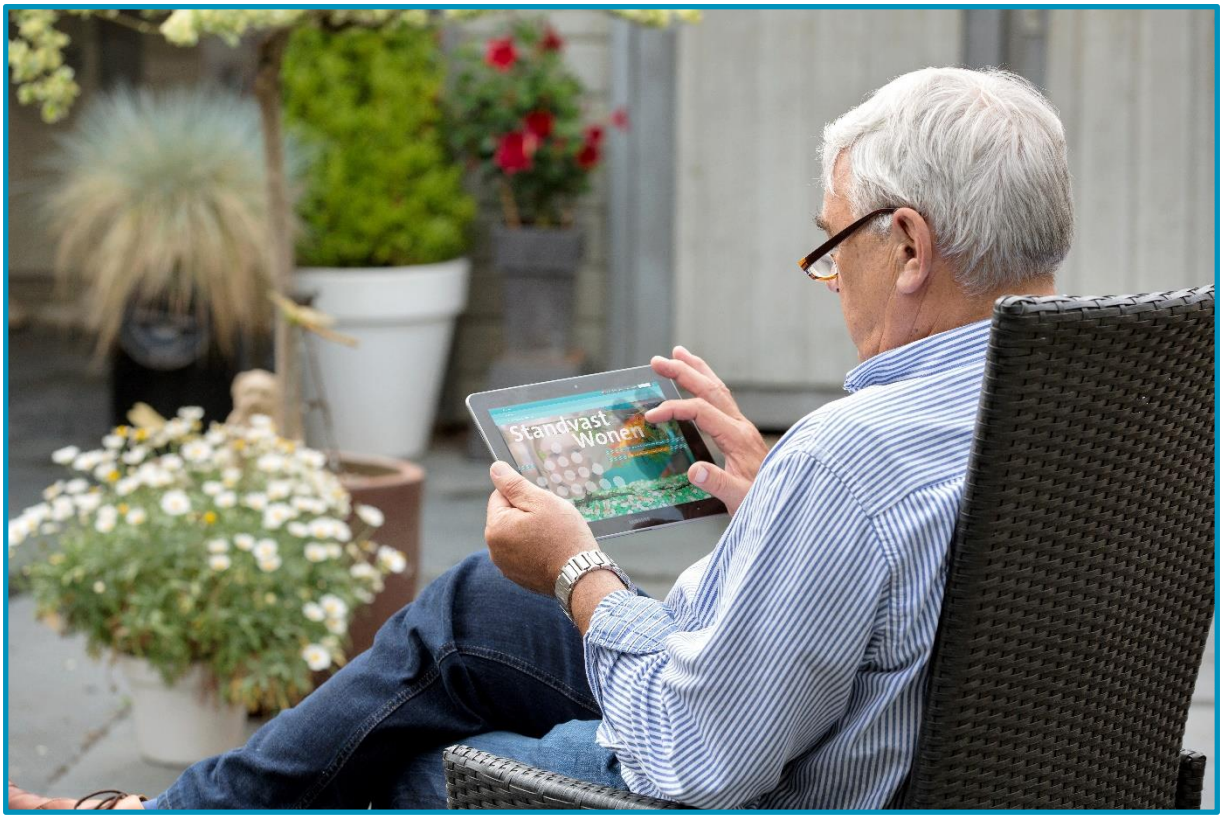
Jaarrekening 2016



Standvast Wonen vernieuwt

Stichting Standvast Wonen

Gevestigd te Nijmegen, Takenhofplein 3
Toegelaten als instelling, werkzaam in het belang van de volkhuisvesting, op 1 januari 2002 onder de naam Stichting Standvast Wonen

Statuten

De statuten zijn laatstelijk gewijzigd en notarieel vastgelegd op 20 juli 2016, met goedkeuring van de Minister voor Wonen en Rijksdienst

Geregistreerd als organisatie die de Aedescode heeft onderschreven (lidnummer 103917)
Ingeschreven in het verenigingen- en handelsregister van de Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Centraal Gelderland onder nummer 10017041.

Inhoud

Jaarrekening

1 Geconsolideerde balans 5

2 Geconsolideerde winst- en verliesrekening 7

3 Overzicht van het geconsolideerde totaalresultaat over 2016 8

4 Geconsolideerd kasstroomoverzicht 9

5 Toelichting op de geconsolideerde jaarrekening 11

6 Toelichting op de geconsolideerde balans 26

7 Toelichting op de geconsolideerde winst- en verliesrekening 45

8 Overige toelichting 53

9 Enkelvoudige balans 56

10 Enkelvoudige winst- en verliesrekening 58

11 Toelichting op de enkelvoudige balans 59

12 Ondertekening van de jaarrekening 64

Overige gegevens

13 Algemene overige gegevens 66

14 Controleverklaring 67

Geconsolideerde jaarrekening

1 Geconsolideerde balans

x € 1.000 (na resultaatbestemming)

Activa	Ref.	31-12-2016	31-12-2015
Materiële vaste activa			
DAEB vastgoed in exploitatie	*6.01*	904.095	807.070
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie		45.124	52.542
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	*6.02*	50.819	50.958
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de eigen exploitatie	*6.03*	13.393	5.936
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	*6.04*	1.299	1.592
		1.014.730	***918.098***
Financiële vaste activa			
Deelnemingen in groepsmaatschappijen	*6.07*	21	21
Leningen u/g	*6.08*	386	387
Latente belastingvordering	*6.09*	12.542	18.908
		12.949	***19.316***
Totaal vaste activa		***1027.679***	***937.414***
Vlottende activa			
Voorraden			
Vastgoed bestemd voor verkoop	*6.10*	2.305	3.120
Overige voorraden	*6.12*	2.704	4.484
		5.009	***7.604***
Onderhanden projecten	*6.11a*	***0***	***1.897***
Vorderingen			
Huurdebiteuren	*6.13*	471	529
Overige vorderingen	*6.14*	1.178	638
Overlopende activa	*6.15*	560	335
		2.209	***1.503***
Liquide middelen			
Kas en bank	*6.16*	1.026	1.501
		1.026	***1.501***
Totaal vlottende activa		***8.244***	***12.505***
TOTAAL		***1.035.923***	***949.919***

Passiva	Ref.	31-12-2016	31-12-2015
Groepsvermogen	*6.17*	643.502	543.755
		643.502	***543.755***
Voorzieningen			
Voorziening onrendabele investeringen en herstructurering	*6.18*	3.544	6.443
Voorziening overig	*6.19*	601	534
		4.145	***6.977***
Langlopende schulden			
Leningen overheid	*6.20*	11.479	14.666
Leningen kredietinstellingen	*6.20*	313.316	315.648
Waarborgsommen	*6.21*	482	447
Verplichtingen uit woningen verkocht onder voorwaarden	*6.22*	52.276	53.212
		377.553	***383.972***
Kortlopende schulden			
Schulden aan gemeenten	*6.23*	2	0
Schulden aan kredietinstellingen	*6.24*	0	3.229
Schulden aan leveranciers	*6.25*	3.034	3.215
Belastingen en premies sociale verzekeringen	*6.26*	2.139	531
Overige schulden	*6.27*	461	2.269
Overlopende passiva	*6.28*	5.087	5.970
		10.723	***15.214***
TOTAAL		***1.035.923***	***949.919***

2 Geconsolideerde winst- en verliesrekening

x € 1.000

	Ref.	2016	2015
Huuropbrengsten	*7.01*	57.215	55.457
Opbrengsten servicecontracten	*7.02*	1.504	1.426
Lasten servicecontracten	*7.02*	-1.264	-1.207
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	*7.03*	-15.065	-14.112
Lasten onderhoudsactiviteiten	*7.04*	-13.695	-13.077
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	*7.05*	-673	-572
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille		**28.022**	**27.915**
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	*7.06*	7.523	6.016
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	*7.06*	-7.290	-3.873
Toegerekende organisatiekosten	*7.06*	-38	-34
Toegerekende financieringskosten	*7.06*	-88	-42
Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling		**107**	**2.068**
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	*7.07*	21.219	13.931
Toegerekende organisatiekosten	*7.07*	-501	-500
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	*7.07*	-17.397	-10.030
Nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille		**3.321**	**3.401**
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	*7.08*	-3.854	-1.509
Niet-gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille	*7.09*	91.606	14.518
Niet-gerealiseerde waardeverandering VOV	*7.10*	732	400
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		**88.484**	**13.407**
Opbrengsten overige activiteiten	*7.11*	475	500
Kosten overige activiteiten	*7.11*	-463	-443
Nettoresultaat overige activiteiten		**12**	**57**
Overige organisatiekosten		**-18**	**-18**
Leefbaarheid	*7.14*	**-608**	**-565**
Waardeveranderingen van financiële vaste activa		-33	0
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	*7.16*	310	388
Rentelasten en soortgelijke kosten	*7.17*	-12.405	-13.206
Saldo financiële baten en lasten		**-12.128**	**-12.818**
Resultaat voor belastingen		**107.192**	**33.447**
Belastingen	*7.19*	-7.446	-2.326
Resultaat deelnemingen		0	-210
Resultaat belastingen en deelnemingen		**-7.446**	**-2.536**
Geconsolideerd resultaat na belastingen		**99.746**	**30.911**

3 Overzicht van het geconsolideerde totaalresultaat over 2016

x € 1.000

	2016		2015	
Geconsolideerd nettoresultaat na belastingen toekomend aan de woningcorporatie		99.746		30.911
Herwaardering materiële vaste activa	0		0	
Overige mutaties rechtstreeks in het vermogen	0		0	
Totaal van de rechtstreekse mutaties in het eigen vermogen van de woningcorporatie als onderdeel van het groepsvermogen		0		0
Totaalresultaat van de woningcorporatie		***99.746***		***30.911***

4 Geconsolideerd kasstroomoverzicht

x € 1.000 (directe methode)

(Volgens de directe methode)	2016		2015	
	x € 1.000		x € 1.000	
Ontvangsten				
Huren				
Zelfstandige huurwoningen	53.786		52.451	
Onzelfstandig wooneenheden	243		209	
Intramuraal	2.472		2.424	
Maatschappelijk- en bedrijfsonroerend goed	307		204	
Parkeervoorzieningen	105		97	
Vergoedingen	1.739		1.641	
Overheidsontvangsten	0		0	
Overige bedrijfsontvangsten	505		195	
Renteontvangsten	9		57	
Saldo ingaande kasstromen		59.166		57.278
Uitgaven				
Lonen en salarissen	4.691		4.562	
Sociale lasten	710		697	
Pensioenlasten	959		1.038	
Onderhoudsuitgaven	11.158		9.866	
Overige bedrijfsuitgaven	8.800		8.569	
Rente-uitgaven	12.662		13.344	
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	48		27	
Verhuurderheffing	5.567		5.158	
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	289		195	
Vennootschapsbelasting	0		0	
Saldo uitgaande kasstromen		44.884		43.456
Kasstroom uit operationele activiteiten		**14.282**		**13.822**
MVA ingaande kasstroom				
Verkoopontvangsten bestaande huur-, woon- en niet-woongelegenheden	19.606		11.756	
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop	1.915		2.785	
Verkoopontvangsten nieuwbouw, woon- en niet- woongelegenheden	7.133		7.332	
Tussentelling ingaande kasstroom MVA		28.654		21.873
MVA uitgaande kasstroom				
Nieuwbouw huur-, woon- en niet-woongelegenheden	24.635		16.078	
Woningverbetering, woon- en niet-woongelegenheden	2.455		6.100	

Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	0		0	
Nieuwbouw verkoop, woon- en niet woongelegenheden	4.889		7.904	
Aankoop woongelegenheden (VOV) doorverkoop	1.899		2.455	
Investeringen overig	368		423	
Externe kosten bij verkoop	456		364	
Tussentelling uitgaande kasstroom MVA		*34.702*		*33.324*
Financiële vaste activa				
Ontvangsten verbindingen	0		0	
Ontvangsten overig	77		1.094	
Uitgaven verbindingen	0		0	
Uitgaven overig	-60		0	
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA		*17*		*1.094*
Kasstroom uit (des)investeringen		**-6.031**		**-10.357**
Financieringsactiviteiten ingaand				
Nieuwe te borgen leningen	16.000		31.000	
Nieuwe ongeborgde leningen	0		0	
Financieringsactiviteiten uitgaand				
Aflossingen geborgde leningen	-21.497		-26.276	
Aflossingen ongeborgde leningen	0		0	
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		**-5.497**		**4.724**
Mutatie geldmiddelen		**2.754**		**8.189**
Kredietfaciliteit per 1 januari		-5.621		-10.539
Kas en bankgelden per 1 januari		3.893		622
Kredietfaciliteit 31 december		-6.205		-5.621
Kas en bankgelden per 31 december		7.231		3.893
Mutatie beschikbare geldmiddelen		**2.754**		**8.189**

Naast het bedrag onder liquide middelen is in 2015 ook het bedrag onder “schulden aan kredietinstellingen” gesaldeerd. Het totale saldo liquide middelen bedroeg eind 2015 -/- 1.728 en per eind 2016 1.026.

5 Toelichting op de geconsolideerde jaarrekening

5.1 Algemeen

Deze jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2016 tot en met 31 december 2016. Alle bedragen zijn in euro's, tenzij anders vermeld.

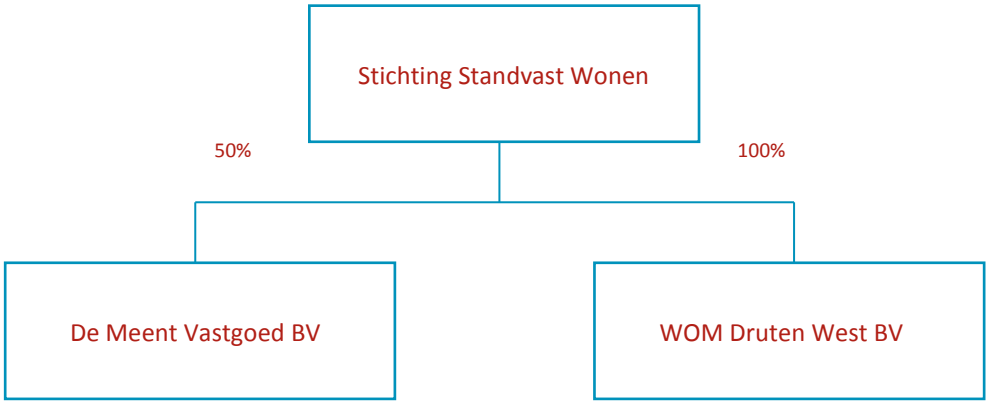
5.1.1 Activiteiten

Standvast Wonen, gevestigd te Nijmegen aan het Takenhofplein 3, is een stichting met de status van toegelaten instelling conform artikel 70 eerste lid van de Woningwet. Het werkgebied van de toegelaten instelling betreft het grondgebied van de gemeenten Nijmegen, Beuningen en Druten. De activiteiten van Standvast Wonen zijn erop gericht mensen te huisvesten in vitale wijken en buurten.

