zekerheden verstrekt. Voor de verstrekking van zekerheden verwijzen wij naar de 'Niet in de Balans opgenomen verplichtingen'.

Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen

Leasecontracten
De verplichting vanuit de leasecontracten (met name ten behoeve van de dienstauto's) bedraagt € 1,7 mln. Van deze verplichting valt € 1,7 mln. binnen de periode van vijf jaar. Hiervan is een verplichting van circa € 0,6 mln. korter dan een jaar. De verplichting na vijf jaar is € 0,5 mln.

Dekkingsgraad pensioenfonds
Woonbron heeft de verplichting om tekorten ten opzichte van de minimale dekkingsgraad, maar niet anders dan via toekomstige premies van het pensioenfonds, aan te vullen. De dekkingsgraad staat de laatste jaren, mede als gevolg van de kredietcrisis, onder druk. De in januari 2017 door SPW gepubliceerde voorlopige beleidsdekkingsgraad per 31 december 2017 bedraagt 115,8% (gemiddelde beleidsdekkingsgraad van 2017 is 113,4%). Dit ligt onder de voor 2017 vereiste dekkingsgraad van 125% Het fonds heeft dus een reservetekort.

Het WSW-obligo voortkomend uit de WSW-borging van de leningen bedraagt per 31 december 2017 € 52,4 mln.
We hebben een volmacht ten gunste van het WSW verstrekt voor een hypothecaire inschrijving.

In de categorie activa in ontwikkeling en onderhanden projecten is de realisatie van de projectkosten opgenomen. De restant-verplichting tot aan de totale bouwkosten bedraagt € 6,98 mln. (in 2016 was de restantverplichting € 12,75 mln.).

Voor aansprakelijkheden vanuit deelnemingen wordt verwezen naar het hoofdstuk 'Deelnemingen en overige verbindingen'.

Woonbron vormt een fiscale eenheid met dochterbedrijf Woonbron Holding BV en de daarin geconsolideerde dochterbedrijven Woonbron ZPP Beheer BV, Woonbron ZPP Exploitatie BV en Woonbron Energiek BV. Voor Woonbron geldt daarmee inzake de Vennootschapsbelasting hoofdelijke aansprakelijkheid.

Onderhoudsfondsen VvE's
Woonbron had in 2017 12.680 eenheden in VvE's in bezit. In 2017 zijn voor deze VvE's de jaarrekening 2016 en daarbij behorende onderhoudsfondsen voor 2017 en verder vastgesteld. Totaal is hierin voor circa € 75,7 mln. aan onderhoudsfondsen opgenomen, waarvan het aandeel van het bezit van Woonbron circa € 49,1 mln. bedraagt (voor 2016 € 76,7 mln. aan onderhoudsfondsen en waarvan het aandeel van het bezit circa €50,4 mln. Woonbron).

First Metro Durban DIGH
Woonbron staat garant voor een lening die BNG Bank heeft verstrekt aan Dutch International Guarantees voor Housing (DIGH) ten behoeve van een overbruggingslening voor First Metro Housing Company te Zuid Afrika. De hoofdsom van de afgegeven garantie bedraagt € 657.241 te vermeerderen met boeten, kosten en rente. Het schuldrestant van het deel van de lening waarvoor Woonbron garant staat, bedraagt per 31 december 2017 € 519.513 (deze is in de post overige schulden meegenomen). Het voornemen is om de overbruggingslening die DIGH aan First Metro Housing Company heeft verstrekt, te verkopen. De verkoopontvangst zal worden gebruikt voor het aflossen van de lening bij BNG Bank.

Lopende rechtsgedingen
Per balansdatum is Woonbron verwikkeld in een rechtszaak vanuit de renovatie van ss Rotterdam. De zaak tegen de interieurbouwer Gitre is nog onder de rechter en uitkomst is nog niet bekend. Gitre heeft als zekerheid voor haar tegenvordering een concerngarantie van € 4,0 mln. ontvangen van Woonbron.

Financiële instrumenten
Woonbron loopt renterisico over de rentedragende vorderingen (met name onder financiële vaste activa) en rentedragende langlopende en kortlopende schulden. Bij vorderingen en schulden met variabele renteafspraken loopt Woonbron risico ten aanzien van toekomstige kasstromen. Bij vastrentende vorderingen en schulden lopen we risico ten aanzien van de marktwaarde.

We hebben in de periode tussen 1999 en 2012 een derivatenportefeuille opgebouwd ter afdekking van het renterisico van variabelrentende langlopende leningen. Ten aanzien van het afdekken van renterisico's op vorderingen zijn en worden geen derivaten afgesloten. De huidige derivatenportefeuille (acht contracten verdeeld over drie tegenpartijen) bestaat uitsluitend uit renteswaps (payer swaps) die direct zijn gekoppeld aan rollover-leningen. Deze rollover-leningen hebben een rentecoupon gebaseerd op de drie of zes maands Euribor, vermeerderd met een opslag. De renteswap bestaat uit twee componenten:
- een vaste rentebetaling;
- een variabele renteontvangst (in het algemeen Euribor zonder opslag).

Door de rollover-lening en de swap te koppelen, wordt een rentetypisch vaste lening gecreëerd. Immers: de Euribor renteontvangst van de swap compenseert de Euribor rentebetaling van de rollover-lening.

Aangezien de rollover-leningen nominaal worden gewaardeerd (dat wil zeggen: niet tegen marktwaarde), is marktwaardewaardering voor de derivaten niet gewenst. Voor alle derivaten wordt daarom kostprijshedge-accounting toegepast. Dit betekent dat de derivaten tegen de nominale waarde (€ 0) worden meegenomen. Woonbron kiest voor kostprijshegde-accounting, aangezien de doelstelling van de derivaten is om het renterisico op variabele rentefinanciering af te dekken. Kostprijshedge-accounting wordt toegepast op basis van individuele leningen, wat betekent dat er sprake is van aansluiting tussen de modaliteiten van de derivaten en de leningen. Deze modaliteiten zijn vastgelegd in de originele leningen- en derivatencontracten. De koppeling tussen derivaat en lening is nagenoeg volledig, waarmee de effectiviteit als voldoende wordt bestempeld.

In 2017 zijn geen nieuwe rentederivaten door Woonbron afgesloten. Wel zijn acht rentederivaten, die mandatory break clausules bevatten, met een nominale waarde van € 123,2 mln voortijdig beëindigd. Deze derivaten zijn doorgezakt in vastrentende leningen. Na beëindiging van de contracten is het liquiditeitsrisico op deze derivaten volledig en structureel geëlimineerd.

De nominale waarde van de derivatenportefeuille bedraagt per ultimo 2017 € 180,8 mln. (was € 304,0 mln. per ultimo 2016).

Het totale volume aan variabelrentende leningen bedraagt per ultimo 2017 € 375,0 mln. (was € 329,0 mln. per ultimo 2016). Hiervan is per ultimo 2017 € 227,2 mln. opgenomen. Er is een verschil tussen het hoofdvolume aan variabelrentende leningen (€ 375,0 mln.) en het volume aan derivaten (€ 180,8 mln.). Van een volume van € 194,2 mln is het renterisico niet afgedekt met een derivaten. Hiervan is per ultimo 2017 € 46,5 mln opgenomen.

Per jaareinde is 14,0% van het totale uitstaande volume aan leningen met derivaten afgedekt (per ultimo 2016 was dit 22,9%).

Woonbron heeft geen derivaten waarvoor een Credit Support Annex (CSA) is overeengekomen. In een CSA komen partijen overeen om (een deel van) de negatieve marktwaarde als onderpand te storten, indien en zodra deze boven een bepaald drempelbedrag komt. Dit betreft een wederzijdse verplichting. Dit betekent ook dat Woonbron per ultimo 2017, net als per ultimo 2016, geen saldo heeft aan verstrekt onderpand.

De marktwaarde van de derivatenportefeuille per 31 december 2017 bedraagt € 53,4 mln. negatief (was € 156,1 mln. negatief per ultimo 2016). Indien de rentecurve op korte termijn met 100 basispunten daalt ten opzichte van het niveau van 31 december 2017, neemt de totale negatieve marktwaarde van de totale derivatenportefeuille met € 23,4 mln. toe tot € 76,8 mln. Indien de rentecurve op korte termijn met 200 basispunten daalt ten opzichte van het niveau van 31 december 2017, neemt de totale negatieve marktwaarde van de totale derivatenportefeuille met € 50,5 mln. toe tot € 103,9 mln.

Woonbron voldoet aan artikel 108 lid 1.a van het Besluit Toegelaten instellingen Volkshuisvesting (BTiV), dat wil zeggen de 2% stresstest. In 2017 heeft Woonbron niet formeel deelgenomen aan een stresstest. Omdat Woonbron geen derivaten heeft met CSA, hoeft er geen liquiditeitsbuffer te worden aangehouden om aan een mogelijke korte termijnverplichting te kunnen voldoen.

Woonbron heeft, na beëindiging van acht derivaten in 2017, nog slechts één derivatencontract met een nominaal volume van € 25 mln. waarin een mandatory break (wederzijds opzegbaar) is opgenomen. Dit houdt in dat dit derivaat op een vooraf bepaalde datum wordt afgewikkeld tegen de dan geldende marktwaarde. Deze kan positief, negatief of nihil zijn, hetgeen liquiditeitsconsequenties kan hebben. De breakclausule is geagendeerd in 2022.

Een jaar voorafgaand aan een breakclausule dient Woonbron een liquiditeitsbuffer aan te houden, die voldoende groot is om de negatieve marktwaarde te voldoen bij een daling van de rentecurve met 2%. De negatieve marktwaarde van het contract met een mandatory break bedraagt per 31 december 2017 € 2,4 mln. Elk tertiaal wordt een update gegeven van de marktwaardeontwikkeling van de derivaten en het effect hiervan op de liquiditeitsbuffer.

We trachten het kredietrisico (het risico dat financiële instellingen niet aan hun contractuele verplichtingen jegens ons kunnen voldoen) te beperken door het spreiden van transacties over verschillende financiële instellingen. Ook dienen financiële instellingen te voldoen aan de kredietwaardigheidseisen (rating) uit het reglement financieel beleid en beheer en het treasury statuut: een tegenpartij dient door tenminste twee van de drie rating agencies een kredietclassificatie te hebben ontvangen van minimaal single A. Hierbij wordt aangesloten bij hetgeen daarover in het BTiV is opgenomen. Eén van de tegenpartijen waar we derivaten afsloten, voldoet op dit moment niet aan de kredietwaardigheidseisen. Aangezien de marktwaarde van deze derivaten voor ons negatief is en Woonbron in de overeenkomsten met deze tegenpartij geen marginverplichting is overeengekomen, is het risico voor ons op deze tegenpartij beperkt en zijn er op dit moment geen maatregelen nodig.

