Jaarrekening 2017

Op koers

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 per 31 december 2017 5

2 Geconsolideerde winst- en verliesrekening over 2017 7

3 Overzicht van het geconsolideerde totaalresultaat over 2017 8

4 Geconsolideerd kasstroomoverzicht 9

5 Toelichting op de geconsolideerde jaarrekening 11

6 Grondslagen voor de waardering van de activa en passiva 14

7 Toelichting op de onderscheiden posten van de geconsolideerde balans 23

8 Toelichting op de geconsolideerde winst- en verliesrekening 41

9 Overige toelichting 49

10 Enkelvoudige balans 52

11 Enkelvoudige winst- en verliesrekening over 2017 54

12 Toelichting op de enkelvoudige balans 55

13 Toelichting op de onderscheiden posten van de enkelvoudige balans 56

14 Ondertekening van de jaarrekening 57

Overige gegevens

Algemene overige gegevens 59

Controleverklaring 60

Enkelvoudige balans DAEB per 1 januari 2018 61

Enkelvoudige balans niet-DAEB per 1 januari 2018 63

Geconsolideerde jaarrekening

1 Geconsolideerde balans per 31 december 2017

x € 1.000 (na resultaatbestemming)

Actief	Ref.	31-12-2017	31-12-2016
Vastgoedbeleggingen			
DAEB vastgoed in exploitatie	*7.1*	889.910	904.095
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	*7.1*	146.680	45.124
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	*7.3*	49.441	50.819
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de eigen exploitatie	*7.3*	6.245	13.393
		1.092.276	1.013.431
Materiële vaste activa			
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	*7.4*	967	1.299
Financiële vaste activa			
Deelnemingen	*7.5*	21	21
Leningen u/g	*7.6*	344	386
Latente belastingvordering	*7.7*	20.528	12.542
		20.893	12.949
Totaal vaste activa		1.114.136	1.027.679
Vlottende activa			
Voorraden			
Vastgoed bestemd voor verkoop	*7.8*	2.078	2.305
Overige voorraden	*7.9*	1.744	2.704
		3.822	5.009
Vorderingen			
Huurdebiteuren	*7.10*	516	471
Overheid	*7.11*	464	0
Overige vorderingen	*7.12*	368	1.178
Overlopende activa	*7.13*	581	560
		1.929	2.209
Liquide middelen	*7.14*	5.551	1.026
		5.551	1.026
Totaal vlottende activa		11.302	8.244
TOTAAL ACTIVA		1.125.438	1.035.923

Passief	Ref.	31-12-2017	31-12-2016
Groepsvermogen	*7.15*	747.087	643.502
		747.087	643.502
Voorzieningen			
Voorziening onrendabele investeringen	*7.16*	651	3.544
Overige voorzieningen	*7.17*	386	601
		1.037	4.145
Langlopende schulden			
Leningen overheid	*7.18*	10.949	11.479
Leningen kredietinstellingen	*7.18*	308.542	313.316
Verplichtingen uit woningen verkocht onder voorwaarden	*7.19*	49.490	52.276
Overige schulden	*7.20*	471	482
		369.452	377.553
Kortlopende schulden			
Schulden aan overheid	*7.21*	7	2
Schulden aan kredietinstellingen		0	0
Schulden aan leveranciers	*7.22*	1.311	3.034
Belastingen en premies sociale verzekeringen	*7.23*	587	2.064
Schulden ter zake van pensioenen	*7.24*	73	75
Overige schulden	*7.25*	505	461
Overlopende passiva	*7.26*	5.379	5.086
		7.862	10.723
TOTAAL PASSIVA		1.125.438	1.035.923