5.1.2 Groepsverhoudingen

Standvast Wonen in Nijmegen staat aan het hoofd van een tweetal rechtspersonen.

De samenstelling van de groep is als volgt:



Een overzicht van de gegevens vereist op grond van de artikelen 2:379 en 2:414 BW is hierna opgenomen:

Geconsolideerde maatschappijen

Naam	Statutaire zetel	Deelnemingspercentage	Hoofdactiviteit
WOM Druten-West BV	Druten	100%	Projectontwikkeling

Niet-geconsolideerde maatschappijen

Naam	Statutaire zetel	Deelnemingspercentage	Hoofdactiviteit
De Meent Vastgoed BV	Afferden	50%	Beheren Kulturhus

De Meent Vastgoed BV wordt niet geconsolideerd, omdat er geen sprake is van overheersende zeggenschap. De aandelen van de Meent Vastgoed BV worden medio 2017 overgedragen aan Stichting tot het oprichten en in stand houden en exploiteren van een gemeenschapshuis te Afferden Gemeente Druten.

5.1.3 Grondslagen voor de consolidatie

In de geconsolideerde jaarrekening van Standvast Wonen hebben we de financiële gegevens verwerkt van de tot de groep behorende maatschappijen en andere rechtspersonen waarop een overheersende zeggenschap kan worden uitgeoefend of waarover de centrale leiding wordt gevoerd.

We hebben de geconsolideerde jaarrekening opgesteld met toepassing van de grondslagen voor de waardering en de resultaatbepaling van Standvast Wonen.

De financiële gegevens van de groepsmaatschappijen zijn volledig in de geconsolideerde jaarrekening opgenomen onder eliminatie van de onderlinge verhoudingen en transacties. Belangen van derden in het vermogen en in het resultaat van groepsmaatschappijen hebben we afzonderlijk in de geconsolideerde jaarrekening tot uitdrukking gebracht.

De resultaten van nieuw verworven groepsmaatschappijen en de andere in de consolidatie meegenomen rechtspersonen en vennootschappen worden geconsolideerd vanaf de overnamedatum. Op die datum worden de verkregen activa en verplichtingen gewaardeerd tegen de reële waarden. Indien de verkrijgingsprijs hoger is dan de reële waarden van de verkregen activa en verplichtingen is sprake van goodwill die wordt geactiveerd en afgeschreven over de economische levensduur.

Indien de verkrijgingsprijs lager is dan de reële waarden van de verkregen activa en verplichtingen is sprake van negatieve goodwill. Voor zover negatieve goodwill betrekking heeft op verwachte toekomstige verliezen en lasten waarmee rekening is gehouden in het overnameplan en die betrouwbaar kunnen worden vastgesteld, maar die nog geen identificeerbare verplichting vormen op de overnamedatum, wordt dit gedeelte van de negatieve goodwill ten gunste van de winst-en-verliesrekening gebracht naarmate deze verliezen en lasten zich voordoen.

De resultaten van afgestoten deelnemingen worden in de consolidatie verwerkt tot het tijdstip waarop de groepsband wordt verbroken.

5.2 Algemene grondslagen voor de opstelling van de geconsolideerde jaarrekening

De geconsolideerde jaarrekening van Standvast Wonen is opgesteld volgens de bepalingen van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (BTIV). Dit besluit schrijft voor Titel 9 Boek 2 BW toe te passen, behoudens enkele uitzonderingen van specifieke aard. Tevens is deze geconsolideerde jaarrekening opgesteld volgens de door de Raad voor de Jaarverslaggeving uitgegeven Richtlijn 645 Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting.

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 ze betrekking hebben. Winsten worden slechts genomen 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.

5.2.1 Stelselwijzigingen

5.2.1.1 Marktwaarde

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 het vastgoed in exploitatie tegen de reële waarde, zijnde de marktwaarde in verhuurde staat moeten waarderen conform het door de Minister voorgeschreven waarderingshandboek. Standvast Wonen past voor 2016 de full-versie van het waarderingshandboek toe en voor 2015 de basisversie.

Voorheen werd het vastgoed in exploitatie gewaardeerd tegen actuele waarde conform RJ 212. Een verdere uiteenzetting van de nieuwe grondslag voor de waardering van het vastgoed in exploitatie wordt gegeven onder de grondslagen voor materiële vaste activa. De wijziging van de grondslag is in de jaarrekening 2016 verwerkt conform RJ 140 'Stelselwijzigingen' volgens de retrospectieve methode. Dit betekent dat de cijfers per primo 2015 zijn herrekend naar de nieuwe grondslag. Deze cijfers dienen als basis voor de vergelijkende cijfers en de cijfers over het boekjaar.

Impact op vermogen en resultaat

Het cumulatieve effect van de stelselwijziging op het beginvermogen 2016 bedraagt € 250.931.000 en het effect op het resultaat 2016 bedraagt € 115.583.000 en is als volgt weer te geven:

X € 1.000	2016	2015
	€	€
Eigen vermogen 1 januari voor stelselwijziging	292.824	278.861
Hogere waardering DAEB vastgoed in exploitatie	249.462	208.581
Lagere waardering niet-DAEB vastgoed in exploitatie	-22.376	-2.894
Wijziging waardering verkoopvoorraad	165	1.052
Wijziging voorziening onrendabele top	6.798	7.810
Wijziging latente belastingvorderingen	16.882	19.433
Herrekend eigen vermogen 1 januari	543.755	512.843

X € 1.000	2016	2015
	€	€
Resultaat boekjaar:		
Voor stelselwijziging	-15.837	21.461
Lagere afschrijvingen	14.445	14.487
Wijziging overige waardeveranderingen	-184	-1.012
Wijziging belastingen i.v.m. mutatie latentie	-2.286	-2.551
Wijziging niet-gerealiseerde waardeveranderingen	105.379	-370
Wijziging verkoopresultaat	-1.771	-1.104
Resultaat boekjaar na stelselwijziging	99.746	30.911

Impact op individuele posten
De stelselwijziging heeft impact op de volgende individuele posten in de balans en winst-en-verliesrekening:

- DAEB vastgoed in exploitatie
- DAEB vastgoed in ontwikkeling ten behoeve van eigen exploitatie
- Niet-DAEB vastgoed in exploitatie
- Latente belastingvordering
- Eigen vermogen en herwaarderingsreserve
- Voorziening onrendabele top
- Voorziening latente belastingverplichting
- Afschrijvingen
- Overige waardeveranderingen
- Niet-gerealiseerde waardeveranderingen
- Verkoopresultaat

Voor de individuele balansposten worden de verschillen met de oorspronkelijke cijfers in de jaarrekening 2015 in de toelichting op de betreffende jaarrekeningposten in de jaarrekening 2016 vermeld in verloopoverzichten.

Algemeen
Een andere belangrijke wijziging is het separaat identificeren van de herwaarderingsreserve onder het eigen vermogen en het toepassen van de aangepaste modellen voor de balans en het kasstroomoverzicht.

Impact op volgende jaren
De impact op volgende jaren van de stelselwijziging is nu nog niet in te schatten. Dit is afhankelijk van de ontwikkeling van de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed de komende jaren.

5.2.1.2 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. De wijziging van de grondslag is in de jaarrekening 2016 verwerkt conform RJ 140 ‘Stelselwijzigingen’ volgens de retrospectieve methode. Dit betekent dat de vergelijkende cijfers zijn gepresenteerd conform de nieuwe grondslag.

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

5.2.2 Financiële instrumenten
Onder financiële instrumenten verstaan we zowel primaire financiële instrumenten (zoals vorderingen en schulden), als afgeleide financiële instrumenten (derivaten).

In de toelichting op de onderscheiden posten van de balans wordt de reële waarde van het betreffende instrument toegelicht als die afwijkt van de boekwaarde. Als het financiële instrument

niet in de balans is opgenomen wordt de informatie over de reële waarde gegeven in de toelichting op de 'Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen'.

5.2.2.1 Primaire financiële instrumenten

Voor de grondslagen van primaire financiële instrumenten verwijzen we naar de behandeling per balanspost van de 'Grondslagen voor de waardering van activa en passiva'.

5.2.2.2 Afscheiden embedded derivaten

Embedded derivaten worden afgescheiden van het basiscontract en afzonderlijk in de jaarrekening verwerkt conform de hiervoor beschreven grondslagen voor derivaten, als wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- Er bestaat geen nauw verband tussen de economische kenmerken en risico's van het in het contract besloten derivaat en de economische kenmerken en risico's van het basiscontract.
- Een afzonderlijk instrument met dezelfde voorwaarden als het in het contract besloten derivaat zou voldoen aan de definitie van een derivaat.
- Het samengestelde instrument wordt niet tegen reële waarde gewaardeerd met verwerking van waardeveranderingen in het resultaat.

Standvast wonen heeft embedded derivaten, die echter niet voldoen aan de voorwaarden. Er vindt daarom geen afscheiding plaats van de basiscontracten.

5.2.2.3 Doelstellingen risicobeheer

In het treasurystatuut van Standvast Wonen staan de kaders benoemd omtrent het beheersen van risico's.

5.2.2.4 Algemeen

De belangrijkste financiële risico's waaraan de groep onderhevig is zijn het marktrisico, valutarisico, het renterisico, het kredietrisico en het liquiditeitsrisico. Ons financiële beleid is erop gericht om op de korte termijn de effecten van koers- en renteschommelingen op het resultaat te beperken en om op lange termijn de marktwisselkoersen en marktrentes te volgen. We maken geen gebruik van financiële derivaten om de financiële risico's die verbonden zijn aan bedrijfsactiviteiten te beheersen.

Marktrisico

We beheersen het marktrisico door stratificatie aan te brengen in de portefeuille en limieten te stellen.

Valutarisico

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

Renterisico

We lopen renterisico over de rentedragende vorderingen (met name onder financiële vaste activa) en rentedragende langlopende en kortlopende schulden. Voor vorderingen en schulden met variabele renteafspraken lopen we risico ten aanzien van toekomstige kasstromen. Met betrekking tot vastrentende vorderingen en schulden lopen we risico's over de marktwaarde.

Kredietrisico

Het gaat hierbij om het risico dat financiële instellingen niet aan hun contractuele verplichtingen kunnen voldoen. Door het spreiden van transacties over verschillende financiële instellingen proberen we dit risico te beperken. Verder dienen de financiële instellingen te voldoen aan kredietwaardigheidseisen (rating).

Liquiditeitsrisico
Het gaat hierbij om het risico dat we over onvoldoende middelen beschikken om aan de directe verplichtingen te kunnen voldoen. Dit geldt voor alle verplichtingen van Standvast Wonen en haar tegenpartijen, ongeacht of dit nu crediteuren of financiële instellingen zijn. We hebben op verschillende manieren gewaarborgd dat wij altijd aan onze verplichtingen kunnen voldoen.

5.2.3 Gebruik van 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 is geen exacte wetenschap en tevens betreft dit de grootste schattingspost waar het bestuur een inschatting over moet maken voor de jaarrekening van Standvast Wonen.

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.

5.3 Grondslagen voor de waardering van de geconsolideerde activa en passiva

5.3.1 Materiële vaste activa

5.3.1.1 DAEB en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie
DAEB-vastgoed omvat woningen in exploitatie met een huurprijs onder de huurtoeslaggrens, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed. De huurtoeslaggrens is een algemeen huurprijsniveau dat de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties jaarlijks per 1 juli vaststelt. Ultimo 2016 bedraagt deze grens € 710,68 (2015: € 710,68). Het niet-DAEB-vastgoed omvat woningen in exploitatie met een huurprijs boven de huurtoeslaggrens en commercieel vastgoed.

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

5.3.1.2 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.

Onroerende zaken in exploitatie worden op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet na de eerste verwerking gewaardeerd tegen actuele waarde. Op grond van artikel 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering plaats tegen de marktwaarde, die overeenkomstig artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 plaatsvindt conform de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarderen marktwaarde').

Stichting Standvast Wonen hanteert voor het jaar 2015 de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde voor woongelegenheden, MOG, parkeergelegenheden en intramuraal zorgvastgoed. In de basisversie wordt de waardering van het vastgoed bepaald op portefeuilleniveau. De daaraan gerelateerde herwaarderingsreserve wordt modelmatig op complexniveau bepaald, waardoor een onnauwkeurigheid kan bestaan in de allocatie binnen het eigen vermogen tussen de herwaarderingsreserve en de overige reserves.

Bij deze waardering van het vastgoed is geen taxateur betrokken. Als gevolg hiervan bestaat het risico dat de modelmatig bepaalde actuele waarde van het vastgoed in een bepaalde bandbreedte (+/- 10%) kan afwijken van de actuele waarde die met betrokkenheid van een taxateur (i.e. full versie van het Handboek waarbij vrijheidsgraden van toepassing zijn) tot stand zou zijn gekomen.
cVoor 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 resultaatbestemming, hetzij 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 en de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie waar de reserve betrekking op heeft.

5.3.2 Sociaal vastgoed in ontwikkeling bestemd voor exploitatie

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie betreft complexen in aanbouw ten behoeve van toekomstige verhuurexploitatie. De complexen in aanbouw worden gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs dan wel de lagere marktwaarde.

5.3.3 Materiële vaste activa ten dienste van eigen exploitatie

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd op basis van de verkrijgingsprijs, verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en indien van toepassing met bijzondere waardeverminderingen. De afschrijvingen worden gebaseerd op de geschatte economische levensduur en worden berekend op basis van een vast percentage van de verkrijgingsprijs. Er wordt afgeschreven vanaf het moment van ingebruikneming. Op terreinen wordt niet afgeschreven.