We hebben geen swaps afgesloten ter dekking van toekomstige investeringen.

We voeren alleen transacties in euro's uit en lopen geen valutarisico.

Tot slot hebben we in onze leningenportefeuille vijfentwintig zogenaamde basisrenteleningen met een totaal volume van € 545,1 mln. Deze basisrenteleningen kenmerken zich door een langlopende vaste rente, vermeerderd met een voor een kortere periode overeengekomen kredietopslag. In de basisrenteleningen is een embedded payer swap opgenomen. Aangezien deze embedded swap nauw gelieerd is aan de onderliggende lening wordt de embedded swap niet separaat op de balans gewaardeerd. De in onze basisrenteleningen opgenomen embedded swaps hebben een totale negatieve marktwaarde per ultimo 2017 van € 227,4 mln.

Treasury-organisatie

In ons reglement Financieel beleid en beheer en treasurystatuut zijn de kaders benoemd omtrent het beheersen van risico's. De financiële instrumenten voldoen aan deze kaders. Ons treasurystatuut is in september 2017 voor het laatst geactualiseerd. Op 1 januari 2017 trad het reglement Financieel beleid en beheer in werking. In september 2017 is dit reglement geactualiseerd als gevolg van de Veegwetgeving. Volgens deze documenten is het gebruik van bepaalde rente-instrumenten toegestaan ter beheersing van het renterisico op zekere kasstromen. Bij het aangaan van nieuwe rente-instrumenten zal aan het BTiV worden voldaan.

Besluiten omtrent rente-instrumenten worden genomen door de bestuurder. Besluitvorming vindt pas plaats na advisering door de treasurycommissie, waarin naast medewerkers van Woonbron ook een externe deskundige zitting heeft. De leden van de treasurycommissie adviseren het bestuur over treasuryvraagstukken. De overwegingen die tot besluiten hebben geleid, worden genotuleerd. De notulen van de vergadering van de treasurycommissie worden aan de leden van de auditcommissie van de Raad van Commissarissen beschikbaar gesteld.

Besluiten dienen uiteraard binnen de kaders te blijven van het reglement Financieel beleid en beheer, het treasurystatuut en het treasuryjaarplan. Indien er besluiten genomen dienen te worden die buiten deze kaders vallen, zal een uitzonderingsvoorstel eerst door de Raad van Commissarissen moeten worden geautoriseerd. In 2017 was dit van toepassing op de beëindiging van de acht derivaten. Hiertoe is een separaat voorstel aan de Raad van Bestuur voorgelegd. Na een positief besluit van de Raad van Bestuur heeft de Raad van Commissarissen met het voorstel voor voortijdige beëindiging ingestemd.

Bij de besluitvorming, uitvoering en toetsing van transacties geldt een duidelijke functiescheiding.
Over de uitvoering van transacties op het gebied van treasury wordt middels een transactierapport verantwoording afgelegd. De bestuurder ontvangt per ommegaande het transactierapport. De controller ontvangt een transactiedossier, wat tenminste het transactievoorstel, de bevestiging, de overeenkomsten en een uitdraai van de administratieve vastlegging bevat. De controller controleert of de transactie is uitgevoerd binnen de randvoorwaarden van het goedgekeurde voorstel en stelt vast of de bevoegdhedenregeling is gevolgd en of de administratieve vastlegging overeenkomt met de gesloten transactie. De controlewerkzaamheden vinden plaats aan de hand van een controleprotocol dat periodiek wordt herzien. In de treasury-commissie wordt het controlerapport geagendeerd en besproken.

Eens per tertiaal wordt door de manager Finance & Control een uitgebreide rapportage opgesteld waarin aan de bestuurder verantwoording wordt afgelegd, die besproken wordt in de treasurycommissie en de auditcommissie.

4.4 Toelichting op de functionele winst- en verliesrekening

Algemeen

Ons totaalresultaat wordt sterk beïnvloed door de waarderingen van ons vastgoed. Dit is een bijkomend fenomeen bij waardering op marktwaarde in verhuurde staat. In het schema hieronder is weergegeven wat de invloed is van de waardering op marktwaarde en de waardering van financiële vaste activa voor het totaalresultaat. Het uiteindelijke resultaat uit operationele en bijbehorende financiële activiteiten definiëren wij als operationeel resultaat over 2017.

Bedragen x € 1.000		2017		2016
Totaal resultaat verslagjaar		**408.922**		**141.639**
Correcties vanuit (marktwaarde) waarderingseffecten				
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille				
(Negatieve) waardeverandering vastgoedportefeuille (a.g.v. marktontwikkelingen in de vastgoedmarkt op het vastgoed in exploitatie)	-332.199		98.062	
Niet gerealiseerde waardeveranderingen VOV (a.g.v. marktontwikkelingen in de vastgoedmarkt op het vastgoed verkocht onder voorwaarde (VOV)	-40.262		-9.507	
		-372.460		**-107.569**
Overige waardeveranderingen Immateriële vaste activa (IVA) en vastgoedportefeuille				
Correctie op waarderingseffecten vastgoed in ontwikkeling, op basis van startbesluiten en stopbesluiten	23.780		23.100	
Correctie op waarderingseffecten immateriële vaste activa	0		0	
		23.780		**23.100**
Resultaateffecten vanuit verkopen				
Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille (vrije verkoop)	-18.319		-11.038	
Overige waardeveranderingen portefeuille vanuit VOV De niet-gerealiseerde waardeverandering van de woningen verkocht onder voorwaarden. De waardeverandering is bepaald op basis van jaarlijkse prijsstijging/daling koopwoningen, zoals gepresenteerd door de taxateur.	-3.048		-1.698	
		-21.367		**-12.736**
Waarderingseffecten financiële vaste activa en effecten		0		-2.060
Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening		4.343		7.211
Resultaat uit operationele en bijbehorende financiële activiteiten voor Vpb (operationeel resultaat)		**43.224**		**49.586**

De verkopen behoren voor Woonbron weliswaar tot het reguliere proces, maar het verkoopresultaat wordt niet meegenomen bij de bepaling van het operationele resultaat. De reden daarvoor is dat de verkooplast onder andere bestaat uit de opgeofferde marktwaarde van de betreffende eenheden en hierdoor is er ook sprake van een waarderingseffect in het resultaat.

Een voor financiële partijen gebruikelijk kengetal is EBITDA (Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization). Ten opzichte van het gepresenteerde operationele resultaat betekent dit nog een verdere correctie voor de afschrijvingen, VPB en rente.

Bedragen x € 1.000		2017		2016
Resultaat uit operationele en bijbehorende financiële activiteiten		43.224		49.586
Correcties tot aan EBITDA				
Afschrijvingen (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille	3.579		2.814	
Saldo Rentebaten en -lasten	47.068		49.339	
		50.648		**52.153**
EBITDA		93.872		101.739
Saldo Rentebaten en -lasten		47.068		49.339
ICR (EBITDA / Rentelasten)		1,99		2,06

We kunnen op basis van deze EBITDA (onder andere in relatie tot het saldo rentebaten en -lasten) stellen dat we een financieel gezond jaar hebben gehad.

Opbouw functionele resultatenrekening

De opbouw van de functionele resultatenrekening is een afgeleide van het grootboekstelsel op basis van de categoriale indeling. Een groot deel van de grootboekrekeningen wordt direct gelabeld naar de onderdelen van de functionele resultatenrekening en voor een aantal grootboekrekeningen geldt dat deze worden verdeeld via een kostenverdeelstaat.

Voor de grootboekrekeningen met het label kostenverdeelstaat worden verdeelpercentages ten behoeve van de verschillende onderdelen van de functionele resultatenrekening bepaald op de volgende wijze:

- Per functie worden de verdeelpercentages bepaald.
- Vanuit een salarispakket worden de personeelskosten per persoon via functie vertaald naar de verschillende categorieën.
- Vanuit deze verdeelde kosten worden percentages bepaald op totaal Woonbronniveau.
- Verdeelde kosten overhead worden als opslag op de KVS-verdeling meegerekend naar de verschillende onderdelen van de functionele resultatenrekening.
- Verdeelde kosten KVS optellen bij de bedragen uit de direct toegewezen grootboekrekeningen.

Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille

Bedragen x € 1.000	2017	2016
44. Totaal huuropbrengsten vastgoed in exploitatie	229.310	228.424
45. Totaal opbrengsten service contracten	15.670	16.366
46. Totaal lasten service contracten	-15.347	-15.261
47. Totaal overheidsbijdragen	11	17
48. Totale lasten verhuur en beheeractiviteiten	-16.512	-16.376
49. Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	-71.050	-60.890
50. Totaal overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-38.896	-38.805
Totaal netto exploitatie vastgoedportefeuille	**103.185**	**113.474**

44. Huuropbrengsten in exploitatie

Bedragen x € 1.000	2017	2016
Huuropbrengsten	236.226	235.325
Subtotaal huuropbrengsten	**236.226**	**235.325**
af: huurderving wegens leegstand	-4.750	-5.086
af: huurderving wegens oninbaarheid	-2.166	-1.815
Totaal huuropbrengsten vastgoed in exploitatie	**229.310**	**228.424**

Huuropbrengsten per gemeente

Bedragen x € 1.000	2017	2016
Gemeente Delft	49.493	48.413
Gemeente Dordrecht	32.880	33.136
Gemeente Nissewaard	23.658	23.460
Gemeente Rotterdam	123.280	123.415
Totaal huuropbrengsten vastgoed in exploitatie	**229.310**	**228.424**

Bedragen x € 1.000	2017	2016
Jaarhuur (zonder aanpassingen)	235.874	234.302
Effect huurverhoging	975	1.103
Effect huurharmonisatie	280	517
Effect verkopen op huur	-642	-503
Effect onttrekking bezit uit exploitatie (sloop, omzetten naar eigen gebruik)	-549	-193
Effect investering (aankoop, nieuwbouw, renovatie)	289	185
Eénmalige huurkortingen / overige mutaties	0	-86
Totaal	**236.226**	**235.325**

Huuropbouw

De huurinkomsten in 2017 zijn ruim € 0,98 mln. hoger dan in 2016. De belangrijkste verschillen zijn:

- *Jaarhuur:*
  hogere jaarhuur (€ 1,57 mln.): ten gevolge van de huurmutaties in 2016
- *Effect huurverhoging:*
  lagere huurverhoging (-/- € 138.000) als gevolg van ons huurbeleid waarbij niet de maximale huurverhoging is doorgevoerd. Daarnaast is de inflatie een component bij de huurverhoging en deze was 0,3% lager dan in 2016.
- *Effect huurharmonisatie:*
  lager effect huurharmonisatie (-/- € 237.000). Het passend toewijzen en het aftoppen van huurprijzen zorgen voor beperking van huurharmonisatie.
- *Effect verkopen op huur:*
  het negatieve effect verkopen op huur in 2017 is € 139.000 groter dan in 2016.
- Effect onttrekking bezit uit exploitatie:
  dit betreft m.n. sloop in Dordrecht en IJsselmonde, deze (€ 356.000)
- *Effect investeringen:*
  hoger effect van investeringen (€ 104.000): in 2017 is 1 nieuwbouwproject opgeleverd in Dordrecht (Vogelplein)
- *Effect eenmalige huurkortingen:*
  in 2016 zijn er m.n. in Dordrecht en IJsselmonde éénmalige huurkortingen verstrekt. In Dordrecht zijn deze kortingen voornamelijk verstrekt i.v.m. sloop. De kortingen in IJsselmonde zijn verleend omdat twee complexen niet langer meer als serviceflats worden aangemerkt en de maximaal redelijke huur daardoor is verlaagd. In 2017 zijn deze kortingen niet verstrekt.