De volgende levensduren worden hierbij gehanteerd:

- Gebouwen: 50 jaar
- Installaties: 25 jaar
- Vervoermiddelen: 8 jaar
- Inventaris: 5 jaar
- ICT-objecten: 3 jaar

Onderhoud

Kosten voor periodiek groot onderhoud worden ten laste gebracht van het resultaat op het moment dat deze zich voordoen.

5.3.3.1 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden die zijn gekwalificeerd als een financieringstransactie worden gewaardeerd op de getaxeerde leegwaarde onder aftrek van de korting.
Winsten of verliezen ontstaan door een wijziging in de marktwaarde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden worden verantwoord in de winst-en-verliesrekening over de periode waarin de wijziging zich voordoet, onder de categorie niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden. Daarnaast wordt ten laste van de overige reserves een herwaarderingsreserve gevormd. De herwaarderingsreserve betreft het ongerealiseerde positieve verschil tussen de actuele waarde en de historische kostprijs.

5.3.4 Financiële vaste activa

5.3.4.1 Deelnemingen in groepsmaatschappijen

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

5.3.4.2 Vorderingen op groepsmaatschappijen

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

5.3.4.3 Andere deelnemingen

Andere 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.

5.3.4.4 Latente belastingvorderingen

Onder de financiële vaste activa zijn actieve belastinglatenties opgenomen, indien en voor zover het waarschijnlijk is dat realisatie van de belastingclaim te zijner tijd zal kunnen plaatsvinden. Deze actieve latenties zijn gewaardeerd tegen contante waarde, waarbij discontering plaatsvindt tegen de gemiddelde nettorente en hebben overwegend een langlopend karakter. De gemiddelde nettorente bestaat uit de voor Standvast Wonen geldende rente voor langlopende leningen (3,72%) onder aftrek van belasting op basis van het effectieve belastingtarief (25%).De actieve belastinglatentie heeft betrekking op tijdelijke verschillen tussen waardering in de jaarrekening en de fiscale waardering en op de aanwezige compensabele verliezen.

De opgenomen latentie heeft betrekking op complexen bestemd voor verkoop, compensabele verliezen, het waarderingsverschil tussen commercieel en fiscaal van ons bezit en langlopende schulden.

Gezien het kortlopende karakter zijn de aanwezige compensabele verliezen gewaardeerd tegen nominale waarde i.p.v. contante waarde.

5.3.4.5 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 zijn aan de nominale waarde, onder aftrek van noodzakelijk geachte voorzieningen.

5.3.4.6 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 zijn aan de nominale waarde, onder aftrek van noodzakelijk geachte voorzieningen.

5.3.5 Voorraden

5.3.5.1 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.
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.

5.3.5.2 Overige voorraden

De overige voorraden worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of lagere netto-opbrengstwaarde. Deze lagere netto-opbrengstwaarde wordt bepaald door individuele beoordeling van de voorraden. De waardering van de overige voorraden komt tot stand op basis van fifo-prijzen.

5.3.5.3 Onderhanden projecten

De onderhanden projecten in opdracht van derden betreffen onroerende zaken verkocht in aanbouw en worden gewaardeerd tegen de gerealiseerde projectkosten vermeerderd met de toegerekende winst en verminderd met verwachte verliezen en gedeclareerde termijnen. Indien het resultaat op een onderhanden project niet op betrouwbare wijze kan worden ingeschat wordt geen winst toegerekend. De projectkosten omvatten de direct op het project betrekking hebbende kosten, de kosten die toerekenbaar zijn aan projectactiviteiten in het algemeen en toewijsbaar zijn aan het project en andere kosten die contractueel aan de opdrachtgever kunnen worden toegerekend.
In de onderhanden projecten zijn tevens begrepen de uit projectontwikkeling voortkomende projecten indien en voor zover voor eenheden van het project voor of tijdens de constructie een onvoorwaardelijke verkoopovereenkomst is afgesloten.

Projectopbrengsten en projectkosten uit hoofde van de onderhanden projecten worden als opbrengsten en kosten verwerkt in de winst-en-verliesrekening naar rato van de verrichte prestaties op balansdatum. De mate waarin de prestaties zijn verricht is bepaald op basis van de tot de balansdatum gemaakte projectkosten in verhouding tot de geschatte totale projectkosten.

Onderhanden projecten waarvan het saldo een debetstand vertoont, worden gepresenteerd onder de vlottende activa. Onderhanden projecten waarvan het saldo een creditstand vertoont, worden gepresenteerd onder de kortlopende schulden.

In het boekjaar gerealiseerde projectopbrengsten worden als opbrengsten in de winst-en-verliesrekening verwerkt in de post omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling. De projectkosten zijn verwerkt in de lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling.

5.3.5.4 Vorderingen

De vorderingen worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs. De reële waarde en geamortiseerde kostprijs zijn gelijk aan de nominale waarde. Noodzakelijk geachte voorzieningen voor mogelijke verliezen als gevolg van oninbaarheid worden in mindering gebracht. Deze voorzieningen worden bepaald op basis van individuele beoordeling van de vorderingen.

5.3.5.5 Liquide middelen

De liquide middelen bestaan uit kas- en banktegoeden. Rekening-courantschulden bij banken zijn opgenomen onder schulden aan kredietinstellingen onder de kortlopende schulden.

De liquide middelen zijn gewaardeerd tegen de nominale waarde. Als middelen niet ter vrije beschikking staan, dan wordt hiermee bij de waardering rekening gehouden.

5.3.6 Groepsvermogen

5.3.6.1 Eigen vermogen

Financiële instrumenten die op grond van de economische realiteit worden aangemerkt als eigen vermogen instrumenten, worden gepresenteerd onder het eigen vermogen.

Financiële instrumenten die op grond van de economische realiteit worden aangemerkt als een financiële verplichting, worden gepresenteerd onder schulden. Rente, dividend, baten en lasten met betrekking tot deze financiële instrumenten worden in de winst- en verliesrekening verantwoord als kosten en opbrengsten.

5.3.7 Voorzieningen

5.3.7.1 Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

In de jaarrekening worden naast juridisch afdwingbare verplichtingen tevens feitelijke verplichtingen verwerkt die kunnen worden gekwalificeerd als “intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd”. Hiervan is sprake wanneer uitingen namens de woningcorporatie zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige herstructureringen en toekomstige nieuwbouwprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van de woningcorporatie rondom projectontwikkeling en herstructurering. Van een feitelijke verplichting is sprake indien de formalisering van de verplichting heeft plaatsgevonden.

Verwachte verliezen als gevolg van onrendabele investeringen en herstructureringen worden als bijzondere waardeverandering in mindering gebracht op de boekwaarde van het complex waartoe de investeringen gaan behoren. Indien en voor zover de verwachte verliezen de boekwaarde van het desbetreffende complex overtreffen, wordt voor dit meerdere een voorziening gevormd. Onder verwachte verliezen wordt in dit verband verstaan de netto contante waarde van alle investeringsuitgaven minus de aan deze investering toe te rekenen marktwaarde.

5.3.7.2 Overige voorzieningen

Tenzij anders vermeld, worden de overige voorzieningen gewaardeerd tegen de nominale waarde van de uitgaven die naar verwachting noodzakelijk zijn om de betreffende verplichtingen af te wikkelen.

5.3.7.3 Langlopende schulden

Opgenomen leningen en schulden worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs.
Standvast Wonen heeft in het kader van de verkoop van woningen onder voorwaarden een terugkoopverplichting die afhankelijk is van de waardeontwikkeling van de woningen.
De terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd en de mutaties daarop komen tot uitdrukking in de niet-gerealiseerde waardeveranderingen in de winst- en verliesrekening.
De aflossingsverplichting voor het komend jaar is opgenomen in de toelichting onder de langlopende schulden.

5.3.7.4 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, welke gelijk kan zijn aan de nominale waarde.

5.4 Grondslagen voor de bepaling van het geconsolideerde resultaat

5.4.1 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.
De jaarlijkse huurverhoging is van overheidswege gebonden aan een maximum. Voor het verslagjaar 2016 bedroeg dit maximumpercentage 2,1%. De opbrengsten uit hoofde van huur worden aangemerkt als zijnde gerealiseerd in het jaar van opeisbaarheid daar bij tussentijdse beëindiging van het huurcontract geen terugbetalingsverplichting geldt.

5.4.2 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 diensten.
De bijdragen zijn voor de dekking van de te maken en gemaakte servicekosten. Verrekening van de verrekenbare servicekosten vindt jaarlijks op basis van daadwerkelijke bestedingen plaats. Gemaakte servicekosten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten.

5.4.3 Lasten verhuur en beheeractiviteiten

Hier worden de directe en indirecte kosten verantwoord die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten. Hierbij kan worden gedacht aan:

- lonen en salarissen voor personeel dat primair bezig is met de exploitatie van het vastgoed;
- kosten Klantcontactcentrum;
- verhuurdersheffing.

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

5.4.4 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.
Reeds aangegane verplichtingen waarvan de werkzaamheden nog niet zijn uitgevoerd op balansdatum worden verwerkt onder de niet in de balans opgenomen verplichtingen.

5.4.5 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:

- overige exploitatielasten
- verzekeringskosten

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

5.4.6 Netto verkoopresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling

De post nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de vervaardigingsprijs 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.

5.4.7 Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille

De post nettoverkoopresultaat vastgoedportefeuille betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de boekwaarde (bestaand bezit) dan wel de vervaardigingsprijs (projecten voor derden). Opbrengsten worden verantwoord op het moment van levering (passeren transportakte).

5.4.8 Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

5.4.8.1 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.

5.4.8.2 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.

5.4.8.3 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop

In deze post worden de ongerealiseerde waardeveranderingen verantwoord van de vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop die zijn ontstaan door een wijziging in de waarde van de vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop in het verslagjaar.

5.4.9 Opbrengsten en kosten overige activiteiten

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

5.4.10 Afschrijvingen materiële vaste activa ten dienste van exploitatie

De afschrijvingen 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'.

5.4.11 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'.

5.4.12 Pensioenlasten

Standvast Wonen heeft een pensioenregeling bij het pensioenuitvoerder SPW (bedrijfstakpensioenfonds). De regeling wordt gefinancierd door afdrachten aan pensioenuitvoerders, te weten het bedrijfstakpensioenfonds. De pensioenverplichtingen worden gewaardeerd volgens de 'verplichting aan de pensioenuitvoerder benadering'. In deze benadering wordt de aan de pensioenuitvoerder te betalen premie als last in de winst-en-verliesrekening verantwoord.

Aan de hand van de uitvoeringsovereenkomst wordt beoordeeld of en zo ja welke verplichtingen naast de betaling van de jaarlijkse aan de pensioenuitvoerder verschuldigde premie op balansdatum bestaan. Deze additionele verplichtingen, waaronder eventuele verplichtingen uit herstelplannen van de pensioenuitvoerder, leiden tot lasten voor Standvast Wonen en worden in de balans opgenomen in een voorziening.

De waardering van de verplichting is de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om deze per balansdatum af te wikkelen. Indien het effect van de tijdswaarde van geld materieel is, wordt de verplichting gewaardeerd tegen de contante waarde. Discontering vindt plaats op basis van rentetarieven van hoogwaardige ondernemingsobligaties. Toevoegingen aan en vrijval van de verplichtingen komen ten laste respectievelijk ten gunste van de winst-en-verliesrekening.

Een pensioenvordering wordt in de balans opgenomen wanneer Standvast Wonen beschikkingsmacht heeft over de pensioenvordering, wanneer het waarschijnlijk is dat de toekomstige economische voordelen die de pensioenvordering in zich bergt, zullen toekomen aan Standvast Wonen, en wanneer de pensioenvordering betrouwbaar kan worden vastgesteld.

Ultimo 2016 (en 2015) waren er geen pensioenvorderingen en geen verplichtingen naast de betaling van de jaarlijkse aan de pensioenuitvoerder verschuldigde premie.

SPW heeft ultimo 2016 een dekkingsgraad van 104%. De vereiste dekkingsgraad ligt in 2016 op circa 125%. Het fonds heeft dus een reservetekort. In maart 2016 heeft SPW een herstelplan ingediend bij de toezichthouder waarmee wordt aangetoond dat SPW binnen de geldende termijn uit reservetekort kan komen. Daarom hoeft er geen bijstorting vanuit de deelnemers plaats te vinden.

De pensioenlasten worden aan de verschillende activiteiten toegerekend middels de systematiek toegelicht in 'Toerekening baten en lasten'.

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

5.4.14 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.

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

Rentelasten worden geactiveerd voor kwalificerende activa gedurende de periode van vervaardiging van een actief, indien het een aanmerkelijke tijd vergt om het actief gebruiksklaar of verkoopklaar te maken. De te activeren rente wordt berekend op basis van de verschuldigde rente over specifiek voor de vervaardiging opgenomen leningen en van de gewogen rentevoet van leningen die niet specifiek aan de vervaardiging van het actief zijn toe te rekenen, in verhouding tot de uitgaven en periode van vervaardiging.

5.4.16 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. Standvast Wonen heeft de VSO 1 en VSO 2 getekend. Per 1 december 2015 loopt 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 vóór 1 december is opgezegd.

Standvast Wonen heeft op basis van de uitgangspunten van VSO 1 en VSO 2 de fiscale positie ultimo 2016 en het fiscale resultaat 2016 bepaald. Doordat jurisprudentie inzake de uitwerking van VSO 1 en VSO 2 voor woningcorporaties nog onvoldoende aanwezig is, kan de werkelijk te betalen of te verrekenen belasting afwijken van de in de jaarrekening opgenomen schatting.

5.4.17 Resultaat deelnemingen
Als resultaat van deelnemingen waarin invloed van betekenis wordt uitgeoefend op het zakelijke en financiële beleid, wordt opgenomen het aan de woningcorporatie toekomende aandeel in het resultaat van deze deelnemingen. Dit resultaat wordt bepaald op basis van de bij Standvast Wonen geldende grondslagen voor waardering en resultaatbepaling.

Bij deelnemingen waarin geen invloed van betekenis op het zakelijke en financiële beleid wordt uitgeoefend, wordt het dividend als resultaat aangemerkt. Verwerking hiervan vindt plaats onder de financiële baten en lasten.

5.4.18 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 de verdeling van de personeelslasten.

5.5 Grondslagen voor de opstelling van het geconsolideerd kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht wordt opgesteld volgens de directe methode.

De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit liquide middelen.

Winstbelastingen, ontvangen interest, betaalde interest en ontvangen dividenden worden opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten.