Huurverhoging

De huurverhoging in 2017 was een voortzetting van het huurbeleid van 2016. De kaders van het Rijk boden de mogelijkheid om de jaarlijkse huurverhoging boven inflatie en inkomensafhankelijk door te voeren. De maximale ruimte voor de huurverhoging per inkomenscategorie, was in 2017 2,8 % (bij een inflatie van 0,3%):

- boven € 40.349: 4,3% (inflatie + 4%)

Woonbron heeft buiten de inkomensafhankelijke huurverhoging, de huurverhoging doorgevoerd op basis van onderstaande tabel.

Categorie	Percentage
Boven streefhuur	0,00%
100%-80% van de streefhuur	0,80%
80%-60% van de streefhuur	1,30%
<60% van de streefhuur	2,80%

Huurderving door leegstand

De totale huurderving bedraagt in 2017 € 4,75 mln. In 2016 was dit € 5,1 mln. De frictieleegstand verhuur en verkoop daalt met € 0,14 mln. in 2017 naar € 3,5 mln. De projectleegstand neemt in 2017 af met € 0,2 mln. naar € 1,25 mln. Dit betreft vooral leegstand door sloopprojecten in IJsselmonde en Dordrecht.

Derving oninbaar

In 2017 is de huurachterstand met € 0,8 mln. afgenomen van € 7,0 mln. (ultimo 2016) naar € 6,2 mln. (ultimo 2017). De afname Aan oninbare vorderingen is er in 2017 € 2,7 mln. afgeboekt (2016 € 3,2 mln.).

45. Opbrengsten servicecontracten

Bedragen x € 1.000	2017	2016
Overige goederen, leveringen en diensten	19.240	19.883
Subtotaal opbrengsten service contracten	**19.240**	**19.883**
af: opbrengstenderving wegens leegstand	-426	-538
af: te verrekenen met huurders	-3.144	-2.979
Totaal opbrengsten service contracten	**15.670**	**16.366**

Opbrengsten servicecontracten per gemeente

Bedragen x € 1.000	2017	2016
Gemeente Delft	4.498	4.370
Gemeente Dordrecht	3.200	3.647
Gemeente Nissewaard	941	718
Gemeente Rotterdam	7.030	7.631
Totaal opbrengsten service contracten	**15.670**	**16.366**

Dit betreft vergoedingen die de huurders (ook de huurders die in een VvE zitten), naast de nettohuur, verschuldigd zijn voor de levering van diensten als energie, complexbeheer, schoonmaak, portiekverlichting en groenonderhoud. De vergoedingen zijn gebaseerd op de geraamde kosten en zijn verdeeld in afrekenbare en niet afrekenbare kosten. Voor de afrekenbare kosten vindt jaarlijks, op basis van het werkelijke verbruik en de werkelijke kosten, afrekening c.q. verrekening plaats.

Vanwege een zachte winter in 2017 en lagere energiekosten dan eerder bij het bepalen van de voorschot voor de servicebijdragen was voorzien, verwachten we voor een totaal van € 2,94 mln. in 2018 terug te betalen aan onze huurders over het jaar 2017. Deze voorziene uitgave komt ten laste van de opbrengsten servicecontracten.

46. Lasten servicecontracten

Bedragen x € 1.000	2017	2016
Overige goederen, leveringen en diensten	15.347	15.261
Totaal lasten service contracten	**15.347**	**15.261**

Lasten servicecontracten per gemeente

Bedragen x € 1.000	2017	2016
Gemeente Delft	4.214	4.361
Gemeente Dordrecht	2.515	2.626
Gemeente Nissewaard	804	628
Gemeente Rotterdam	7.814	7.646
Totaal lasten service contracten	**15.347**	**15.261**

Lasten servicecontracten heeft een relatie met de post opbrengsten servicecontracten. De in deze post verantwoorde lasten servicecontracten bevatten echter niet het geheel van de servicekosten. In het saldo van de afrekenbare servicekosten moet de VvE-bijdrage servicekosten (€ 3,14 mln.) worden betrokken (dit is een onderdeel van de VvE-bijdrage) Deze post staat vermeld als onderdeel bij de post Overige bedrijfslasten – VvE bijdrage. Dit is het deel van de afrekenbare servicekosten die wij door middel van de VvE-bijdrage afdragen aan VvE's. De werkelijke kosten, dit zijn de contracten met schoonmaak-bedrijven, energieleveranciers en dergelijke, lopen via de VvE.

47. Overheidsbijdragen

Bedragen x € 1.000	2017	2016
Overige Rijksbijdragen	11	17
Totaal overheidsbijdragen	**11**	**17**

De overheidsbijdragen bestaan uit de gemeentelijke bijdragen in het kader van de WVG-regeling (woningen voor mindervaliden) en particuliere woningverbetering.

48. Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

Bedragen x € 1.000	2017	2016
Toegerekende personeelskosten	11.850	12.272
Toegerekende overige organisatiekosten	3.555	3.210
Toegerekende afschrijvingen	1.043	843
Externe kosten klantenpanel	64	51
Totale lasten verhuur en beheeractiviteiten	**16.512**	**16.376**

49. Lasten onderhoudsactiviteiten

Bedragen x € 1.000	2017	2016
Onderhoudslasten	49.726	40.350
Toegerekende personeelskosten	14.751	14.675
Toegerekende overige organisatiekosten	5.274	4.857
Toegerekende afschrijvingen	1.299	1.008
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	**71.050**	**60.890**

Lasten onderhoudsactiviteiten in exploitatie zijn te verdelen in:

Bedragen x € 1.000 (incl. personeels- en organisatiekosten)	2017	2016
Planmatig Onderhoud	34.338	28.043
Mutatie onderhoud	7.637	6.053
Reparatieverzoeken	29.076	26.794
Totaal onderhoudslasten (incl. personeels- en organisatiekosten)	**71.050**	**60.890**

Ons onderhoudsprogramma is onderdeel van het strategisch voorraadbeleid. Op basis van de gestelde kwaliteitseisen en conditiemetingen komt de meerjarenonderhoudsplanning tot stand. Onderhoud omvat het planmatig, contractonderhoud en dagelijks onderhoud bestaande uit mutatie-, reparatie- en TDK-onderhoud (toilet, douche en keuken). Maar ook het onderhoud voor het bevorderen van verkoop en verhuur, serviceabonnementen en contracten die niet direct op het vastgoed betrekking hebben (tuin-, schoonmaakonderhoud en dergelijke). Het onderhoud bestaat verder uit de kosten van derden, de kosten van materiaalverbruik en eigen aannemerij (interne doorbelasting). Het onderhoudsbeleid van Woonbron is gericht op het realiseren van een goede prijs- / kwaliteitverhouding voor de klant, vandaag en in de toekomst, waarbij de onderhoudscyclus zo effectief en efficiënt mogelijk is ingericht. Het is voor onze klanten prettig wonen in een woning die goed is onderhouden. De onderhoudsuitgaven in 2017 zijn hoger dan in 2016. In 2017 is er totaal voor € 49,7 mln. aan onderhoud besteed. Boven op dit bedrag zijn de betaalde VvE-bijdragen voor onderhoud € 10,4 mln. opgenomen. Deze kosten zijn als VvE-bijdrage verantwoord. Een deel van dit bijdragedeel is toegevoegd aan het onderhoudsfonds van de VvE's (zie 'Niet in de balans opgenomen verplichtingen'). Van deze € 10,4 mln. aan VvE-bijdragen is € 8,0 mln. gedoteerd aan de onderhoudsvoorzieningen van de VvE's en € 2,4 mln. is besteed aan reparatieverzoeken binnen de VvE's.

Bedragen x € 1.000	2017	2016
Planmatig Onderhoud	21.896	15.932
Mutatie onderhoud	6.998	5.463
Reparatieverzoeken	11.613	10.899
TDK-Onderhoud (toilet, douche, keuken)	3.877	2.962
Omzet eigen aannemerij	-4.875	-4.426
VvE bijdrage Planmatig Onderhoud	8.003	7.190
VvE bijdrage Reparatieverzoeken	2.430	2.555
Overige opbrengsten m.b.t. onderhoud	-217	-225
Totaal onderhoudslasten	**49.726**	**40.350**

In het bovenstaande overzicht is het onderhoud naar soort gespecificeerd. In dit overzicht is een toename zichtbaar in de realisatie van Planmatig onderhoud, Reparatieverzoeken, Mutatieonderhoud en TDK-onderhoud. De toename is in lijn met de hogere begroting voor 2017 op deze categorieën, met uitzondering van TDK-Onderhoud. Op basis van de realisatie in 2016 is voor deze categorie de begroting 2017 naar beneden bijgesteld. Het effect van het nieuwe, vastgestelde kwaliteitsbeleid m.b.t. de vervanging van toiletten, douches en keukens is in 2017 pas echt goed zichtbaar geworden, in zowel gemiddelde prijs als aantal adressen. In 2016 werd nog vaak voor reparatie gekozen i.p.v. vervangen. Ook in het reparatieonderhoud is het effect van het kwaliteitsbeleid, op de gemiddelde prijs, duidelijk zichtbaar. In 2017 is het kwaliteitsbeleid verder geïmplementeerd zodat de gehele organisatie via dezelfde kwaliteitsrichtlijnen werkt met een stijging in realisatie (en woonkwaliteit!) tot gevolg.

Planmatig onderhoud

Ten opzichte van het gerealiseerde onderhoud in 2016 is in 2017 € 6,0 mln. meer besteed. In 2017 hebben we een identiek aantal projecten afgerond als in 2016, namelijk 78%. Bij de VvE's hebben we 72% van de werken gereed, waarmee ook dit percentage nagenoeg identiek is aan 2016. (73%). In totaal is 6,1% van de projecten, inclusief de projecten van VvE's, werkelijk komen te vervallen in 2017. In 2016 was dit gecombineerde percentage 5%. De stijging zit met name in de vervallen projecten voor VvE's (8,1%). De vervallen projecten hebben vaak betrekking op liftonderhoud en het vervangen van de hydrofoor. Het percentage vervallen projecten voor Woonbron is met 4,9% op hetzelfde niveau als 2016. Het percentage van 80% gereed opgenomen in jaarplan 2017 is voor 83% gebaseerd op actuele conditiemetingen, waarmee de noodzakelijke

basisgegevens sterk verbeterd zijn. Dit voorkomt in hoofdzaak het onnodig vervallen van projecten aangezien de geplande activiteiten recent zijn vastgesteld als noodzakelijk.
We hebben in 2017 € 2,4 mln. aan nieuwe, niet begrote, projecten besteed (vanwege calamiteiten / noodzakelijke ingrepen zoals bijvoorbeeld asbestsanering of legionellabeheersing). Er is voor € 2,0 mln. aan projecten uitgesteld of vervallen omdat dit beter in combinatie met toekomstige projecten uitgevoerd kan worden. De nieuwe, niet begrote, projecten in 2017 zijn hiermee grotendeels afgedekt door de vervallen projecten. In totaal is € 1,3 mln. van het beschikbaar en gegund budget niet gerealiseerd in 2017 waardoor dit zal overlopen naar 2018. In 2016 was de overloop slechts € 0,4 mln. De stijging is te wijten aan de vertraging in de voorbereiding door een nieuwe release (R16) van ons basissysteem Empire in Q4-2016. Uiteindelijk hebben we € 1,7 mln. minder gerealiseerd voor Planmatig Onderhoud dan begroot. Dit heeft meerdere, aanwijsbare oorzaken waarvan hierna kort de belangrijkste beschreven. De Projecten Kwaliteitsimpuls PO hebben in het algemeen meer voorbereidingstijd nodig gehad dan verwacht waardoor nog niet volledig gerealiseerd. Het in 2017 begrote project 'Woonhuisventilatieboxen' is in zijn geheel naar 2018 verschoven. De onderschrijding op PO-onderdeel Beheerkracht wordt voornamelijk veroorzaakt door inkoopvoordeel op deze projecten. De diepere uitwerking van de begrote activiteiten heeft dit opgeleverd. Deze kosten schuiven niet door naar 2018. Bij de reguliere PO-projecten valt het naar 2018 doorschuiven van projecten m.b.t. dakwerk op. Voor Contractonderhoud zijn er wat (begrote) contracten alsnog vervallen, zoals het contract voor reinigen dakgoten. Tot slot is er op de categorie Gebouwgebonden risico's aanzienlijk lager gerealiseerd door het uitstellen van Spouwankerprojecten.

Mutatieonderhoud

Het uitgevoerde mutatieonderhoud is in 2017 met € 7,0 mln. hoger dan de realisatie over 2016 (€ 5,5 mln.) en ook hoger dan de begroting voor 2017 (€ 6,7 mln.). De gemiddelde verplichte kosten per mutatie zijn gestegen van € 1.128 in 2016 tot een gemiddeld niveau van € 1.306 per adres in 2017. Het aantal gerealiseerd adressen met mutatie-ingrepen is stabiel gebleven t.o.v. 2016 met circa 4.000 adressen. Dit aantal ligt wel boven de 3.850 adressen opgenomen in de begroting 2017. Net als in 2016 hebben we in 2017 een behoorlijk deel van de mutatiekosten in rekening gebracht bij de huurder, zo'n € 1,5 mln., waarmee het beleid m.b.t. het doorbelasten aan huurders is doorgezet. De splitsing tussen technisch noodzakelijke ingrepen (Mutatieonderhoud) en niet direct noodzakelijke, maar voor snelle en waar mogelijk aansluitende verhuur wenselijke ingrepen (verhuurbevorderende maatregelen) is in 2017 gehandhaafd. In totaal is er € 0,7 mln. beschikbaar gesteld voor deze verhuurbevorderende maatregelen, onder aansturing van de regio's. De realisatie op de verhuurbevorderende maatregelen is met € 1,1 mln. aanzienlijk hoger. De noodzaak om extra ingrepen uit te voeren om vrijgekomen woningen zo snel mogelijk weer te kunnen verhuren is hoger gebleken dan waar in de begroting rekening mee is gehouden. De normen die eind 2015 zijn vastgelegd in het goedgekeurde kwaliteitsbeleid van Woonbron zijn in 2017 nog verder geïmplementeerd en de onderhoudsactiviteiten zijn conform dit beleid uitgevoerd.

Reparatieverzoeken

De onderhoudsuitgaven voor reparatieverzoeken laten in 2017 een overschrijding zien van 6% op de begroting. Het aantal reparatieverzoeken is in 2017 afgenomen t.o.v. 2016. (Van 38.000 in 2016 naar 35.000 in 2017). Begroot waren 42.000 adressen in 2017. De begrote gemiddelde prijs per reparatieverzoek daarentegen is fors toegenomen. De gemiddelde gerealiseerde prijs is uitgekomen op € 318 in 2017 t.o.v. een begroting van € 252. Deze prijsstijging heeft een directe relatie met het kwaliteitsbeleid waarin we een hoger basiskwaliteit nastreven voor de klant. Reparatieverzoeken kent de volgende top 3 m.b.t. uitgaven in 2017: Ramen en Deuren (1,3 mln.); Verwarming en Gas (€ 0,7 mln.) en Riolering en Afvoer (€ 0,6 mln.).

TDK-onderhoud

Aan TDK-onderhoud is in 2017 meer uitgegeven dan in 2016. De realisatie is ook hoger uitgekomen dan de begroting 2017. Vóór 2016 werd voor toiletten, douches en keukens het moment van vervanging bepaald op basis van afschrijving. Vanaf 2016 is het beleid om het vervangingsmoment te bepalen aan de hand van de kwaliteit van de toiletten, douches en keukens.
In 2017 hebben er op 1.153 adressen vervangingen plaatsgevonden ten opzichte van 972 begroot. De gemiddelde kosten per vervanging wijken fors naar boven af t.o.v. de begroting. (gemiddelde prijs is € 3.363 t.o.v. € 2.984 begroot). De stijging van deze gemiddelde prijs per vervanging wordt veroorzaakt door een hoger aantal vervangingen van keukens en douches (relatief dure vervanging) t.o.v. een lager aantal toiletten (relatief goedkope vervanging) dan begroot voor 2017. De normen die eind 2015 zijn vastgelegd in het goedgekeurde kwaliteitsbeleid van Woonbron zijn in 2017 echt goed geïmplementeerd en doorgevoerd in de operatie waardoor de onderhoudsactiviteiten conform dit beleid zijn uitgevoerd.

Duurzaamheid

Als aanvulling op het onderhoudsbudget is voor 2017 een investeringsbudget voor duurzaamheidsmaatregelen beschikbaar gesteld van € 3,9 mln. Dit budget is onder andere bestemd voor het verbeteren van E-/F-/G-energielabels en het vervangen van open verbrandingstoestellen door Centrale Verwarming. Er is in 2017 € 4,2 mln. uitgegeven aan investeringen in duurzaamheid. Daarmee is meer gerealiseerd dan voorgenomen in 2017. De hogere uitgave m.b.t. duurzaamheidsingrepen wordt in hoofdzaak veroorzaakt door niet planmatige investeringen duurzaamheid, PO-Plus projecten en het opleveren van PV-Projecten (zonnepanelen) in 2017. Het vervangen van het geplande aantal CV-installaties, liep in 2017 veel beter door een samenwerking met een nieuwe partner die het werk adequaat uitvoerde. In 2017 zijn 7 duurzaamheidspakketten ontwikkeld om bij mutatie toe te passen. In de praktijk blijken de ontwikkelde pakketten goed toepasbaar in de vrijgekomen woningen.

VvE's

Buiten het werkelijk door Woonbron bestede onderhoud is er voor de VvE's in 2017, vanuit de VvE-onderhoudsvoorziening, voor totaal € 8,5 mln. uitgegeven aan planmatige onderhoudswerken. In 2016 ging het om een bedrag van € 6,0 mln. en in 2015 € 4,9 mln. De in 2016 ingezette versnelling zet zich voort in 2017. Dit niveau van realisatie is met name mogelijk door eerder te starten met de voorbereiding van onderhoudsprojecten.

Omzet eigen aannemerij

Bedragen x € 1.000	2017	2016
Omzet eigen aannemerij	4.875	4.427

Dit betreft de omzet van de eigen aannemerij ten behoeve van hoofdzakelijk het niet-planmatig onderhoud van Woonbron. De kosten van de eigen aannemerij zijn opgenomen bij de kostensoorten lonen en salarissen, sociale lasten en overige bedrijfslasten. De genoemde omzet is derhalve van de onderhoudslasten afgetrokken. De omzet in 2017 is 10% hoger dan in 2016, waarmee de realisatie net iets lager uitvalt dan begroot. In 2017 zijn de openstaande vacatures voor allround vaklieden over het algemeen goed en snel opgevuld, waardoor de begrote omzet dicht is benaderd. De afwijking t.o.v. de begroting 2017 wordt veroorzaakt doordat, ondanks snelle opvulling van vacatures, er geen sprake is geweest van 100% bezetting van het team allround vaklieden in 2017.

50. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Bedragen x € 1.000	2017	2016
Totaal overige directe operationele lasten exploitatie bezit	38.896	38.805

De grootste posten in deze kostencategorie zijn de verhuurderheffing, de belastingen (OZB en waterschapsbelastingen), de verzekeringspremies en schadeafhandeling en de VvE-bijdrage (van Woonbron als eigenaar in een VvE). De belastingen zijn voor 2017 € 13,4 mln. (2016; € 13,8 mln.). De belangrijkste oorzaak van de hogere kosten is de tariefstijging. De kosten voor verzekeringen en de schadeafhandeling binnen het eigen risico zijn voor 2017 € 1,2 mln. (2016; € 1,3 mln.). De VvE-bijdrage (excl. onderhoud en servicekosten) in 2017 bedroeg € 3,2 mln. (2016; € 3,2 mln.).