6 Toelichting op de geconsolideerde balans

x € 1.000 (na resultaatverwerking)

Activa

Materiële vaste activa

6.1 Materiele vaste activa in exploitatie

	DAEB-vastgoed in exploitatie	Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	Totaal
	€	€	€
1 januari 2016			
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	502.675	72.288	574.963
Cumulatieve herwaarderingen	218.525	11.134	229.659
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	-163.592	-8.504	-172.096
Boekwaarde per 1 januari 2016	557.608	74.918	632.526
Effecten stelselwijziging	249.462	-22.376	227.086
Boekwaarde per 1 januari 2016	807.070	52.542	859.612
Mutaties			
Investeringen – initiële verkrijgingen	607	0	607
Investeringen – oplevering nieuwbouw	13.260	1.255	14.515
Investeringen – uitgaven na eerste verwerking	2.173	29	2.202
Buitengebruikstellingen en afstotingen	-9.772	-5.907	-15.679
Overboekingen van en naar voorraden/grondposities	780	-285	495
Overboekingen naar niet-DAEB-/DAEB-vastgoed in exploitatie	181	-181	0
Aanpassing marktwaarde	89.796	-2.327	87.469
Totaal mutaties 2016	97.025	-7.416	89.609
31 december 2016			
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	530.195	47.501	577.696
Cumulatieve herwaarderingen	406.030	13.104	419.134
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	-32.130	-15.481	-47.611
Boekwaarde per 31 december 2016	904.095	45.124	949.219

Per 31 december 2016 is de som van de in de vaste activa in exploitatie opgenomen herwaarderingen € 419.134.000. Deze heeft voor € 406.030.000 betrekking op het DAEB-vastgoed en voor € 13.104.000 op het niet-DAEB-vastgoed.

Marktwaarde

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' die als bijlage is opgenomen bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting (RTIV). Hierbij wordt

op basis van de toekomstige kasstromen de marktwaarde middels de Discounted Cash Flow (DCF) Methode bepaald.

Bij het bepalen van de marktwaarde is de full-versie van het waarderingshandboek gehanteerd. De variabelen in de berekening zijn conform het waarderingshandboek gehanteerd met uitzondering van de volgende vrijheidsgraden:

Type vastgoed	**Vrijheidsgraad**	**Toelichting**
Woongelegenheden	Markthuur(stijging)	Taxateur heeft op complexniveau referenties geraadpleegd, uit de NVM-database.
Woongelegenheden	Leegwaarde(stijging)	Taxateur heeft op complexniveau referenties geraadpleegd, uit de NVM-database.
Woongelegenheden	Disconteringsvoet	Taxateur is van mening dat de disconteringsvoet die tot stand komt op grond van de basisversie onvoldoende recht doet aan de afwijkende risicoprofielen van de complexen onderling, en heeft derhalve per complex een inschatting gemaakt van de disconteringsvoet.
Woongelegenheden	Mutatie- en verkoopkans	Deze vrijheidsgraad is incidenteel toegepast, in beginsel geldt de historische mutatiegraad als uitgangspunt.
Woongelegenheden	Onderhoud	Taxateur acht een inschatting van regulier onderhoud op basis van de Vastgoedtaxatiewijzer 2016 beter passend.
BOG/MOG	Schematische vrijheid	Deze vrijheidsgraad is toegepast op contractniveau voor uitsluitend contract 21200001 (Van Broeckhuysenstraat 46 te Nijmegen). Hier is sprake van een bijzondere huursituatie waarbij sprake is van een combinatie van woningen, middenstandsbedrijfsruimte en overige bedrijfsruimten in 1 huurcontract en waarbij bovendien bij een gedeelte van dit huurcontract een vaste huurindexering van 3,5% op jaarbasis plaatsvindt (gedurende de eerste 3 jaren van het contract) en bovendien als gevolg van mogelijk door de huurder uit te voeren zelfwerkzaamheid besparingen op de huurprijs mogelijk zijn. Gedurende de beschouwingsperiode zijn de door opdrachtgever verstrekte jaarlijkse huurcontracten voor dit complex in waardering meegenomen.
BOG/MOG	Markthuur(stijging)	Taxateur heeft op complexniveau referenties geraadpleegd, uit de NVM-database.
BOG/MOG	Disconteringsvoet	Taxateur is van mening dat de disconteringsvoet die tot stand komt op grond van de basisversie onvoldoende recht doet aan de afwijkende risicoprofielen van de complexen onderling, en heeft derhalve per

		complex een inschatting gemaakt van de disconteringsvoet.
BOG/MOG	Onderhoud	Taxateur acht een inschatting van regulier onderhoud op basis van de Vastgoedtaxatiewijzer 2016 beter passend.
Parkeergelegenheden	Markthuur(stijging)	Taxateur heeft op complexniveau referenties geraadpleegd, uit de NVM-database.
Parkeergelegenheden	Leegwaarde(stijging)	Taxateur heeft op complexniveau referenties geraadpleegd, uit de NVM-database.
Parkeergelegenheden	Disconteringsvoet	Taxateur acht een inschatting op complexniveau beter passend.
Parkeergelegenheden	Onderhoud	Taxateur acht een inschatting van regulier onderhoud op basis van de Vastgoedtaxatiewijzer 2016 beter passend.
Intramuraal zorgvastgoed	Markthuur(stijging)	Taxateur heeft op complexniveau referenties geraadpleegd, uit de NVM-database.
Intramuraal zorgvastgoed	Disconteringsvoet	Taxateur is van mening dat de disconteringsvoet die tot stand komt op grond van de basisversie onvoldoende recht doet aan de afwijkende risicoprofielen van de complexen onderling, en heeft derhalve per complex een inschatting gemaakt van de disconteringsvoet.
Intramuraal zorgvastgoed	Onderhoud	Taxateur acht een inschatting van regulier onderhoud op basis van de Vastgoedtaxatiewijzer 2016 beter passend.

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 locatie, bouwjaar en type.

Parameters
Bij het bepalen van de toekomstige kasstromen voor de DCF-berekening wordt gebruik gemaakt van de volgende parameters:

Parameters woongelegenheden	**2017**	**2018**	**2019**	**2020**	**2021 e.v.**
Prijsinflatie	0,20%	0,60%	1,07%	1,53%	2,00%
Looninflatie	1,60%	1,70%	1,57%	2,03%	2,50%
Bouwkostenstijging	1,60%	1,70%	1,57%	2,03%	2,50%
Leegwaardestijging (afhankelijk van ligging)	3-6%	3-4%	2-3%	2,00%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud per vhe	729-1.357	729-1.357	729-1.357	729-1.357	729-1.357
Mutatieonderhoud per vhe – EGW	€ 823	€ 823	€ 823	€ 823	€ 823
Mutatieonderhoud per vhe – MGW	€ 618	€ 618	€ 618	€ 618	€ 618
Achterstallig onderhoud per vhe – EGW	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0

Achterstallig onderhoud per vhe – MWG	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Beheerkosten per VHE - EGW	€ 420	€ 420	€ 420	€ 420	€ 420
Beheerkosten per VHE - MGW	€ 413	€ 413	€ 413	€ 413	€ 413
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)					
Nijmegen	0,2636%	0,2636%	0,2636%	0,2636%	0,2636%
Beuningen	0,1792%	0,1792%	0,1792%	0,1792%	0,1792%
Druten	0,1290%	0,1290%	0,1290%	0,1290%	0,1290%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%
Verhuurderheffing (% van de WOZ)	0,536%	0,569%	0,569%	0,569%	0,569%
Huurstijging boven prijsinflatie – zelfstandige eenheden	0%	0%	0%	0%	0%
Huurstijging boven prijsinflatie – onzelfstandige eenheden	0%	0%	0%	0%	0%
Huurderving (% van de huursom)	1%	1%	1%	1%	1%
Mutatieleegstand – gereguleerde woningen (in maanden)	0	0	0	0	0
Mutatieleegstand – geliberaliseerde woningen (in maanden)	0	0	0	0	0
Juridische splitsingskosten per eenheid	€ 500	€ 500	€ 500	€ 500	€ 500
Technische splitsingskosten per eenheid	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Verkoopkosten bij uitponden (% van de leegwaarde)	1,7%	1,7%	1,7%	1,7%	1,7%
Overdrachtskosten (% van de berekende waarde)	3%	3%	3%	3%	3%

Parameters bedrijfsmatig-, maatschappelijk en zorg onroerend goed	**2017**	**2018**	**2019**	**2020**	**2021 e.v.**
Instandhoudingsonderhoud per m2 BVO	€ 5	€ 5	€ 5	€ 5	€ 5
Mutatieonderhoud per m2 BVO	€ 10	€ 10	€ 10	€ 10	€ 10
Marketing (% van de marktjaarhuur)	14%	14%	14%	14%	14%
Achterstalling onderhoud per vhe	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Beheerkosten – BOG (% van de markthuur)	3%	3%	3%	3%	3%
Beheerkosten – MOG (% van de markthuur)	2%	2%	2%	2%	2%
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)					
Nijmegen	0,2636%	0,2636%	0,2636%	0,2636%	0,2636%
Beuningen	0,1792%	0,1792%	0,1792%	0,1792%	0,1792%
Druten	0,1290%	0,1290%	0,1290%	0,1290%	0,1290%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%
Mutatieleegstand (in maanden)	6	6	6	6	6
Overdrachtskosten (% van de berekende waarde)	7%	7%	7%	7%	7%
Parameters parkeergelegenheden	**2017**	**2018**	**2019**	**2020**	**2021 e.v.**
Instandhoudingsonderhoud parkeerplaats per jaar	€ 46	€ 46	€ 46	€ 46	€ 46
Instandhoudingsonderhoud garagebox per jaar	€ 154	€ 154	€ 154	€ 154	€ 154
Beheerkosten parkeerplaats per jaar	€ 25	€ 25	€ 25	€ 25	€ 25
Beheerkosten garagebox per jaar	€ 35	€ 35	€ 35	€ 35	€ 35

Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)					
Nijmegen	0,2636%	0,2636%	0,2636%	0,2636%	0,2636%
Beuningen	0,1792%	0,1792%	0,1792%	0,1792%	0,1792%
Druten	0,1290%	0,1290%	0,1290%	0,1290%	0,1290%
Juridische splitsingskosten per eenheid	€ 500	€ 500	€ 500	€ 500	€ 500
Technische splitsingskosten per eenheid	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Verkoopkosten per eenheid	€ 500	€ 500	€ 500	€ 500	€ 500
Mutatieleegstand (in maanden)	6	6	6	6	6
Overdrachtskosten (% van de berekende waarde)	7%	7%	7%	7%	7%

Inschakeling 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 derde 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 aannemelijkheidsverklaring verstrekt door de taxateur. Het taxatierapport en het taxatiedossier waarin de waardering en de daarbij gehanteerde aanpassingen ten opzichte van de basisvariant zijn onderbouwd en vastgelegd zijn in het bezit van Standvast Wonen en op aanvraag beschikbaar voor de Autoriteit woningcorporaties.

6.2 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden en vastgoed in ontwikkeling

	Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	DAEB vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	Niet DAEB vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie
	€	€	€
1 januari 2016			
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	55.623	9.198	1.007
Cumulatieve herwaarderingen	-4.665	-5.180	-235
Boekwaarde per 1 januari 2016	50.958	4.018	772
Effecten stelselwijziging	0	1.249	-102
Boekwaarde per 1 januari 2016	50.958	5.267	670
Mutaties:			
Investeringen	0	20.871	2.735
Desinvesteringen	-932	-303	-129
Overboekingen	-966	-14.159	-1.254
Herclassificatie/herkwalificatie	0	1.350	0
Herwaarderingen	1.759	-1.385	-269
Totaal mutaties 2016	-139	6.375	1.082

31 december 2016			
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	53.595	16.957	2.359
Cumulatieve herwaarderingen	-2.776	-5.316	-606
Boekwaarde per 31 december 2016	50.819	11.641	1.752

6.3 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden:	2016	2015
	Slimmer Kopen	Slimmer Kopen
Aantal verhuureenheden 1 januari	459	481
Afkoop/correctie regeling	-1	-2
Terugkopen boekjaar	-15	-20
Aantal verhuureenheden 31 december	443	459

Bij bovenstaande aantallen woningen is een terugkoopregeling van kracht. Bij de contracten gebaseerd op het Slimmer Kopen®-principe geldt dat er sprake is van verleende kortingen tussen 0% en 35%. Het aandeel van Standvast Wonen in de waardeontwikkeling van de woning is gemiddeld 43% in 2016 en 43% in 2015.
De actuele waarde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden is gebaseerd op een analyse van de waardeontwikkeling (met behulp van CBS-indexatiecijfers). Er hebben geen taxaties plaatsgevonden van deze woningen.

6.4 DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de eigen exploitatie

In het boekjaar werd ter zake vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de eigen exploitatie een bedrag van € 223.000 (2015: € 243.000) aan bouwrente geactiveerd. Het saldo ultimo 2016 bedraagt € 139.000 (2015: € 17.000).

In het afgelopen boekjaar zijn een tweetal nieuwbouwprojecten opgeleverd, namelijk:

- Het project Dock I, 16 appartementen aan Handelskade 3.317.000
- Het project Havenkraan, 42 appartementen aan Handelskade 9.460.000

Daarnaast zijn er voor 2.636.000 aan overige projecten (aankoop Catharinahof en renovatie 8 woningen Hengstdal) opgeleverd.

In 2017 zullen naar verwachting Dock II (62 appartementen) en Hutgraaf (40 appartementen) worden opgeleverd.

Naast 4.211.000 aan investeringen voor inmiddels opgeleverde projecten, is voornamelijk geïnvesteerd in het project Dock II aan de Handelskade (12.896.000) en project Hutgraaf (4.476.000).

6.5 Materiële vaste activa ten dienste van de exploitatie

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

	Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie
	€
1 januari 2016	

Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	3.009
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	-1.417
Boekwaarde per 1 januari 2016	1.592
Mutaties	
Investeringen	334
Desinvesteringen	-151
corr. afschrijvingen desinvesteringen	-103
Afschrijvingen	-373
Totaal mutaties 2016	-293
31 december 2016	
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	3.089
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	-1.790
Boekwaarde per 31 december 2016	1.299

6.6 Bedrijfswaarde

Omdat de doelstelling van Standvast Wonen is te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van de onroerende zaken in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Dit betekent dat slechts een deel van de in de jaarrekening verantwoorde marktwaarde in de toekomst zal worden gerealiseerd. Derhalve wordt hier onder de bedrijfswaarde van de onroerende zaken in exploitatie, zoals deze jaarlijks aan het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) toegelicht. Deze bedrijfswaarde sluit aan op het beleid van Standvast Wonen en beoogt inzicht te geven in de verdiencapaciteit van haar vastgoed uitgaande van dit beleid.
De bedrijfswaarde van het DAEB-vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2016 € 467.456.000 (31.12.2015 € 575.297.000). De bedrijfswaarde van het niet-DAEB-vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2016 € 49.937.000 (31.12.2015 € 58.108.000).