51. t/m 54. Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling

Bedragen x € 1.000	2017	2016
51. Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	998	0
52. Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling	-992	0
53. Toegerekende organisatiekosten verkoop in ontwikkeling	-6	0
54. Toegerekende financieringskosten verkoop in ontwikkeling	0	0
Totaal netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	**0**	**0**

55. t/m 57. Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

Bedragen x € 1.000	2017	2016
55. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	66.744	48.676
56. Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-48.425	-37.638
57. Toegerekende organisatiekosten verkoop	-734	-814
Totaal netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	**17.585**	**10.224**

Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille

Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille betreft het resultaat/de opbrengsten uit verkopen van bestaand bezit DAEB- en niet-DAEB-vastgoed aan derden en de opbrengst uit verkochte nieuwbouwwoningen en is als volgt te specificeren:

	2017	2016
Opbrengst verkopen bestaand bezit	66.744	48.676
Af: boekwaarde	-48.425	-37.638
Af: toegerekende organisatiekosten	-734	-814
Verkoopresultaat bestaand bezit	**17.585**	**10.224**

Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille

In 2017 zijn 167 woningen meer verkocht dan in 2016. De economische groei en de renteontwikkeling in 2017 hebben stimulerend gewerkt op de woningmarkt. Naast het gunstige effect daarvan op de verkoopsnelheid en de verkoopprijs, heeft dit ook effect gehad op het aantal terugkopen, dat in 2017 minder is dan begroot. Dit deed zich vooral voor in populaire wijken zoals Delfshaven, waar mensen graag blijven wonen.

Aantallen vrije verkopen	2017	2016
Vrije verkopen	236	138
Wederverkopen vrije verkopen	302	233
Totaal Verkoopresultaat in aantallen	**538**	**371**

Waardeverandering vastgoedportefeuille

Bedragen x € 1.000	2017	2016
58. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-21.838	-22.623
59. Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	332.199	98.062
60. Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	40.262	9.507
Totaal waardeverandering vastgoedportefeuille	**350.622**	**84.946**

58. t/m 60. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Bedragen x € 1.000	2017	2016
58. Overige waardeveranderingen immateriële vaste activa en vastgoedportefeuille	-23.780	-23.100
58. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille vanuit verkocht onder voorwaarden	1.942	477
59. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	332.199	98.062
60. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	40.262	9.507
Totaal overige waardeverminderingen vastgoedportefeuille	**350.622**	**84.946**

Voor een verdere toelichting op de totstandkoming van de marktwaarde en de overige waardeveranderingen wordt verwezen naar de toelichting op de vastgoedbeleggingen.

Nettoresultaat overige activiteiten

Bedragen x € 1.000	2017	2016
61. Opbrengsten overige activiteiten	6.509	6.489
62. Kosten overige activiteiten	-6.506	-6.410
Totaal waardeverandering vastgoedportefeuille	**4**	**79**

61. Opbrengsten overige activiteiten

Bedragen x € 1.000	2017	2016
Beheerdiensten	0	0
Bemiddeling huurtoeslag	0	0
Woonzorgdiensten	0	0
Overige bedrijfsopbrengsten	6.509	6.489
Totaal opbrengsten overige activiteiten	**6.509**	**6.489**

De overige bedrijfsopbrengsten zijn voornamelijk de opbrengsten uit projecturen (geactiveerde productie eigen bedrijf) van € 1,1 mln. voor 2017 (2016; € 1,2 mln.) en de vergoeding inzake het voeren van het beheer van woningen/complexen voor derden/VvE's € 4,8 mln. en doorberekening van administratiekosten € 0,6 mln.

Over het algemeen wordt bij projecten een dekkingspercentage van 4,5% apparaatskosten gerekend. De geactiveerde productie eigen bedrijf betreft de productieve uren van ontwikkelmanagers, projectleiders en opzichters die ten laste van projecten worden verantwoord en geactiveerd. Daarbij is het van belang om te vermelden dat er besluitvorming geweest moet zijn voordat uren op projecten verantwoord kunnen worden.

62. Overige kosten activiteiten

Bedragen x € 1.000	2017	2016
Toegerekende personeelskosten	-4.559	-4.750
Toegerekende overige organisatiekosten	-1.478	-1.260
Toegerekende afschrijvingen	-401	-326
Overige bedrijfslasten	-68	-74
Totale overige kosten activiteiten	**-6.506**	**-6.410**

Overige organisatiekosten

63. Overige organisatiekosten

Bedragen x € 1.000	2017	2016
Overige organisatiekosten	5.801	5.566
Totaal overige organisatiekosten	**5.801**	**5.566**

Onder deze rubricering valt de post reorganisatiekosten. Deze kosten zijn als gevolg van de reorganisatie van 2012 en eindigt begin 2018.

Leefbaarheid

64. Leefbaarheid

Bedragen x € 1.000	2017	2016
Leefbaarheid	1.129	1.330
Toegerekende personeelskosten	3.420	3.397
Toegerekende overige organisatiekosten	1.026	889
Toegerekende afschrijvingen	301	233
Totaal leefbaarheid	**5.876**	**5.849**

Onder de post leefbaarheid zijn kosten voor specifieke activiteiten opgenomen ten behoeve van behoud en/of verbetering van de leefbaarheid van wijken/buurten waar Woonbron bezit heeft. Dit betreft onder meer kosten voor 'schoon, heel en veilig'. Hierbij wordt veelvuldig samenwerking met bewoners gezocht en worden initiatieven van bewoners gestimuleerd. We gaven in 2017 € 106,38 (2016 € 111,44) per verhuureenheid aan leefbaarheid uit.

Saldo financiële baten en lasten

Bedragen x € 1.000	2017	2016
65. Totaal waardeveranderingen van financiële vaste activa en effecten	0	2.060
66. Totaal opbrengsten van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	550	647
67. Totaal andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	1	8
68. Totaal rentelasten en soortgelijke kosten	-47.619	-49.994
Totaal saldo financiële baten en lasten	**-47.068**	**-47.280**

65. Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten

Bedragen x € 1.000	2017	2016
Waardeveranderingen van financiële vaste activa	0	0
Waardeveranderingen van effecten	0	0
Waardeveranderingen overige	0	2.060
Totaal waardeveranderingen van financiële vaste activa en effecten	**0**	**2.060**

In 2016 vond de afwikkeling van de liquidatie van het Wooninvesteringsfonds plaats.

66. Opbrengsten van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten

Bedragen x € 1.000	2017	2016
Rente opbrengsten leningen	361	365
Overige opbrengsten	189	281
Totaal Opbrengsten van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	**550**	**647**

67. Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten

Bedragen x € 1.000	2017	2016
Rentebaten rekening-courant en deposito's	0	0
Overige rentebaten	1	8
Totaal andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	**1**	**8**

68. Rentelasten en soortgelijke kosten

Bedragen x € 1.000	2017	2016
Rentelasten leningen overheid en kredietinstellingen	-36.723	-37.530
Rentelasten rekening-courant	0	0
Resultaten derivaten	-9.963	-11.590
Overige rentelasten	-933	-874
Totaal rentelasten en soortgelijke kosten	**-47.619**	**-49.994**

In 2017 zijn geen rentelasten geactiveerd.

Belastingen

69. Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsvoering

Bedragen x € 1.000	2017	2016
Vennootschapsbelasting	-4.343	-7.211
Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsvoering	-4.343	-7.211

Toekomstige fiscale winsten kunnen tot een bedrag van € 136,5 mln. (2016: € 113,2 mln.) worden gecompenseerd met in het verleden geleden fiscale verliezen. De effectieve belastingdruk is 1,07% (2016: 4,72%). Voor verdere toelichting verwijzen we u naar pagina 32 over belastinglatentie.

Resultaat deelnemingen

70. Resultaat deelnemingen

Bedragen x € 1.000	2017	2016
GOM ZPP II CV	0	-270
NV Stadsherstel Drechtsteden (20% deelneming)	0	-260
Warmtebedrijf NV (0,3% deelneming)	0	-999
Buurtbeheerbedrijf Spijkvliet	0	-20
Woonbron Holding BV	-205	-389
Afwikkeling vastgoed Woonhotel	0	202
OMIJ Kinderdijkstraat 71	115	119
WOM Mathenesserkwartier BV (33,3% deelneming)	0	140
correctie voorgaande jaren	0	300
earm out verkoop de rederij de rotterdam	690	0
Stichting Info	16	0
Totaal resultaat Deelnemingen	**615**	**-1.177**

Voor de toelichting op de resultaten wordt verwezen naar de posten 'Deelnemingen in verbonden maatschappijen' en 'Andere deelnemingen'.

5. Overige toelichtingen

Afschrijvingen (im)materiële vaste activa

Bedragen x € 1.000	2017	2016
Bouwclaims	0	0
Goodwill	0	0
Computersoftware	684	490
Immateriële vaste activa	**684**	**490**
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	2.973	2.325
Materiële vaste activa	**2.973**	**2.325**
Vrijval overlopende passiefpost inzake (overheids)subsidies	0	0
Totaal afschrijvingen op (im)materiële vaste activa	**3.657**	**2.815**

Computersoftware
De waardeverandering van immateriële vaste activa betreft de afwaardering van activeringen in 2016, die inmiddels niet meer in gebruik zijn voor de hedendaagse processen. Investeringen in 2017 betreft o.a. het vervangen van Pharos naar Empire DO en Connect IT. Er wordt pas afgeschreven wanneer het project is opgeleverd.

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie
Het bedrag afschrijvingen bestaat uit afschrijvingen boekjaar (€ 2,973 mln. voor 2017), zonder extra afschrijvingen van goederen die buiten gebruik zijn.

Lonen, salarissen, sociale lasten en pensioenlasten

Bedragen x € 1.000	2017	2016
Lonen en salarissen	29.783	29.966
Sociale lasten	4.406	4.768
Pensioenlasten	4.659	4.443
Totaal lonen, salarissen, sociale lasten en pensioenlasten	**38.848**	**39.177**

Het aantal werkzame werknemers bij Woonbron, berekend op fulltimebasis en uitgesplitst naar activiteiten, bedroeg:

Bedragen x € 1.000	2017	2016
Afdeling wonen (verhuur en verkoop)	141,4	141,5
Afdeling projecten	13,7	16,5
Afdeling beheer	290,7	285,1
Afdeling strategie en communicatie	15,3	17,7
Afdeling financiën	48,9	47,2
Overige	66,1	65,8
Totaal	**576,1**	**573,8**

Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam.

Totale personeelslasten
Voor een complete vergelijking van de realisatie van de personele lasten met de begroting dienen ook de kosten voor inhuur personeel meegewogen te worden. Immers de inhuur van personeel is voor een deel het gevolg van een tijdelijke invulling van vacatureruimte. De uitgaven aan inhuurpersoneel zijn verantwoord bij de overige bedrijfslasten en zijn gespecificeerd bij de post toegerekende personeelskosten in deze toelichting. De uitgaven aan inhuur bedroegen in 2017 € 1,23 mln.

Pensioenlasten
Voor een beperkt deel van het personeelsbestand (van één van de fusiepartners van voormalig Delft Wonen) is in het verleden de pensioenregeling ondergebracht bij Centraal Beheer. Op basis van de meest recente toevoegingen en aannames op het gebied van demografie en prijsstijgingen wordt de voorziening op niveau gebracht. Deze voorziening is gebaseerd op basis van contante waarde en heeft een gemiddelde looptijd van circa tien jaar. In 2017 is er een dotatie gedaan aan de voorziening van € 42.000.

Honoraria accountantsorganisatie

Bedragen x € 1	2017	2016
Controle van de jaarrekening	260.840	231.000
Andere controleopdrachten	9.753	69.000
Fiscale adviesdiensten (PWC)	122.217	33.000
	392.810	**333.000**

Bovenstaande is op basis van de realisatiecijfers in het betreffende jaar.

Resultaatbestemming
Het positieve resultaat ad € 408,9 mln. is vermeerderd op het eigen vermogen, waarvan € 72,7 mln. als gerealiseerd resultaat aan de post Overige reserves wordt toegevoegd.

Gebeurtenissen na balansdatum
Stichting Woonbron en Stichting Humanitas Huisvesting hebben in maart 2017 aangekondigd onderhandelingen te gaan voeren om te komen tot een fusie. Door haar financiële situatie kan Humanitas Huisvesting niet meer zelfstandig blijven voortbestaan en wordt een fusie gezien als de beste oplossing om de belangen van zijn huurders en andere betrokken partijen zo goed mogelijk te waarborgen. Onderdeel van de onderhandelingen is ook de mate waarin het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) noodzakelijke financiële steun verstrekt. Woonbron, Humanitas Huisvesting en WSW hebben op 23 november 2017 een overeenkomst inzake de fusie gesloten, die per 15 december 2017 is aangevuld met een uitvoeringsovereenkomst. Begin 2018 is het verzoek tot goedkeuring van de voorgenomen fusie ingediend bij de Autoriteit woningcorporaties. Het streven is om de fusie in juni 2018 te effectueren.

6. Beloning en vergoedingen Raad van Bestuur 2017

De maximale bezoldiging binnen het gestelde van de WNT 2017 is € 181.000 (Wet Normering Topinkomens).
Zowel de voorzitter als de vicevoorzitter valt voor het jaar 2017 onder het zogenaamde overgangsrecht overeenkomstig de Wet Normering Topinkomens. De bezoldigingen van respectievelijk € 228.599 en € 196.919 zijn hiermede passend binnen de Wet en in overeenstemming met de gemaakte afspraken.

Pensioenpremies OVP en VPL
Voor een topfunctionaris die in 1950 of later is geboren én die na 1 januari 1998 bij een woningcorporatie in dienst is getreden, wordt wel een werkgeversbijdrage betaald, maar ontstaat nooit een aanspraak op een uitkering voortvloeiend uit de OVP of VPL.

Begin 2017 is Woonbron door de senior inspecteur van de Autoriteit woningcorporaties geïnformeerd dat blijkens een uiting van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties de door de werkgever betaalde OVP- en/of VPL-premies tot de bezoldiging van de bestuurders gerekend dienen te worden.

Als gevolg van bovenstaande had de voorzitter van de Raad van Bestuur vanaf 2013 een bezoldiging genoten die hoger is dan de bezoldigingsnorm die op basis van het overgangsrecht van toepassing is. Over de jaren 2013 tot en met 2016 bedraagt de cumulatieve overschrijding € 33.467,16, waarvan is afgesproken dat de thans resterende onverschuldigde betaling van € 19.000,97 in mei 2018 volledig is voldaan. Deze post staat verantwoord in de balans bij overige passiva.

Accountant Deloitte en Woonbron zijn stellig van mening dat het standpunt van het Ministerie niet juist is. We volgen de ontwikkelingen op dit punt.

Beloning en vergoedingen Raad van Bestuur 2017

	B. Wijbenga (voorzitter)	R. Sitton (vicevoorzitter)	Totaal 2017
Duur dienstverband	1/1 – 31/12	1/1 – 31/12	
Fte	1	1	
Beloning + belastbare kostenvergoedingen	€ 205.392	€ 175.162	**€ 380.554**
Door werkgever betaalde SV-premies	€ 9.553	€ 9.553	**€ 19.106**
Voorziening betaalbaar op termijn	€ 23.207	€ 21.757	**€ 44.964**
Totale WNT-bezoldiging	€ 228.599	€ 196.919	**€ 425.518**
Bezoldigingsnorm	€ 181.000	€ 181.000	**€ 362.000**
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	€ 181.000	€ 181.000	**€ 362.000**
(Fictieve) dienstbetrekking	Ja	Ja	
Beëindigingsuitkeringen			

De gewezen bestuurders Jan Hauwert en Johan Over de Vest hebben met ingang van 1 juli 2013 hun bestuurlijke functie overgedragen.

	J. Over de Vest	J. Hauwert	Totaal 2017
Duur dienstverband	1/1 – 31/12	1/1 – 31/1	
Fte	1	1	
Beloning + belastbare kostenvergoedingen	€ 0,00	€ 0,00	**€ 0,00**
Door werkgever betaalde SV-premies	€ 8.198	€ 796	**€ 8.994**
Voorziening betaalbaar op termijn	€ 21.683	€ 1.807	**€ 23.490**
Totale WNT-bezoldiging	€ 21.683	€ 1.807	**€ 23.490**
Bezoldigingsnorm	€ 181.000	€ 181.000	**€ 362.000**
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum			
(Fictieve) dienstbetrekking	Ja	Ja	
Beëindigingsuitkeringen			

Beloning en vergoedingen Raad van Bestuur 2016

	B. Wijbenga (voorzitter)	R. Sitton (vicevoorzitter)	Totaal 2016
Duur dienstverband	1/1 – 31/12	1/1 – 31/12	
Fte	1	1	
Beloning + belastbare kostenvergoedingen	€ 212.600	€ 175.260	**€ 387.860**
Door werkgever betaalde SV-premies	€ 9.508	€ 9.508	**€ 19.016**
Voorziening betaalbaar op termijn	€ 23.497	€ 21.682	**€ 45.179**
Totale WNT-bezoldiging	€ 236.097	€ 196.942	**€ 433.039**
Bezoldigingsnorm	€ 179.000	€ 179.000	**€ 358.000**
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	€ 179.000	€ 179.000	**€ 358.000**
(Fictieve) dienstbetrekking	Ja	Ja	
Overschrijding	€ 5.623	€ 0	**€ 5.623**
Beëindigingsuitkeringen			

De gewezen bestuurders Jan Hauwert en Johan Over de Vest hebben met ingang van 1 juli 2013 hun bestuurlijke functie overgedragen.

	J. Over de Vest	J. Hauwert	Totaal 2016
Duur dienstverband	1/1 – 31/12	1/1 – 31/12	
Fte	1	1	
Beloning + belastbare kostenvergoedingen	€ 0,00	€ 0,00	**€ 0,00**
Door werkgever betaalde SV-premies	€ 8.323	€ 9.508	**€ 17.831**
Voorziening betaalbaar op termijn	€ 21.579	€ 21.579	**€ 43.158**
Totale WNT-bezoldiging	€ 21.579	€ 21.579	**€ 43.158**
Bezoldigingsnorm	€ 179.000	€ 179.000	**€ 358.000**
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum			
(Fictieve) dienstbetrekking	Ja	Ja	
Beëindigingsuitkeringen			

Beloning en vergoedingen Raad van Commissarissen Woonbron 2017

De vergoeding van de Raad van Commissarissen bedraagt per jaar per lid € 15.000,-. Voor de voorzitter bedraagt de vergoeding per jaar € 22.500,-. Er vonden geen transacties plaats tussen de corporatie en het bestuur of de commissarissen. Over het 4e kwartaal 2017 heeft de heer Jetten het voorzitterschap van de heer van der Vlist waargenomen.

	2017	2016
De totale vergoeding voor de gehele Raad van Commissarissen bedroeg:	€ 93.750,00	€ 97.684,42

De vergoedingen voor de leden van de Raad van Commissarissen betreffen vaste vergoedingen. De vergoedingen die vermeld staan zijn exclusief B.T.W.

Naam	Functie	Duur dienst-verband	Treedt af op	Her-benoem-baar	(Fictieve) dienst-betrekking	WNT-beloning + belastbare kostenver-goedingen	WNT-bezoldiging-norm
De heer mr. J. van der Vlist	lid RVC vanaf 18 september 2012, voorzitter vanaf 5 november 2012	1/1 - 31/12	18-09-2020	Nee	Nee	€ 16.875	€ 27.150
Mevrouw drs. J.J.T. van den Hul-Omta	lid RvC vanaf 2 oktober 2009, plaatsvervangend voorzitter vanaf 2 oktober 2009 tot 2 oktober 2017	1/1 - 2/10	02-10-2017	Nee	Nee	€ 11.250	€ 13.575
Mevrouw drs. C.P.M. Doms	lid RvC vanaf 10 december 2012	1/1 - 31/12	10-12-2020	Nee	Nee	€ 15.000	€ 18.100
De heer drs. M.J.H. Jetten	lid RvC vanaf 1 december 2012, plaatsvervangend voorzitter	1/1 - 31/12	01-12-2020	Nee	Nee	€ 16.875	€ 18.100
De heer S. Kasmi	lid RvC vanaf 12 oktober 2016	1/1 - 31/12	12-10-2020	Ja	Ja	€ 15.000	€ 18.100
Mevrouw mr. A.M. IJlstra	lid RvC vanaf 17 oktober 2016	1/1 - 31/12	17-10-2020	Ja	Nee	€ 15.000	€ 18.100
Mevrouw drs. M.B. Van Leeuwen	lid RvC vanaf 2 oktober 2017	2/10 - 31/12	2-10-2021	Ja	Nee	€ 3.750	€ 4.525
Totaal 2017						**€ 93.750**	

Beloning en vergoedingen Raad van Commissarissen Woonbron 2016

De vergoeding van de Raad van Commissarissen bedraagt per jaar per lid € 15.000,-. Voor de voorzitter bedraagt de vergoeding per jaar € 22.500,-. Er vonden geen transacties plaats tussen de corporatie en het bestuur of de commissarissen.