De uitgangspunten voor de bedrijfswaardeberekening van het vastgoed in exploitatie zijn:

	2016	2015
Jaarlijkse huurverhogingen (jaar 6 en verder)	2%	2%
Jaarlijkse huurderving	1,5%	1,0%
Norm onderhoud per vhe	1.125	1.100
Jaarlijkse stijging onderhoudskosten (jaar 6 en verder)	2,5%	2,5%
Norm exploitatielasten per vhe	1.375	1.375
Jaarlijkse stijging exploitatielasten (jaar 6 en verder)	2,5%	2,5%
Minimale levensduur	15 jaar	15 jaar
Maximale levensduur	50 jaar	50 jaar
Restwaarde grond	5.000	25.000
Disconteringsvoet	5%	5%
Verhuurderheffing (percentage van WOZ)	0,543%	0,491%
Saneringsheffing ingerekend	Ja	Nee
Moment van discontering	medio-numerando	medio-numerando

Tabel indexaties

Periode	Huur-stijging in %	Stijging kosten onderhoud	Stijging overige var. lasten in %
2017	1%	1,6%	1,6%
2018	1%	1,9%	1,9%
2019	1%	2,2%	2,2%
2020	2%	2,5%	2,5%
2021	2%	2,5%	2,5%
Vanaf 2022	2%	2,5%	2,5%

Tabel verkoopopbrengsten

De in de bedrijfswaarde opgenomen verwachte opbrengstwaarde van woningen geoormerkt voor verkoop wordt gedefinieerd als de contante waarde van het 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.

Jaar	2017	2018	2019	2020	2021
Aantal verkopen	76	68	66	62	61
Opbrengstwaarde	€ 11.402	€ 9.272	€ 8.890	€ 8.180	€ 7.817

Exploitatielasten

De exploitatielasten per verhuureenheid zijn ontleend aan de begroting van Standvast Wonen en bestaan uit de volgende elementen:

- Organisatiekosten: personeelslasten, huisvestingskosten, toezichtkosten en algemene beheerskosten (inclusief de Bijdrageheffing Autoriteit Woningcorporaties)
- Directe exploitatielasten, onder andere belastingen, verzekeringspremies, VVE kosten etc.
- Indirecte exploitatielasten (geen kosten van projectontwikkelingsactiviteiten). Deze kosten bestaan onder andere uit administratieve lasten, beleid en automatisering
- Afschrijvingen op activa ten dienste van de exploitatie

Levensduur

De resterende economische levensduur bedraagt minimaal 15 jaar en maximaal 50 jaar. Daar waar er concrete plannen (renovatie of sloopbesluit) zijn wordt dit naar beneden bijgesteld. Dit is het geval bij de projecten Hengstdal en Klokkenslagstraat, deze hebben een beperkte exploitatieduur tot het moment waarop deze het (renovatie)project ingaan.

Restwaarde

De bepaling van de restwaarde van de grond opgenomen in de bedrijfswaarde vindt plaats op basis van een normbedrag per huurwoning. Dit normbedrag gaat veel richting de WSW methodiek, waarbij een kavelprijs wordt geïndexeerd naar het einde van de levensduur en verminderd met verwachte sloopkosten en kosten van uitplaatsing. In 2016 is de grondwaarde, op basis van de voorgestelde parameters vanuit het WSW, verlaagd van 25.000 naar 5.000 nominaal. Dit heeft een groot effect op de waarde, namelijk -/- € 72.000.000.

Indeling in kasstroomgenererende eenheden
De kasstroomgenererende eenheden zijn gelijk aan de complexindeling van Standvast Wonen. Bij het bepalen van de indeling is gekeken naar geografische ligging, bouwjaar en woningtype.

Financiële vaste activa

6.7 Deelneming in groepsmaatschappij

	31-12-2016	31-12-2015
Woningnet NV	21	21
De Meent Vastgoed BV	0	0
Totaal deelnemingen in groepsmaatschappijen	**21**	**21**

In 2017 zullen de aandelen van de Meent Vastgoed BV worden verkocht. Hieruit resteert naar verwachting geen resultaat.

6.8 Leningen u/g

	31-12-2016	31-12-2015
Starters renteregeling	386	387
Totaal leningen u/g	**386**	**387**

Tegenover deze vordering staat op de creditzijde van de balans een voorziening. De vordering wordt namelijk pas ontvangen wanneer de woning met overwaarde wordt verkocht.

6.9 Latente belastingvordering

	31-12-2016	31-12-2015
Stand per 1 januari	2.026	1.801
Effect(en) stelselwijziging	16.882	19.433
Stand per 1 januari	18.908	21.234
Mutatie latente belastingvordering	-6.366	-2.326
Stand per 31 december	**12.542**	**18.908**

Het saldo betreft latente belastingvorderingen die zijn ontstaan uit hoofde van verschillen tussen de waarde van activa en passiva voor de fiscale resultaatbepaling en de waarde in deze jaarrekening. De latentie heeft tevens betrekking op verliescompensatie. De waarderingsverschillen betreffen de waardering van vastgoed en de waardering van leningen. Per 31 december 2016 bedraagt de latentie op het vastgoed t.b.v. verkoop € 4.728.000 (nominaal 6.467.000), de latentie het verschil tussen waardering van bezit € 6.411.000 (nominaal € 45.333.000) en op de leningen € 5.000.
Het verloop van de post latente belastingvordering(en) (exclusief verliescompensatie) is als volgt:

	2016	2015
	€	€
Stand per 1 januari	359	43
Effect(en) stelselwijziging	16.882	19.433

Boekwaarde per 1 januari	17.241	19.476
Mutatie latentie leningen	-11	-27
Mutatie latentie verkoop	-5.253	-1.501
Mutatie latentie waarderingsverschillen	-834	-707
Boekwaarde per 31 december	11.143	17.241

Het verloop van de post latente belastingvordering(en) (verliescompensatie) is als volgt:

	2016	2015
	€	€
Stand per 1 januari	1.667	1.758
Effect(en) stelselwijziging	0	0
Boekwaarde per 1 januari	1.667	1.758
Mutatie corr. voorgaande jaren	91	2.005
Mutatie i.v.m. fiscaal resultaat boekjaar	-360	-2.096
Boekwaarde per 31 december	1.399	1.667
Totaal belastinglatenties	12.542	18.908

Deze latente vordering betreft voornamelijk verrekenbare verliezen van voormalig Alphons Ariëns die uitsluitend verrekend kunnen worden met winsten gerelateerd aan activiteiten van voormalig Alphons Ariëns. Met de belastingdienst is overeengekomen dat 25% van de fiscale winsten aan de activiteiten van voormalig Alphons Ariëns toegerekend moeten worden. Daarnaast is een latentie gevormd voor het verschil in boekwaarde tussen de commerciële en fiscale waardering van bezit in exploitatie.

Vlottende activa

Voorraden

6.10 Vastgoed bestemd voor verkoop

	31-12-2016	31-12-2015
Teruggekochte woningen VOV	393	699
Commerciële ruimtes Handelskade	492	0
Julianaplein 107a	135	0
Leegstaande verkoopwoningen	1.285	2.421
Totaal vastgoed bestemd voor verkoop	**2.305**	**3.120**

De voorraad vastgoed bestemd voor verkoop betreft opgeleverde nieuwbouw die op balansdatum nog niet verkocht is, teruggekochte woningen vanuit Slimmer Kopen (3 woningen) en leegstaande woningen gelabeld voor verkoop (10 woningen). In 2017 is al het vastgoed verkocht.

6.11a Onderhanden projecten

	31-12-2016	31-12.2015
Beginsaldo	1.897	0

Onderhanden projecten in opdracht van derden	5.388	5.436
Verwerkte verliezen	99	-3.078
Totaal gedeclareerde termijnen	-7.384	-461
Totaal	**0**	**1.897**

Onder de post Onderhanden Projecten is het project Onder Onnes fase 2 opgenomen. Onder Onnes fase 2 bestaat uit vier 2-onder-1-kappers, inmiddels allemaal verkocht aan particulieren en 34 woningen en 12 appartementen, welke zijn verkocht aan Bouw Invest (institutionele belegger). Op het project is in totaal een verlies geleden van 2.979.000, welke reeds in deze post is verwerkt. Het project is in december 2015 gestart en is in oktober 2016 opgeleverd.

6.12 Overige voorraden

		31-12-2016		31-12-2015
Grond- en ontwikkelposities:				
• Project Kerkplein 3 Beuningen	536		546	
• Project schoolplein Afferden	265		260	
• Project Malvert LLB	0		880	
• Project Hooiwal Druten-West	1.000		1.882	
• Project Het Erf Druten-West	792		790	
• Project Beatrixstraat 17-19-21 Druten	63		63	
Voorraad grondposities		2.656		4.421
Voorraad onderhoudsmaterialen		48		63
Totaal grondposities		**2.704**		**4.484**

De grond- en ontwikkelposities betreffen locaties ten behoeve van toekomstige ontwikkelprojecten die nog niet in realisatie genomen zijn. Deze posities zijn gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of lagere taxatiewaarde. De grondpositie op Hooiwal is in het boekjaar afgewaardeerd naar 1.000.000, een afwaardering van 895.093.

De grondposities Hooiwal en Erf Druten-West zijn grondposities van 100%-dochter WOM Druten-West BV. In het boekjaar zijn de kosten voor de grondpositie Malvert LLB overgeheveld naar de Materiele vaste activa in ontwikkeling.

Vorderingen

6.13 Huurdebiteuren

	31-12-2016	31-12-2015
Deze post is als volgt samengesteld:		
Huurdebiteuren	504	606
Af: voorziening wegens oninbaarheid	-33	-77
Totaal huurdebiteuren	**471**	**529**

De huurachterstand huurdebiteuren eind 2016 is 0,88% van de nettojaarhuur (2015: 1,09%).

Het verloop van de totale voorziening wegens oninbaarheid is als volgt:

	2016	2015
	€	€
Boekwaarde per 1 januari	229	289
Dotatie ten laste van de exploitatie	14	88
Afgeboekte oninbare posten	-/- 87	-/- 148
Boekwaarde per 31 december	156	229

Van de voorziening ultimo 2016 is 32.616 toe te rekenen aan huidige bewoners en 123.920 aan vertrokken bewoners.

6.14 Overige vorderingen

		31-12-2016		31-12-2015
Deze post is als volgt samengesteld:				
• Afrekeningen vertrokken huurders	321		334	
• Dirkzwager/Hekkelman woningverkopen	397		190	
• Vorderingen uit nieuwbouw	483		0	
• Startkapitaal VVE	58		137	
• Overige vorderingen	43		129	
Subtotaal		**1.302**		**790**
Af: voorziening wegens oninbaarheid		-124		-152
Totaal overige vorderingen		**1.178**		**638**

6.15 Overlopende activa

	31-12-2016	31-12-2015
Deze post is als volgt samengesteld:		
Te ontvangen rente	0	9
Vooruit ontvangen facturen	202	176
Nog te ontvangen bedragen	358	149
Overige overlopende posten	0	1
Totaal overlopende activa	**560**	**335**

6.16 Kas en bank

		31-12-2016		31-12-2015
Spaarrekening / deposito's				
• ING bank	87		731	
		87		**731**
Rekening courant positie				
• ING Bank	602		607	
• Rabo	21		158	
• BNG	311		0	
• ABN-AMRO	3		4	
• Kasgeld en kruisposten	2		0	

	939		770
Totaal kas en bank	**1.026**		**1.501**

Over het saldo op de spaarrekening van de ING kan niet worden beschikt vanwege afgegeven bankgaranties voor huurverplichtingen. Dit betreft een bedrag van € 0,087 miljoen. Standvast Wonen beschikt over een kredietfaciliteit bij BNG van 9 miljoen, welke op balansdatum niet is aangewend. De WOM Druten-West BV beschikt over een kredietfaciliteit bij de BNG van 15 miljoen. Deze is voor 6,2 miljoen aangewend.

Het saldo van de BNG is gecumuleerd weergeven. Het betreft hier een positief saldo van 6.516.000 op naam van Standvast Wonen en een negatief saldo van 6.205.000 op naam van WOM Druten-West BV.

Verder zijn bankgaranties verstrekt voor in totaal € 180.000 via de BNG.

Passiva

Eigen vermogen

6.17 Groepsvermogen

	31-12-2016	31-12-2015
Het verloop van de algemene bedrijfsreserve is als volgt:		
Beginsaldo	**543.756**	**512.845**
Jaarresultaat	99.746	30.911
Eindsaldo	**643.502**	**543.756**

6.18 Voorziening onrendabele investeringen en herstructurering

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

	2016	2015
	€	€
Boekwaarde per 1 januari volgens jaarrekening vorig boekjaar	10.711	22.699
Effect stelselwijziging(en)	0	-7.811
Boekwaarde per 1 januari	10.711	14.888
Dotaties	2.897	1.509
Onttrekkingen	-4.142	-5.686
Saldo per 31 december	9.467	10.711
Gesaldeerd met MVA in ontwikkeling	-5.923	-4.268
Boekwaarde per 31 december	3.544	6.443

De voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen is overwegend langlopend van aard. Verwacht wordt dat van dit bedrag op balansdatum een bedrag van € 0 (2015: € 0) binnen een jaar wordt gerealiseerd en een bedrag van € 3.544.000 (2015: € 6.443.000) binnen vijf jaar.