	2017	2016
De totale vergoeding voor de gehele Raad van Commissarissen bedroeg:	€ 97.684,42	€ 112.500,00

De vergoedingen voor de leden van de Raad van Commissarissen betreffen vaste vergoedingen. De vergoedingen die vermeld staan zijn exclusief B.T.W.

Naam	Functie	Duur dienst-verband	Treedt af op	Her-benoem-baar	(Fictieve) dienst-betrekking	WNT-beloning + belastbare kostenver-goedingen	WNT-bezoldiging-norm
De heer mr. J. van der Vlist	lid RVC vanaf 18 september 2012, voorzitter vanaf 5 november 2012	1/1 - 31/12	18-09-2020	Nee	Nee	€ 22.500,00	€ 26.850
Mevrouw drs. J.J.T. van den Hul-Omta	lid RvC vanaf 2 oktober 2009, plaatsvervangend voorzitter vanaf 2 oktober 2009	1/1 - 31/12	02-10-2017	Nee	Nee	€ 15.000,00	€ 17.900
De heer ir. R.G. Campen	lid RvC vanaf 2 oktober 2009	1/1 - 2/10	02-10-2016	Nee	Nee	€ 11.250,00	€ 13.425
Mevrouw drs. C.P.M. Doms	lid RvC vanaf 10 december 2012	1/1 - 31/12	10-12-2020	Nee	Nee	€ 15.000,00	€ 17.900
De heer drs. M.J.H. Jetten	lid RvC vanaf 1 december 2012	1/1 - 31/12	01-12-2020	Nee	Nee	€ 15.000,00	€ 17.900
De heer R.B. de Haas	lid RvC vanaf 2 oktober 2009	1/1 - 1/2	01-02-2016	Nee	Nee	€ 1.250,00	€ 1.492
De heer mr. dr. F.P. de Rooij	lid RvC vanaf 2 oktober 2009	1/1 - 2/10	02-10-2016	Nee	Nee	€ 11.250,00	€ 13.425
De heer S. Kasmi	lid RvC vanaf 12 oktober 2016	12/10 - 31/12	12-10-2020	Ja	Ja	€ 3.319,67	€ 3.891
Mevrouw mr. A.M. IJlstra	lid RvC vanaf 17 oktober 2016	17/10 - 31/12	17-10-2020	Ja	Nee	€ 3.114,75	€ 3.696
Totaal 2016						**€ 97.684,42**	

Niet-topfunctionarissen

Onder de WNT geldt een publicatieverplichting in de jaarrekening voor niet-topfunctionarissen van wie de bezoldiging hoger is dan de bezoldigingsnorm die geldt op grond van de WNT.
Over het jaar 2017 zijn er geen niet-topfunctionarissen met een bezoldiging hoger dan de bezoldigingsnorm. Er is geen sprake van ontslagvergoedingen die onder de WNT vallen.

7. Deelnemingen en overige verbindingen

Algemeen

Woonbron kan belangrijke invloed hebben in andere ondernemingen door in die onderneming financieel te participeren, in bestuur of directie deel te nemen, zeggenschap te hebben bij bestuursbenoemingen of overwegende invloed uit te kunnen oefenen op het beleid van een onderneming. Over al deze invloed geven wij informatie, of het nu BV's, stichtingen of vennootschappen onder firma betreft.
Het is ons streven de structuur eenvoudig en overzichtelijk te houden. In 2017 zijn wij geen nieuwe verbindingen aangegaan en is de beëindiging van enkele verbindingen in 2017 een feit. Wij bereiden een verbetering voor waardoor de besturen van de verbindingen voor belangrijke besluiten goedkeuring behoeven, zodat de controle en beïnvloedingsmogelijkheden van de centrale Raad van Commissarissen directer doorwerkt in de verbindingen. Tevens willen we de governance, risicobeheersing en administratieve organisatie van de verbindingen meer eenduidig maken.

Elke Woonbron-onderneming met medewerkers heeft een eigen sociaal jaarverslag. De stichting heeft een ondernemingsraad. Dit is geen groepsondernemingsraad. De financiële en volkshuisvestelijke verantwoording van elke groepsonderneming is niet geconsolideerd in de balans en winst- en verliesrekening van Stichting Woonbron. Tot de groep rekenen wij Woonbron Holding BV met haar dochters Woonbron ZPP Exploitatie BV en Woonbron ZPP Beheer BV en Woonbron Energiek BV (vanaf 2016 hebben hier geen activiteiten plaatsgevonden). Naast de groepsondernemingen worden ook belangrijke minderheidsbelangen besproken.

Woonbron Holding BV

De doelstelling van Woonbron Holding BV is het deelnemen in, het financieren van, het samenwerken met en het besturen van vennootschappen. Woonbron Holding BV is opgericht om als moedermaatschappij te fungeren voor de dochter bv's van Stichting Woonbron. Naast deze activiteiten heeft Woonbron Holding BV in 2009 in samenwerking met TCN voor een gelijk belang de Schiehal aangekocht. Naar aanleiding van het faillissement van TCN heeft Woonbron Holding BV in 2012 de resterende 50% van de Schiehal overgenomen van TCN. Stichting Woonbron is eigenaar van alle aandelen van de holding BV en is bestuurder van deze BV. Het eigen vermogen van Woonbron holding BV in 2017 is € 5,3 mln. positief, het jaarresultaat is € 205.399 negatief. De BV heeft geen personeel in dienst. De levering van De Schiehal vond op 15 februari 2016 plaats (verkoop aan derde).

Woonbron ZPP Beheer BV

Woonbron ZPP Beheer BV is opgericht om als bestuurder op te treden in de commanditaire vennootschap Gebieds Ontwikkelingsmaatschappij Zuidplaspolder (GOM ZPP). GOM ZPP is een samenwerking met vier andere partijen die grondposities in de Zuidplaspolder heeft verworven voor de ontwikkeling van woningbouw.
Woonbron Holding BV bezit alle aandelen van deze BV. Bestuurder van Woonbron ZPP Beheer BV is Stichting Woonbron. Het balanstotaal bedraagt per ultimo 2017 € 10.761. Het jaarresultaat en de omzet van 2017 zijn vrijwel nihil. De BV heeft geen personeel in dienst.

Woonbron ZPP Exploitatie BV

De doelstelling van Woonbron ZPP Exploitatie BV is op te treden als commanditaire vennoot in de vennootschap Gebiedsontwikkelingsmaatschappij Zuidplaspolder II Beheer BV (GOM ZPP, commanditaire vennootschap), het financieren van deze vennootschap en het stellen van zekerheden en borgstellingen ten behoeve van deze vennootschap. GOM ZPP is een samenwerking met vier andere partijen die grondposities in de Zuidplaspolder heeft verworven voor de ontwikkeling van woningbouw. Voor het samenbrengen van de grondposities in de CV is gekozen vanuit gedachte van risicobeheersing, waarbij het risico van het (als enkelvoudige partij) hebben van een grondpositie op een locatie waar geen projectontwikkeling kan plaatsvinden (en dus de grondwaarde sterk verdampt) de grootste is. Woonbron Holding bezit alle aandelen van deze BV. Bestuurder van Woonbron ZPPExploitatie BV is Stichting Woonbron.

In december 2013 is de overeenkomst gesloten tussen de participanten in de GOM ZPP en heeft de overdracht plaatsgevonden van de grondpositie van Stichting Woonbron naar de GOM ZPP. De waardering van de participatie in de CV is bepaald op € 13,6 mln.

Los van de inbreng van grond ten behoeve van de participatie vonden er in 2017 geen activiteiten plaats binnen deze BV. Het balanstotaal bedraagt per ultimo 2017 € 13,2 mln. Het jaarresultaat 2017 is nihil, de omzet 2016 is nihil. De BV heeft geen personeel in dienst.

Stichting Grondexploitatiemaatschappij Poptahof

De doelstelling van Stichting Grondexploitatiemaatschappij Poptahof (GEM Poptahof) is de grondexploitatie van de wijk Poptahof in Delft, met als doel het realiseren van het herstructureringsplan dat gezamenlijk met de gemeente Delft is opgesteld. Tot in 2012 nam Woonbron gezamenlijk met de gemeente Delft deel aan de Raad van Commissarissen van de stichting. In 2012 heeft Woonbron volledige zeggenschap verkregen en bestaat er op projectniveau samenwerking met de gemeente. Omdat Woonbron met ingang van 2012 overwegende zeggenschap in de stichting heeft, is de financiële positie van deze stichting opgenomen in de balans en winst- en verliesrekening van Woonbron. Het jaarresultaat en de omzet van 2015 zijn nihil. Het balanstotaal bedraagt per ultimo 2015 € 23,3 mln. De stichting heeft geen personeel in dienst. Liquidatie heeft plaatsgevonden in 2017, na overeenstemming met de gemeente Delft over een splitsingsplan. De jaarrekening over 2017 moet nog worden gemaakt.

Stadsherstel Drechtsteden NV

Stadsherstel Drechtsteden NV heeft als doel het in stand houden, herstellen en beheren van (rijks) monumenten in de Drechtsteden. Oprichters en aandeelhouders zijn de woningcorporaties die toegelaten en actief zijn in deze regio. Woonbron heeft een financieel belang van 795 aandelen (22%) met een waarde van € 654.938. Er lopen geen kasstromen via Woonbron en Woonbron heeft geen bestuurlijke vertegenwoordiging in deze NV. De financiële positie van deze NV is dan ook niet geconsolideerd in de balans en winst- en verliesrekening van Woonbron.
Het voorlopige jaarresultaat bedroeg in 2016 € 27.122 negatief. De netto-omzet bedroeg in 2016 € 106.226. Het eigen vermogen bedraagt per ultimo 2016 € 1,9 mln. en het totale vermogen bedraagt ook per ultimo 2016 € 1,8 mln.

Stichting De Plint

Het doel van de stichting is de exploitatie van voorzieningen, waaronder een horecavoorziening in het kader van arbeidsrevalidatie, werkervaring en deskundigheidsbevorderingen in De Plint. Bestuurder van de stichting is stichting Woonbron. In 2017 is deze stichting geliquideerd.

Wijkontwikkelingsmaatschappij Mathenesserkwartier BV

De doelstelling van Wijkontwikkelingsmaatschappij Mathenesserkwartier BV is het verwerven, verbeteren en exploiteren van panden als wijkontwikkelingsmaatschappij in het Mathenesserkwartier te Rotterdam. De aandeelhouders en gezamenlijk directeur zijn Gebr. Verschoor BV en Woonbron.
De financiële positie van deze BV is niet geconsolideerd in de balans en winst- en verliesrekening van Woonbron, omdat er geen sprake is van beleidsbepalende zeggenschap. Het jaarresultaat 2015 is € 33.627 positief, de omzet is € 577.855. Het eigen vermogen per ultimo 2015 bedraagt € 3,1 mln. positief. Het balanstotaal bedraagt per ultimo 2015 € 7,7 mln. De BV heeft geen personeel in dienst.

Warmtebedrijf Infra NV

Doel van het Warmtebedrijf Infra NV is het in eigendom houden en beheren van infrastructuur behorend tot een warmtetransportsysteem in het kader van CO2-emissie-beperking en verbetering van de lokale luchtkwaliteit door benutting van warmte in plaats van gas. Het betreft een samenwerking met de gemeente en de provincie. Woonbron participeert in het warmtebedrijf voor een bedrag van € 1 mln. nominaal, een deelname van 4%. Woonbron heeft deze aandelen inmiddels afgewaardeerd naar € 1,--. op basis van de goedgekeurde jaarrekening 2014. De netto vermogenswaarde van de niet preferente aandelen gaf hier aanleiding toe.

Stichting Vastgoed Service

Doel van Stichting Vastgoed Service is onderhoudswerkzaamheden verrichten ten behoeve van de partners van de stichting, of het uitbesteden van deze werkzaamheden; het aan de partners aanbieden van diensten met betrekking tot WVG-aanpassingen alsmede dagelijks- en mutatieonderhoud aan onroerende zaken die bij de partners in beheer zijn; het aanbieden van diensten aan huurders of gebruikers van deze onroerende zaken. Woonbron participeert samen met wooncorporatie Duwo in de stichting, met gelijke bestuursinvloed en risicoverdeling. Het voorlopig jaarresultaat 2016 is € 235.046 negatief, de omzet is € 7,4 mln. Het eigen vermogen per ultimo 2016 bedroeg € 0,9 mln. positief. Het balanstotaal bedroeg per ultimo 2016 € 1,4 mln. Ultimo 2016 had de stichting 33,9 fte in dienst.

Stichting VvE-010

Doelstelling van de stichting is het ondersteunen, reactiveren, stimuleren, adviseren van Verenigingen van Eigenaars van appartementcomplexen teneinde onderhouds-achterstanden weg te werken, slapende verenigingen tot leven te wekken en te komen tot een doelmatig en efficiënt beheer en exploitatie binnen een VvE, gericht op een langdurige instandhouding van het beheerde gebouw. Woonbron heeft bijgedragen aan het startkapitaal en de oprichtingskosten van deze stichting. Op basis van de aard en statuten van deze entiteit, is de deze bijdrage niet als deelneming verantwoord, maar als last genomen. Woonbron is als commissaris vertegenwoordigd in deze stichting.

8. Overige verbindingen

De overige verbindingen betreffen ofwel slapende BV's, ofwel verbindingen waarin het belang en de bestuurlijke invloed van Woonbron beperkt is.

Verbinding	Vestigingsplaats	Rechtsvorm	Bestuurszetel	% zeggen-schap	% aandelen
Woonbron Holding B.V.	Rotterdam	B.V.	Stichting Woonbron		100%
Woonbron ZPP Beheer B.V.	Rotterdam	B.V.	Stichting Woonbron		100%
Woonbron ZPP Exploitatie B.V.	Rotterdam	B.V.	Stichting Woonbron		100%
GebiedsOntwikkelingsmij Zuidplaspolder Beheer B.V. (commandiet)	Rotterdam	C.V./B.V.		20%	
Vereniging 't Klimophof Nesselande	Rotterdam	Vereniging	Stichting Woonbron	49%	
Wijkontwikkelingsmaatschappij Mathenesserkwartier B.V.	Rotterdam	B.V.	Stichting Woonbron		33%
Warmtebedrijf INFRA N.V.	Rotterdam	N.V.			4%
Stadsherstel Historisch Rotterdam N.V.	Rotterdam	N.V.			3%
Stadsherstel Drechtsteden N.V.	Dordrecht	N.V.	Stichting Woonbron		22%
Woningnet N.V.	Utrecht	N.V.		< 1%	
Stichting Vastgoed Service	Delft	Stichting	Stichting Woonbron	50%	
Stichting VVE-010	Rotterdam	Stichting		nvt	nvt
Stichting Woonkeus Drechtsteden	Dordrecht	Stichting		nvt	nvt
Vereniging Sociale Verhuurders Haaglanden	Delft	Vereniging		nvt	nvt
Maaskoepel, Federatie van woningcorporaties	Rotterdam	Vereniging			

9. Ondertekening

Het bestuur verklaart dat alle middelen in het verslagjaar zijn besteed in het belang van de volkshuisvesting.

Rotterdam, 18 april 2018

De Raad van Bestuur
De heer drs. B. Wijbenga van Nieuwenhuizen
De heer drs. R. Sitton

Aldus vastgesteld, 18 april 2018

De Raad van Commissarissen
De heer mr. J van der Vlist
De heer drs. M.J.H. Jetten
Mevrouw drs. M.B. Van Leeuwen
Mevrouw drs. C.P.M. Doms
De heer S. Kasmi
Mevrouw mr. A.M. IJlstra

10. Overige gegevens

Controleverklaring

Hierbij verwijzen wij naar de opgenomen controleverklaring van de onafhankelijke accountant, zoals bijgevoegd. Vanaf volgend jaar zullen we onze balans weergeven met een splitsing van het DAEB- en niet-DAEB-deel van onze voorraad, evenals het totaal. Onderstaand de beginbalans op basis van de genoemde weergave.

DAEB-niet-DAEB-balans

Bedragen x € 1.000	DAEB	Niet-DAEB	01-01-2018
Activa			
Vaste activa			
Immateriële vaste activa			
Computersoftware	1.495	266	1.761
Totaal Immateriële vaste activa	**1.495**	**266**	**1.761**
Vastgoedbelegging			
DAEB-vastgoed in exploitatie	3.095.440	0	3.095.440
Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie		550.839	550.839
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarde	769.411	221.602	991.013
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	5.488	47	5.536
Totaal vastgoedbelegging	**3.870.339**	**772.489**	**4.642.827**
Materiële vaste activa			
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	21.227	3.777	25.005
Totaal Materiële vaste activa	**21.227**	**3.777**	**25.005**
Financiële vaste activa			
Deelnemingen in groepsmaatschappijen	0	5.344	5.344
Andere deelnemingen	0	1.681	1.681
Latente belastingvordering(en)	22.712	34.779	57.491
Leningen u/g	184	0	184
Overige vorderingen	94.968	6.542	101.510
Totaal Financiële vaste activa	**117.865**	**48.346**	**166.211**
Som der vaste activa	**4.010.927**	**824.877**	**4.835.804**
Vlottende Activa			
Voorraden			
Activa en vastgoed bestemd voor verkoop	14.643	6.195	20.838
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop	0	971	971
Onderhanden werk eigen onderhoudsdienst	325	58	383
Overige voorraden	714	127	841
Totaal Voorraden	**15.683**	**7.351**	**23.033**
Onderhanden projecten			
Onderhanden projecten in opdracht van derden	0	0	0
Totaal onderhanden projecten	**0**	**0**	**0**
Vorderingen			
Huurdebiteuren	2.679	724	3.402
Gemeenten	2	0	2
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	12.148	2.162	14.310
Belastingen en premies sociale verzekeringen	0	0	0
Overige vorderingen	2.204	392	2.596
Overlopende activa	3.238	576	3.815
Totaal vorderingen	**20.271**	**3.854**	**24.125**
Liquide middelen			
Liquide middelen	70.822	14.000	84.822
Totaal liquide middelen	**70.822**	**14.000**	**84.822**
Totaal Vlottende Activa	**106.776**	**25.205**	**131.980**
Totaal Activa	**4.117.703**	**850.082**	**4.967.785**

Bedragen x € 1.000	DAEB	Niet-DAEB	01-01-2018
Passiva			
Vermogen			
Overige reserves	41.831	90.589	132.420
Herwaarderingsreserve	1.776.208	245.409	2.021.618
Gerealiseerd resultaat boekjaar	329.350	79.572	408.922
Totaal Vermogen	**2.147.390**	**415.570**	**2.562.960**
Voorziening			
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	7.400	0	7.400
Voorziening pensioenen	1.167	208	1.375
Voorziening reorganisatiekosten	52	0	52
Overige voorzieningen	33.627	5.984	39.611
Totaal Voorzieningen	**42.246**	**6.192**	**48.438**
Langlopende schulden			
Schulden/leningen overheid	24.469	0	24.469
Schulden/leningen kredietinstellingen	1.328.557	0	1.328.557
Verplichtingen uit hoofde van Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	725.099	211.975	937.074
Interne lening	-211.262	211.262	0
Overige schulden	463	833	1.296
Totaal langlopende schulden	**1.867.326**	**424.070**	**2.291.396**
Kortlopende schulden			
Schulden/leningen aan overheid	2.828	0	2.828
Schuldenleningen aan kredietinstellingen	17.776	0	17.776
Schulden aan leveranciers	5.418	964	6.382
Schulden aan groepsmaatschappijen	0	38	38
Schulden aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen	0	406	406
Belastingen en premies sociale verzekeringen	1.724	307	2.031
Schulden ter zake van pensioenen	451	80	532
Overige schulden	60	11	71
Overlopende passiva	32.482	2.443	34.926
Totaal kortlopende schulden	**60.740**	**4.250**	**64.990**
Totaal Passiva	**4.117.703**	**850.082**	**4.967.785**

11. Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de Raad van Commissarissen van Stichting Woonbron

A. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2017

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2017 van Stichting Woonbron te Rotterdam 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 Woonbron 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 Woonbron 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.

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;
- 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.

Utrecht 18 april 2018

BDO Audit & Assurance B.V.
namens deze,

w.g.

drs. G.J. Verwoert RA

Colofon
Een uitgave van Woonbron
Postbus 2346
3000 CH Rotterdam

Redactie
team Communicatie Woonbron

Ontwerp en opmaak
C&F Report

www.woonbron.nl