Specificatie voorziening:	Stand per 1-1	Storting	Vrijval	Onttrekking	Stand per 31-12
D'n Elt	0	286	0	0	286
Malvert LLB	0	2.611	0	0	2.611
Megens	270	0	0	0	270
Hutgraaf	1.509	0	0	0	1.509
Handelskade Dock I	1.313	0	0	-1.313	0
Handelskade Havenkraan	2.829	0	0	-2.829	0
Handelskade Dock II	3.417	0	0	0	3.417
Handelskade Kompas	876	0	0	0	876
Handelskade Hezelpoort	497	0	0	0	497
	10.711	2.897	0	-4.142	9.467
Af: geïnvesteerd	-4.268				-5.923
	6.443				**3.544**

6.19 Voorziening overig

	31-12-2016	31-12-2015
SRR	141	102
Loopbaanbudget	259	231
Deelnemingen	201	201
Totaal voorziening overig	**601**	**534**

De voorziening SRR betreft een voorziening voor afboeking van betaalde bijdragen in de Startersrenteregelingen. Deze bijdragen zijn opgenomen onder de vorderingen op de debetzijde van de balans.

De voorziening loopbaanbudget betreft individuele budgetten voor werknemers om te besteden aan loopbaanontwikkeling. De voorziening wordt jaarlijks met een maximumbedrag van 900 euro per werknemer aangevuld tot maximaal 4.500 euro per werknemer.

De voorziening deelnemingen betreft een voorziening voor de verwachte prijs van de over te dragen aandelen van De Meent Vastgoed BV.

Van bovenstaande voorzieningen is een bedrag van 348.000 gekwalificeerd als langlopend. Het overige bedrag ad. 253.000 is kortlopend (looptijd <1 jaar).

Langlopende schulden

6.20 Leningen overheid en schulden/leningen kredietinstellingen

Het verloop van de post leningen overheid en leningen van kredietinstellingen is als volgt:

	2016	2015
	€	€
Boekwaarde per 1 januari	330.314	325.790
Bij: nieuwe leningen	16.000	31.000
Af: aflossingen	-21.518	-26.476
Boekwaarde per 31 december	324.795	330.314
Marktwaarde per 31 december	404.843	387.872

De marktwaarde van de leningen is de waarde van de leningen, waarbij de toekomstige aflossingsverplichtingen contant gemaakt zijn tegen actuele rentetarieven.

Aflossingen aankomend boekjaar

In 2017 zal € 5.305.000 als jaarlijkse aflossing op de bestaande leningportefeuille worden afgelost. Er vindt geen algehele aflossing van leningen plaats in 2017.

Borging door WSW

Per ultimo 2016 is er in totaal voor een schuldrestant ad € 324.795.000 (2015: € 330.314.000) borging verstrekt door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw.

WSW-obligoverplichting

Per 31 december 2016 heeft Standvast Wonen een obligoverplichting jegens WSW ten bedrage van € 12,50 miljoen (31.12.2015: € 12,72 miljoen) uit hoofde van door WSW verstrekte borgstelling.

Rente- en kasstroomrisico

Hieronder is de leningportefeuille uitgesplitst naar rentepercentage en resterende looptijd:

Rente percentage	Schuldrestant x € 1.000	**Rente- of opslagherzieningsperiode**	Renteherziening x € 1.000	Opslagherziening x € 1.000	**Resterende looptijd**	Schuldrest. x € 1.000
0% - 1%	0	van 1 tot 3 maanden	0	18.000	< 1 jaar (kortlopend)	0
1% - 2%	63.661	van 6 maanden tot 1 jaar	1.439	17.000	van 1 tot 5 jaar	12.285
2% - 3%	78.065	van 1 tot 5 jaar	2.218	60.000	van 5 tot 10 jaar	29.214
3% - 4%	65.036	van 5 tot 10 jaar	31.998	0	van 10 tot 15 jaar	18.642
4% - 5%	61.772	> 10 jaar	10.780	0	van 15 tot 20 jaar	38.338
5% - 6%	53.731	n.v.t.	278.361	229.795	> 20 jaar	226.316
> 6%	2.530					
	324.795		**324.795**	**324.795**		**324.795**

6.21 Waarborgsommen

	31-12-2016	31-12-2015
Waarborgsommen	482	447
Totaal waarborgsommen	**482**	**447**

Over deze waarborgsommen wordt op jaarbasis 1,0% rente berekend. Huurders die een geliberaliseerde huurwoning huren, betalen 2 maandhuren als borg.

6.22 Verplichtingen uit woningen verkocht onder voorwaarden

De terugkoopverplichting woningen VOV betreft de terugkoopverplichting van onroerende zaken die onder een regeling Verkoop onder Voorwaarden zijn overgedragen aan derden. De terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd en getoetst aan de bij overdracht ontstane verplichting. Bij de jaarlijkse toetsing van de terugkoopverplichting wordt rekening gehouden met de waardeontwikkelingen van onroerende zaken en specifieke contractvoorwaarden met derden.
De samenstelling en het verloop is als volgt:

		31-12-2016		31-12-2015
Beginsaldo		53.212		55.271
Mutaties in het boekjaar				
• Terugkoop/afkoop woningen	-1.963		-2.629	
• Waardeverandering terugkoopverplichtingen	1.027		570	

Totaal mutaties	-936	-2.059
Eindsaldo	**52.276**	**53.212**

In het boekjaar 2016 is van 16 woningen de regeling beëindigd door terugkoop of afkoop (2015: 22 woningen). Vanaf het boekjaar 2015 worden geen woningen meer met de Slimmer Kopen®-regeling verkocht, waardoor het aantal woningen binnen deze post een aflopend karakter kent. Als gevolg van een waardestijging van de overgedragen onroerende zaken van 3,6% in 2016, stijgt de terugkoopverlichting in 2016 met € 1.027.000.

Kortlopende schulden en overlopende passiva

	31.12.2016	31.12.2015
	€	€
Schulden aan kredietinstellingen	0	3.229
Schulden aan overheid	2	0
Schulden aan leveranciers	3.034	3.215
Belastingen en premies sociale verzekeringen	2.139	531
Overige schulden	461	2.269
Overlopende passiva	5.087	5.970
Totaal kortlopende schulden en overlopende passiva	**10.723**	**15.214**

6.23 Schulden aan gemeenten

	31-12-2016	31-12-2015
Gemeente Beuningen	0	0
Gemeente Druten	0	0
Gemeente Nijmegen	2	0
Totaal schulden aan gemeenten	**2**	**0**

6.24 Schulden aan kredietinstellingen

	31-12-2016	31-12-2015
Bank Nederlandse Gemeenten	0	3.229
Totaal schulden aan kredietinstellingen	**0**	**3.229**

Afname wordt veroorzaakt doordat het gehele krediet op rekening courant bij de BNG in de WOM Druten West is verrekend met de liquide middelen.

6.25 Schulden aan leveranciers

	31-12-2016	31-12-2015
Aannemers en leveranciers	1.801	2.160
Dienstverlenende bedrijven en overig	1.233	1.055
Totaal schulden aan leveranciers	**3.034**	**3.215**

6.26 Belastingen en premies sociale verzekeringen

	31-12-2016	31-12-2015
Belastingdienst, af te dragen BTW	828	283
Te betalen vennootschapsbelasting	1.080	0
Belastingdienst; te betalen loonheffing	100	170
Sociale lasten en pensioenen	131	78
Totaal belastingen en sociale premies	**2.139**	**531**

6.27 Overige schulden

	31-12-2016	31-12-2015
Verlofuren medewerkers	155	164
Afrekening servicekosten	233	197
Nog te betalen projectkosten en overig	73	1.908
Totaal overige schulden	**461**	**2.269**

De afname wordt voornamelijk veroorzaakt door het definitief afronden van diverse grote projecten, waardoor de reservering projectkosten fors is afgenomen.

6.28 Overlopende passiva

	31-12-2016	31-12-2015
Niet vervallen rente geldleningen	4.101	4.241
Vooruitontvangen huurtermijnen	541	692
Externe controle en fiscaal advies	130	42
Vervallen rente en aflossing	153	408
Af te ronden infrawerkzaamheden	0	378
Overige overlopende posten	161	209
Totaal overlopende passiva	**5.087**	**5.970**

6.29 Niet in de balans opgenomen activa en verplichtingen

6.29.1 Investeringsverplichtingen
De aangegane verplichtingen van voornamelijk nieuwbouw- en onderhoudsprojecten bedragen ultimo 2016 circa € 12.641.000 (2015: € 36.800.000).

6.29.2 Huurverplichtingen
Het jaarlijks bedrag voor huurverplichtingen van het kantoorpand Takenhofplein 3 bedraagt in totaal € 291.000. Deze huurverplichting loopt 31-12-2021 af. In september 2016 is een aanvullende overeenkomst gesloten met verhuurder.

6.29.3 Volmacht Waarborgfonds Sociale Woningbouw
Uit hoofde van door het Wsw geborgde leningen is volmacht verleend, als bedoeld in artikel 30 van het reglement van deelneming, aan het Wsw voor de vestiging van hypotheek. De hoogte is opgebouwd uit een bedrag van € 648.000.000 plus 20% opslag, tot een maximum van € 777.600.000. Deze volmacht zal worden gebruikt indien blijkt dat het risicoprofiel van SW, naar het oordeel van het Wsw, zodanig slecht is dat het totale garantievermogen van het Wsw niet voldoende is om de verplichtingen van SW te dekken. Deze volmacht is in maart 2014 afgegeven aan het Wsw.

6.29.4 Aansprakelijkheidsverplichtingen, bankgaranties, volmacht en overige garanties
Aan de verhuurder van Takenhofplein 3 is als borg een bankgarantie afgegeven van € 71.965. er is voor € 14.714 aan overige huurgaranties afgegeven. Verder zijn bankgaranties verstrekt voor in totaal € 180.000.

6.29.5 Overige
De jubileumverplichtingen zijn beoordeeld en niet substantieel bevonden.

6.29.6 Gebeurtenissen na balansdatum
Geen te vermelden gegevens.

7 Toelichting op de geconsolideerde winst- en verliesrekening

(x € 1.000)

Bedrijfsopbrengsten

7.1 Huuropbrengsten

	2016	2015
	€	€
Huuropbrengsten DAEB-vastgoed in exploitatie		
Woningen en woongebouwen	50.351	51.147
Onroerende zaken, niet zijnde woningen	14	12
	50.366	51.158
Af: huurderving wegens leegstand	-229	-221
Af: huurderving wegens oninbaarheid	-9	-58
Subtotaal huuropbrengsten DAEB-vastgoed in exploitatie	50.127	50.879
Huuropbrengsten niet-DAEB-vastgoed in exploitatie		
Woningen en woongebouwen	6.812	4.340
Onroerende zaken, niet zijnde woningen	398	381
	7.210	4.721
Af: huurderving wegens leegstand	-117	-113
Af: huurderving wegens oninbaarheid	-5	-30
Subtotaal huuropbrengsten niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	7.088	4.578
Totaal huuropbrengsten	**57.215**	**55.457**

Hierna is een overzicht opgenomen van de huuropbrengsten die in de verschillende gemeenten zijn behaald:

	2016
	€
Gemeente Nijmegen	28.634
Gemeente Beuningen	15.859
Gemeente Druten	12.722
Totaal huuropbrengsten	57.215

Per 1 juli zijn de huren met gemiddeld 1,43 % gestegen wat een toename veroorzaakte van € 68.625 per maand. De netto ontvangen huur is in 2016 met circa 3,0% gestegen (2015: 4,1%).

7.2 Opbrengsten en lasten servicecontracten

	2016	2015
Serviceabonnementen	350	334
Vergoedingen voor niet verrekenbare servicecontracten	196	162
Ontvangen vergoedingen voor verrekenbare servicecontracten	1.231	1.145
Afrekening servicecontracten	-264	-215
Opbrengstenderving wegens leegstand	-9	0
Totaal vergoedingen	**1.504**	**1.426**

Hierna is een overzicht opgenomen van de opbrengsten servicecontracten die in de verschillende gemeenten zijn behaald:

	2016

	€
Gemeente Nijmegen	938
Gemeente Beuningen	276
Gemeente Druten	290
Totaal opbrengsten servicecontracten	1.504

Lasten servicecontracten

	2016	2015
Servicekosten verrekenbaar	967	930
Servicekosten niet-verrekenbaar	297	277
Totaal lasten servicecontracten	**1.264**	**1.207**

Hierna is een overzicht opgenomen van de lasten servicecontracten die in de verschillende gemeenten zijn gerealiseerd:

	2016
	€
Gemeente Nijmegen	836
Gemeente Beuningen	223
Gemeente Druten	205
Totaal lasten servicecontracten	1.264

7.3 Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

	2016	2015
OZB	4.744	4.273
Toegerekende personeelskosten	3.626	3.786
Toegerekende overige organisatiekosten	842	622
Toegerekende afschrijvingen	286	274
Verhuurderheffing	5.567	5.157
Totaal lasen verhuur- en beheeractiviteiten	**15.065**	**14.112**

7.4 Lasten onderhoudsactiviteiten

	2016	2015
	€	€
Onderhoudslasten (cyclisch)	7.923	7.426
Onderhoudslasten (niet cyclisch)	3.546	3.381
Toegerekende personeelskosten	1.931	2.033
Toegerekende overige organisatiekosten	133	79
Toegerekende afschrijvingen	162	158
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	13.695	13.077

	2016	2015
	€	€
Directe onderhoudslasten DAEB-vastgoed in exploitatie	10.162	10.267
Directe onderhoudslasten niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	1.307	540
Totaal directe lasten onderhoudsactiviteiten	11.469	10.807

De onderhoudslasten voor het DAEB-vastgoed in exploitatie zijn te verdelen in:

	2016	2015
	€	€
Planmatig onderhoud	6.959	6.735
Mutatieonderhoud	1.428	1.435
Klachtenonderhoud	1.775	2.097
Totaal onderhoudslasten	10.162	10.267

De onderhoudslasten voor het niet-DAEB-vastgoed in exploitatie zijn te verdelen in:

	2016	2015
	€	€
Planmatig onderhoud	964	354
Mutatieonderhoud	180	76
Klachtenonderhoud	163	110
Totaal onderhoudslasten	1.307	540

7.5 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

	2016	2015
	€	€
Verzekeringen	312	229
Beheerkosten VVE	202	210
Overige verhuurlasten	159	133
Totaal overige directe operationele lasten exploitatie bezit	673	572

7.6 Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling

Verkocht vastgoed in ontwikkeling	2016	2015
Opbrengst verkopen projecten	7.520	5.674
Bij/af: resultaatneming op projecten	3	342
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	**7.523**	**6.016**
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	**-7.290**	**3.873**
Toegerekende kosten verkocht vastgoed in ontwikkeling		
Lonen en salarissen	-27	-24
Overige organisatiekosten	-11	-10
Financieringskosten	-88	-42
Toegerekende kosten vastgoed in ontwikkeling	**-126**	**-76**

In 2016 is het verkoopproject Onder Onnes opgeleverd. Op dit project is een totaalresultaat behaald van 2.978.003 negatief. In totaal is 3.078.000 negatief al eerder genomen. Daarnaast zijn commerciële ruimtes binnen het project Handelskade turn-key afgenomen en kostendekkend doorverkocht en is een commerciële ruimte binnen een in 2014 opgeleverd project Oranjekwartier Beuningen alsnog verkocht..

7.7 Nettoverkoopresultaat vastgoedportefeuille

Nettoverkoopresultaat 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.

	2016	2015
DAEB-vastgoed in exploitatie		
Opbrengst verkopen bestaand bezit	14.209	12.371
Af: direct toerekenbare kosten	-510	-453
Af: boekwaarde	-9.854	-8.687
Af: toegerekende organisatiekosten	-356	-437
Netto verkoopresultaat bestaand DAEB-bezit	**3.489**	**2.794**

	2016	2015
Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie		
Opbrengst verkopen bestaand bezit	7.728	2.079
Af: direct toerekenbare kosten	-208	-66
Af: boekwaarde	-7.543	-1.343
Af: toegerekende organisatiekosten	-145	-63
Netto verkoopresultaat bestaand niet-DAEB-bezit	**-168**	**607**

In 2016 zijn 132 woningen initieel verkocht. Daarnaast zijn er 13 via Slimmer Kopen teruggekochte woningen doorverkocht. In de 132 initieel verkochte woningen zijn 18 niet-DAEB-woningen aan de Draaiom middels complexgewijze verkoop verkocht.

7.8 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	2016	2015
Waardeverminderingen	-3.854	-1.509
Terugname waardeverminderingen	0	0
Totaal overige waardeveranderingen vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	**-3.854**	**-1.509**

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

7.9 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2016	2015
DAEB-vastgoed in exploitatie		
Toename marktwaarde	117.158	31.281
Afname marktwaarde	-23.226	-21.186
Totaal waardeveranderingen DAEB-vastgoed in exploitatie	**93.932**	**10.095**

	2016	2015
Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie		
Toename marktwaarde	2.190	5.872

Afname marktwaarde	-4.516	-1.449
Totaal waardeveranderingen niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	**-2.326**	**4.423**

De stijging wordt voornamelijk bepaald door de marktontwikkeling van de leegwaardes en markthuren, in combinatie met lagere disconteringsvoeten vanwege de sentimenten op de beleggersmarkt.

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

7.10 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VOV

	2016	2015
Vastgoed verkocht onder voorwaarden		
Toename marktwaarde	1.886	1.100
Afname marktwaarde	-127	-131
Waardeverandering van terugkoopverplichtingen	-1.027	-569
Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed verkocht onder voorwaarden	**732**	**400**

7.11 Nettoresultaat overige activiteiten

	2016	2015
Deze bestaan uit:		
Dienstverlening VVE's	-35	-25
Vergoeding voor servicekosten en beheer	8	-30
Administratievergoeding; verhuurnota's, urgenties	30	36
Overige bedrijfsopbrengsten	9	76
Totaal overige activiteiten	**12**	**57**

7.12 Afschrijvingen

	2016	2015
Activa ten dienste van de exploitatie	476	460
Totaal afschrijvingen	**476**	**460**

7.13 Lonen, salarissen, sociale lasten en pensioenlasten

	2016	2015
Lonen en salarissen	4.629	4.708
Sociale lasten	700	684
Pensioenlasten	682	784
Totaal lonen, salarissen, sociale lasten en pensioenlasten	**6.012**	**6.176**

Het aantal ultimo boekjaar binnen Standvast Wonen werkzame werknemers, berekend op fulltimebasis en uitgesplitst naar activiteiten, bedroeg:

	2016	2015
Afdeling staf	4,44	5,33
Afdeling bedrijfsvoering	18,40	19,24
Afdeling wonen	40,66	42,69
Afdeling volkshuisvesting	16,72	18,51
Totaal	**80,22**	**85,77**

Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam.

7.14 Leefbaarheid

	2016	2015
Leefbaarheid	608	565
Totaal leefbaarheid	**608**	**565**

7.15 Overige bedrijfslasten

	2016	2015
Overige personeelskosten	357	329
Huisvestingskosten	252	395
Toezichtskosten	122	114
Algemene beheerskosten*	1.611	1.400
Belastingen	4.744	4.273
Verzekeringen	312	229
Bijdrage saneringsheffing	0	0
Bijdrage verhuurdersheffing	5.567	5.158
Bijdrage VVE's beheer	416	423
Overige bedrijfslasten	158	209
Totaal overige bedrijfslasten	**13.539**	**12.530**

** In algemene kosten opgenomen accountantshonoraria*		
Controle van de jaarrekening	121	91
Overige niet-assurancewerkzaamheden	0	43
Nagekomen kosten jaarrekening voorgaand jaar	71	62
	192	196

In de post controle van de jaarrekening is het totale honorarium opgenomen voor het onderzoek van de jaarrekening. Slechts een deel van deze werkzaamheden is reeds gedurende het boekjaar verricht.

Financiële baten en lasten

7.16 Rentebaten

	2016	2015
Renteopbrengsten activa in ontwikkeling	307	338
Rentevergoeding op vastrentende beleggingen	3	10
Overige rentevergoedingen	0	40
Totaal rentebaten	**310**	**388**

7.17 Rentelasten

	2016	2015
Langlopende geldleningen	12.267	13.015
Betaalde rente overig	62	103
(her)financieringskosten	72	78
Rente waarborgsommen	4	10
Totaal rentelasten	**12.405**	**13.206**

In 2016 is voor een bedrag van € 307.000 (2015: € 338.000) aan rentelasten geactiveerd.

7.18 Resultaat deelnemingen

	2016	2015
Afboeking De Meent Vastgoed BV	0	210
Totaal resultaat deelneming	**0**	**210**

Voor de verwachte negatieve waarde van de aandelen is een afwaardering gedaan van 210.000. Dit bedrag is van de deelneming afgeboekt (9.000). Voor het meerdere is een voorziening gevormd.

7.19 Belastingen

	2016	2015
Acute vennootschapsbelasting boekjaar (lasten)	1.440	2.096
Latente vennootschapsbelasting (lasten)		
2014	0	-2.005
2015	-91	2.235
2016	6.097	0
	6.006	230
Totaal belastingen	7.446	2.326

Aansluiting commercieel en fiscaal resultaat:

De effectieve belastingdruk is 6,95% en kan als volgt worden gespecificeerd:

	2016	2015
	€	€
Commercieel resultaat voor vennootschapsbelasting	107.192	21.441
Fiscale afschrijving op bezit	-4.711	-3.294
Fiscale afschrijving op agio leningen o/g	-45	-108
Fiscaal resultaat projecten	-2.577	-462
Correctie waardeveranderingen	2.948	-11.520
Dotatie HIR	-552	-1.785
Correctie marktwaarde	-92.338	-5.694
Correctie opbrengst verkopen	-5.095	-4.116
Correctie onderhoud	0	-1.318
Correctie afschrijving op bezit	0	14.947
Resultaat deelneming	918	196
Gemengde kostenaftrek	18	18
Correctie belastingen	0	118
Mutatie compensabel verlies	-1.440	-8.387
Belastbaar bedrag	4.318	0

De belasting over het belastbaar bedrag bedraagt 1.080.000 (25% van 4.318.000).

8 Overige toelichting

8.1 Werknemers

Ultimo verslagjaar had Standvast Wonen 92 werknemers in dienst (in 2015: 98).
Het aantal fulltime equivalenten bedroeg in 2016 gemiddeld: 83,00 (gemiddeld 2015: 85,09).

8.2 Bezoldiging van (voormalige) topfunctionarissen

Voor de bezoldiging van bestuurders en voor uitkeringen ten behoeve van voormalige bestuurders van Standvast Wonen kwam in 2016 een bedrag van € 279.720 (2015: € 271.344) ten laste van Standvast Wonen en haar dochter- of groepsmaatschappijen.

Voor de bezoldiging van commissarissen en voor uitkeringen ten behoeve van voormalige commissarissen kwam in 2016 een bedrag van € 63.633 (2015: € 60.156) ten laste van de Standvast Wonen en haar dochter- of groepsmaatschappijen.

De bezoldiging van bestuurders omvat:

- Periodiek betaalde beloningen (zoals salarissen, doorbetaling bij vakantie en ziekte, sociale lasten, vakantiegeld, terbeschikkingstelling van auto en presentiegelden).
- Beloningen betaalbaar op termijn (zoals pensioenlasten, langdurig verlof/sabbaticals, jubileumuitkeringen, arbeidsongeschiktheidsverzekeringen en beloning in verband met een regeling voor vervroegde uittreding, zoals VUT en prepensioen).
- Uitkeringen bij beëindiging van het dienstverband.
- Winstdelingen en bonusbetalingen (n.v.t.).

De bezoldiging van de bestuurders van Standvast Wonen is als volgt (x € 1,-):

	2016	2016	2015	2015
Naam	**Mw. E. Lamers**	**Dhr. R. Roelofsma**	**Mw. E. Lamers**	**Dhr. R. Roelofsma**
Periodiek betaalde beloning	€ 118.900	€ 56.908	€ 117.800	€ 110.731
Beloningen betaalbaar op termijn	€ 19.346	€ 9.566	€ 21.697	€ 21.198
Uitkeringen bij beëindiging van het dienstverband	€ 0	€ 75.000	€ 0	€ 0
Winstdelingen en bonusbetalingen	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Totalen	€ 138.246	€ 141.474	€ 139.497	€ 131.929
Functie	Directeur bestuurder	Bestuurs adviseur	Directeur bestuurder	Bestuurs Adviseur
Duur van het dienstverband	Onbepaalde tijd	Onbepaalde tijd	Onbepaalde tijd	Onbepaalde tijd
Omvang dienstverband	36 uur per week	36 uur per week	36 uur per week	36 uur per week

De norm voor de WNT bedraagt € 150.000. Hiermee wordt voldaan aan de bepalingen van de WNT.

Het aanpassen van de bezoldiging van de bestuurder is de uitkomst van overleg tussen de bestuurder en de remuneratiecommissie van de raad van Toezicht. Drie aspecten kwamen daarbij aan de orde:

- De ontwikkelingen in het loongebouw in de sector.
- De ontwikkelingen van de bezoldiging van bestuurders in de semipublieke sector.
- De maatschappelijk aanvaardbaarheid van de bezoldiging.

De bezoldiging van de commissarissen van Standvast Wonen is als volgt (x € 1,-):

	Bezoldiging als lid van de raad van toezicht		Overige vergoedingen		Totaal	
Naam	2016	2015	2016	2015	2016	2015
Dhr. L. Visser	€ 14.970	€ 14.880	€ -	€ -	€ 14.970	€ 14.880
Dhr. A.F. Daan	€ -	€ 11.160	€ -	€ -	€ -	€ 11.160
Dhr. J.D. de Boer	€ 11.230	€ 11.160	€ -	€ -	€ 11.230	€ 11.160
Dhr. J.G.M. Goeman	€ 11.230	€ 11.160	€ -	€ -	€ 11.230	€ 11.160
Dhr. R.A.P. Schouwaert	€ 11.230	€ 11.160	€ -	€ 636	€ 11.230	€ 11.796
Dhr. G.J. v.d. Brink	€ 11.230	€ -	€ -	€ -	€ 11.230	€ -
Mw. B.N.J. de Wilde	€ 3.743	€ -	€ -	€ -	€ 3.743	€ -

De norm voor de WNT is € 22.500 voor de voorzitter en € 15.000 voor de leden. Hiermee wordt voldaan aan de WNT.

Naam	Periode actief	Functie
Dhr. L. Visser	01-01-2016 / 31-12-2016	Voorzitter Raad van Toezicht
Dhr. J.D. de Boer	01-01-2016 / 31-12-2016	Lid Raad van Toezicht
Dhr. J.G.M. Goeman	01-01-2016 / 31-12-2016	Lid Raad van Toezicht
Dhr. R.A.P. Schouwaert	01-01-2016 / 31-12-2016	Lid Raad van Toezicht
Dhr. G.J. v.d. Brink	01-01-2016 / 31-12-2016	Lid Raad van Toezicht
Mw. B.N.J. de Wilde	01-09-2016 / 31-12-2016	Lid Raad van Toezicht

Standvast wonen heeft geen leningen (alsmede voorschotten en garanties) verstrekt aan bestuurders en commissarissen. Standvast Wonen uit Nijmegen is per 1 januari 2013 gefuseerd met Alphons Ariëns uit Druten. In 2016 had Standvast Wonen één directeur-bestuurder, zijnde mevrouw Lamers. De bestuursadviseur, zijnde de heer Roelofsma (voormalig bestuurder) is in 2016 uit dienst getreden.

Standvast Wonen is ingedeeld in categorie F voor de WNT.

In de jaarrekening 2015 zijn de MT-leden verantwoord als topfunctionaris en als zodanig opgenomen in de WNT-verantwoording. Deze kwalificatie was gebaseerd op de administratieve vastleggingen van onder andere genomen besluiten en functieomschrijvingen.

Op basis van de feitelijke situatie van het dagelijkse handelen binnen de organisatie was in 2015 geen sprake van een kwalificatie als topfunctionaris. In 2016 is deze situatie gewijzigd en zijn de administratieve vastleggingen in lijn gebracht met de feitelijke situatie van het dagelijks handelen van de MT-leden, waarbij deze geen beslissingen nemen of mede verantwoordelijk zijn voor beslissingen die de gehele organisatie aangaan. De daadwerkelijke functie invulling van de MT-leden is echter niet gewijzigd. Op basis hiervan zijn de MT-leden in de jaarrekening 2016 niet aangemerkt als gewezen topfunctionarissen en als zodanig niet opgenomen in het WNT-overzicht.

Enkelvoudige jaarrekening

9 Enkelvoudige balans

x € 1.000 (na resultaatbestemming)

Activa	Ref.	31-12-2016	31-12-2015
Materiële vaste activa			
DAEB vastgoed in exploitatie	*6.01*	904.095	807.070
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie		45.124	52.542
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	*6.03*	50.819	50.958
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de eigen exploitatie	*6.04*	13.393	5.936
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	*6.05*	1.299	1.592
		1.014.730	***918.098***
Financiële vaste activa			
Deelnemingen in groepsmaatschappijen	*6.07*	21	21
Leningen u/g	*6.08*	386	387
Latente belastingvordering	*6.09*	12.542	18.908
		12.949	***19.316***
Totaal vaste activa		***1.027.679***	***937.414***
Vlottende activa			
Voorraden			
Vastgoed bestemd voor verkoop	*6.10*	2.305	3.120
Overige voorraden	*6.12*	912	1.812
		3.217	***4.932***
Onderhanden projecten	*6.11a*	***0***	***1.897***
Vorderingen			
Huurdebiteuren	*6.13*	471	529
Vorderingen op groepsmaatschappijen		184	216
Overige vorderingen	*6.14*	1.178	629
Overlopende activa	*6.15*	560	335
		2.393	***1.709***
Liquide middelen			
Kas en bank	*6.16*	7.231	3.893
		7.231	***3.893***
Totaal vlottende activa		***12.841***	***12.431***
TOTAAL		***1.040.520***	***949.845***

Passiva	Ref.	31-12-2016	31-12-2015
Eigen vermogen			
Overige reserve	*11.6*	224.418	207.250
Herwaarderingsreserve	*11.7*	419.084	336.506
		643.502	***543.756***
Voorzieningen			
Voorziening onrendabele investeringen en herstructurering	*6.18*	3.544	6.443
Voorziening overig	*11.8*	5.201	4.215
		8.745	***10.658***
Langlopende schulden			
Leningen overheid	*6.20*	11.479	14.666
Leningen kredietinstellingen	*6.20*	313.316	315.648
Waarborgsommen	*6.21*	482	447
Verplichtingen uit woningen verkocht onder voorwaarden	*6.22*	52.276	53.212
		377.553	***383.972***
Kortlopende schulden			
Schulden aan gemeenten	*6.23*	2	0
Schulden aan kredietinstellingen	*6.24*	0	0
Schulden aan leveranciers	*11.9*	3.030	3.165
Belastingen en premies sociale verzekeringen	*11.10*	2.140	531
Overige schulden	*11.11*	461	2.171
Overlopende passiva	*11.12*	5.087	5.592
		10.720	***11.459***
TOTAAL		***1.040.520***	***949.845***

10 Enkelvoudige winst- en verliesrekening

(x € 1.000)

	Ref.	2016	2015
Huuropbrengsten	*7.01*	57.215	55.457
Opbrengsten servicecontracten	*7.02*	1.504	1.426
Lasten servicecontracten	*7.02*	-1.264	-1.207
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	*7.03*	-15.065	-14.108
Lasten onderhoudsactiviteiten	*7.04*	-13.695	-13.074
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	*7.05*	-673	-572
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille		**28.022**	**27.922**
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	*7.06*	7.523	6.050
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	*7.06*	-7.290	-3.873
Toegerekende organisatiekosten	*7.06*	-38	-34
Toegerekende financieringskosten	*7.06*	-88	-42
Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling		**107**	**2.101**
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	*7.07*	21.219	13.931
Toegerekende organisatiekosten	*7.07*	-501	-500
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	*7.07*	-17.397	-10.030
Nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille		**3.321**	**3.401**
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	*7.08*	-2.948	-1.510
Niet-gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille	*7.09*	91.607	14.518
Niet-gerealiseerde waardeverandering VOV	*7.10*	732	400
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		**89.391**	**13.408**
Opbrengsten overige activiteiten	*7.11*	475	500
Kosten overige activiteiten	*7.11*	-463	-442
Nettoresultaat overige activiteiten		**12**	**58**
Overige organisatiekosten		**-18**	**-18**
Leefbaarheid	*7.14*	**-608**	**-565**
Waardeveranderingen van financiële vaste activa		-33	0
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	*7.16*	310	40
Rentelasten en soortgelijke kosten	*7.17*	-12.394	-12.913
Saldo financiële baten en lasten		**-12.117**	**-12.873**
Resultaat voor belastingen		**108.110**	**33.433**
Belastingen	*7.19*	-7.446	-2.326
Resultaat deelnemingen		-918	-196
Resultaat belastingen en deelnemingen		**-8.364**	**-2.522**
Resultaat na belastingen		**99.746**	**30.911**

11 Toelichting op de enkelvoudige balans

x € 1.000 (na resultaatverwerking)

11.1 Algemeen

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

Voor de algemene grondslagen voor de opstelling van de jaarrekening, de grondslagen voor de waardering van activa en passiva en de bepaling van het resultaat, alsmede voor de toelichting op de onderscheiden activa en passiva en de resultaten wordt verwezen naar de toelichting op de geconsolideerde jaarrekening, voor zover hierna niet anders wordt vermeld.

Financiële vaste activa

Deelnemingen in groepsmaatschappijen waarin invloed van betekenis op het zakelijke en financiële beleid wordt uitgeoefend, worden gewaardeerd op de nettovermogenswaarde, doch niet lager dan nihil. Deze nettovermogenswaarde wordt berekend op basis van de grondslagen van Standvast Wonen.

Als de nettovermogenswaarde negatief is, wordt de deelneming 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 de vennootschap 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.

Herwaarderingsreserve

De herwaarderingsreserve wordt gevormd voor het positieve verschil tussen de boekwaarde op basis van de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs en de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie.

Voorziening deelnemingen

De voorziening is gevormd voor het bedrag van de te verwachten betalingen voor rekening van de vennootschap ten behoeve van deelnemingen

Activa

11.2 Overige voorraden

	31-12-2016		31-12-2015	
Grond- en ontwikkelposities:				
• Project Kerkplein 3 Beuningen	536		546	
• Project schoolplein Afferden	265		260	
• Project Malvert LLB	0		880	
• Project Beatrixstraat 17-19-21 Druten	63		63	
Voorraad grondposities		864		1.749

Voorraad onderhoudsmaterialen	48	63
Totaal overige voorraden	**912**	**1.812**

De grond- en ontwikkelposities betreffen locaties ten behoeve van toekomstige ontwikkelprojecten die nog niet in realisatie genomen zijn. Deze posities zijn gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of lagere taxatiewaarde.

11.3 Vorderingen op groepsmaatschappijen

	31-12-2016	31-12-2015
WOM Druten-West BV	184	216
Totaal vorderingen op groepsmaatschappij	**184**	**216**

11.4 Overige vorderingen

		31-12-2016		31-12-2015
Deze post is als volgt samengesteld:				
• Afrekeningen vertrokken huurders	321		334	
• Dirkzwager/Hekkelman woningverkopen	397		190	
• Vorderingen uit nieuwbouw	483		0	
• Startkapitaal VvE	58		137	
• Overige vorderingen	43		120	
Subtotaal		**1.302**		**781**
Af: voorziening wegens oninbaarheid		-124		-152
Totaal overige vorderingen		**1.178**		**629**

11.5 Kas en bank

		31-12-2016		31-12-2015
Spaarrekening / deposito's				
• ING bank	87		731	
		87		731
• Rekening courant positie				
• ING	602		607	
• Rabo	21		158	
• BNG	6.516		2.393	
• ABN-AMRO	3		4	
• Kasgeld en kruisposten	2		0	
		7.144		3.162
Totaal kas en bank		**7.231**		**3.893**

11.6 Overige reserves

De invloed van het cumulatieve effect van de stelselwijziging(en) op het aandeel van de rechtspersoon in het groepsvermogen is als volgt weer te geven:

	2016	2015
	€	€
Aandeel van de rechtspersoon in het groepsvermogen volgens jaarrekening vorig boekjaar 1-1	292.824	278.863
Effect stelselwijziging(en)	250.932	233.982
Aandeel van de rechtspersoon in het groepsvermogen volgens jaarrekening na stelselwijziging	543.756	512.845
Resultaat boekjaar	99.746	30.911
Aandeel van de rechtspersoon in het groepsvermogen volgens jaarrekening 31-12	643.502	543.756

Het aandeel van de rechtspersoon in het groepsvermogen is onder te verdelen in overige reserves en herwaarderingsreserve. Het verloop van de overige reserves is als volgt:

	2016	2015
	€	€
Boekwaarde per 1 januari	207.250	201.174
Toename uit hoofde van daling van de marktwaarde	10.269	9.069
Afname uit hoofde van stijging van de marktwaarde	-98.393	-37.397
Realisatie uit hoofde van verkoop	5.546	3.493
Realisatie uit hoofde van sloop	0	0
Overige mutaties	99.746	30.911
Boekwaarde per 31 december	224.418	207.250

11.7 Herwaarderingsreserve

Het verloop van de herwaarderingsreserve is als volgt:

	Herwaarde-ringsreserve DAEB-vastgoed in exploitatie	Herwaarde-ringsreserve niet DAEB-vastgoed in exploitatie	Totaal
	€	€	€
Boekwaarde per 1 januari 2015	309.558	13.771	323.329
Realisatie uit hoofde van verkoop	-3.436	-58	-3.493
Realisatie uit hoofde van sloop	0	0	0
Toename uit hoofde van stijging van de marktwaarde	22.459	4.590	27.050
Afname uit hoofde van daling van de marktwaarde	-8.093	-2.286	-10.379
Herclassificaties/herkwalificaties	-1.181	1.181	0
Overige mutaties	0	0	0
Boekwaarde per 31 december 2015	319.308	17.199	336.506
Boekwaarde per 1 januari 2016	319.308	17.199	336.506
Realisatie uit hoofde van verkoop	-5.537	-9	-5.546

	Herwaarde-ringsreserve DAEB-vastgoed in exploitatie	Herwaarde-ringsreserve niet DAEB-vastgoed in exploitatie	Totaal
Realisatie uit hoofde van sloop	0	0	0
Toename uit hoofde van stijging van de marktwaarde	97.482	911	98.393
Afname uit hoofde van daling van de marktwaarde	-5.014	-5.256	-10.269
Herclassificaties/herkwalificaties	-236	236	0
Overige mutaties	0	0	0
Boekwaarde per 31 december 2016	406.003	13.081	419.084

Bestemming van het resultaat over het boekjaar 2015

De jaarrekening 2015 is goedgekeurd in de vergadering van de Raad van Toezicht gehouden op 20-05-2016. De vergadering heeft de bestemming van het resultaat goedgekeurd conform het daartoe gedane voorstel.

Voorstel tot bestemming van het resultaat over het boekjaar 2016

Het bestuur stelt aan de Raad van Toezicht voor het resultaat over het boekjaar 2016 ten bedrage van € 99.746.000 geheel ten gunste van de overige reserves te brengen.

Dit voorstel is in de jaarrekening verwerkt.

11.8 Voorziening overig

De WOM Druten-West BV heeft ultimo 2015 een negatief eigen vermogen van € 3.680.711. Daarvoor is een voorziening getroffen. Voor De Meent Vastgoed BV is een voorziening van 201.000 getroffen.

	31-12-2016	31-12-2015
Deelneming WOM Druten-West	4.600	3.681
Deelneming de Meent Vastgoed BV	201	201
SRR	141	102
Loopbaan budget	259	231
Totaal voorziening overig	**5.201**	**4.215**

11.9 Schulden aan leveranciers

	31-12-2016	31-12-2015
Aannemers en leveranciers	1.797	2.110
Dienstverlenende bedrijven en overig	1.233	1.055
Totaal schulden aan leveranciers	**3.030**	**3.165**

11.10 Belastingen en premies sociale verzekeringen

	31-12-2016	31-12-2015
Af te dragen BTW	829	283
Te betalen vennootschapsbelasting	1.080	0
Te betalen loonbelasting	100	170
Sociale lasten en pensioenpremies	131	78
Totaal belastingen en sociale premies	**2.140**	**531**

11.11 Overige schulden

	31-12-2016	31-12-2015
Verlofuren medewerkers	155	164
Afrekening servicekosten en overig	233	200
Nog te betalen projectkosten	73	1.807
Totaal overige schulden	**461**	**2.171**

11.12 Overlopende passiva

	31-12-2016	31-12-2015
Niet vervallen rente geldleningen	4.101	4.241
Vooruitontvangen huurtermijnen	541	692
Externe controle en fiscaal advies	130	42
Vervallen rente en aflossing	153	408
Overige overlopende posten	161	209
Totaal overige schulden	**5.087**	**5.592**

Voor een nadere toelichting op de posten van de winst- en verliesrekening wordt verwezen naar de toelichting op de geconsolideerde winst- en verliesrekening in hoofdstuk 6. Verschillen met geconsolideerde winst- en verliesrekening zijn opbrengsten en lasten uit de geconsolideerde verbindingen en worden onderstaand in tabelvorm in beeld gebracht:

2016	Geconsolideerd	Enkelvoudig
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-3.854	-2.948
Rentelasten en soortgelijke kosten	-12.405	-12.393
Resultaat deelnemingen	0	-918
Totaal	**-16.259**	**-16.259**

11.13 Niet in de balans opgenomen activa en verplichtingen

11.13.1 Letter of Comfort WOM Druten West BV

Standvast Wonen heeft een letter of comfort afgegeven voor haar dochter WOM Druten West BV in verband met het negatieve eigen vermogen van deze vennootschap.

12 Ondertekening van de jaarrekening

De directeur-bestuurder van de woningstichting Standvast Wonen verklaart hierbij dat alle uitgaven in het boekjaar 2016 zijn gedaan in het belang van de volkshuisvesting en zij batige saldi bestemt uitsluitend voor werkzaamheden op het gebied van de volkshuisvesting.

Opmaken van de jaarrekening

Directeur-bestuurder

Mevrouw E. Lamers

Nijmegen, 22-06-2017

Vaststellen van de jaarrekening

Raad van Toezicht

Dhr. L. Visser

Dhr. G.J. van den Brink

Dhr. J.D. de Boer

Dhr. J.G.M. Goeman

Mw. W.B.E.P. Janssen-Duighuizen

Mw. B.N.J. de Wilde

Nijmegen, 22-06-2017

Overige gegevens

13 Algemene overige gegevens

Controleverklaring van de onafhankelijk accountant

Hiervoor wordt verwezen naar de hierna opgenomen verklaring.

Statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat

In artikel 25.2 van de statuten van Standvast Wonen staat het volgende opgenomen betreffende de resultaatbestemming:
De stichting bestemt haar eventuele batig saldo uitsluitend ten behoeve van de realisatie van haar doel als omschreven in deze statuten.

14 Controleverklaring