2 Geconsolideerde winst- en verliesrekening over 2017

x € 1.000

	Ref.	2017	2016
Huuropbrengsten	*8.1*	58.162	57.215
Opbrengsten servicecontracten	*8.2*	1.710	1.504
Lasten servicecontracten	*8.3*	-1.543	-1.264
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	*8.4*	-4.735	-4.754
Lasten onderhoudsactiviteiten	*8.5*	-13.680	-13.695
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	*8.6*	-11.388	-10.984
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille		**28.526**	**28.022**
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	*8.7*	824	7.523
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	*8.7*	-881	-7.290
Toegerekende organisatiekosten	*8.7*	-17	-38
Toegerekende financieringskosten	*8.7*	-3	-88
Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling		**-77**	**107**
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	8.8	13.169	21.219
Toegerekende organisatiekosten	8.8	-162	-501
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	*8.8*	-9.962	-17.397
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		**3.045**	**3.321**
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	*8.9*	-3.702	-3.854
Niet-gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille	*8.10*	75.883	91.606
Niet-gerealiseerde waardeverandering VOV	*8.11*	1.291	732
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		**73.472**	**88.484**
Opbrengsten overige activiteiten	*8.12*	454	475
Kosten overige activiteiten	*8.12*	-438	-463
Nettoresultaat overige activiteiten		**16**	**12**
Overige organisatiekosten		**-18**	**-18**
Leefbaarheid	*8.13*	**-570**	**-608**
Waardeveranderingen van financiële vaste activa		-10	-33
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	*8.14*	182	310
Rentelasten en soortgelijke kosten	*8.15*	-11.603	-12.405
Saldo financiële baten en lasten		**-11.431**	**-12.128**
Resultaat voor belastingen		**92.963**	**107.192**
Belastingen	*8.16*	10.631	-7.446
Resultaat deelnemingen	*8.17*	-9	0
Resultaat belastingen en deelnemingen		**10.622**	**-7.446**
Geconsolideerd resultaat na belastingen		**103.585**	**99.746**

3 Overzicht van het geconsolideerde totaalresultaat over 2017

x € 1.000

	2017		2016	
Geconsolideerd nettoresultaat na belastingen toekomend aan de woningcorporatie		103.585		99.746
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		***103.585***		***99.746***

4 Geconsolideerd kasstroomoverzicht

x € 1.000 (directe methode)

	2017		2016	
	x € 1.000		x € 1.000	
Ontvangsten				
Huren				
Zelfstandige huurwoningen	55.223		53.786	
Onzelfstandig wooneenheden	220		243	
Intramuraal	2.415		2.472	
Maatschappelijk- en bedrijfsonroerend goed	308		307	
Parkeervoorzieningen	133		105	
Vergoedingen	1.913		1.739	
Overheidsontvangsten	0		0	
Overige bedrijfsontvangsten	338		505	
Renteontvangsten	38		9	
Saldo ingaande kasstromen		60.588		59.166
Uitgaven				
Lonen en salarissen	4.156		4.691	
Sociale lasten	647		710	
Pensioenlasten	884		959	
Onderhoudsuitgaven	11.393		11.158	
Overige bedrijfsuitgaven	9.539		8.800	
Rente-uitgaven	11.490		12.662	
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	48		48	
Verhuurderheffing	6.085		5.567	
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	183		289	
Vennootschapsbelasting	-1.565		0	
Saldo uitgaande kasstromen		42.860		44.884
Kasstroom uit operationele activiteiten		**17.728**		**14.282**
MVA ingaande kasstroom				
Verkoopontvangsten bestaande huur-, woon- en niet-woongelegenheden	9.579		19.606	
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop	4.425		1.915	
Verkoopontvangsten nieuwbouw, woon- en niet- woongelegenheden	860		7.133	
Tussentelling ingaande kasstroom MVA		14.864		28.654
MVA uitgaande kasstroom				
Nieuwbouw huur-, woon- en niet-woongelegenheden	14.368		24.635	
Woningverbetering, woon- en niet-woongelegenheden	2.994		2.455	

Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	1.710		624	
Nieuwbouw verkoop, woon- en niet woongelegenheden	480		4.889	
Aankoop woongelegenheden (VOV) doorverkoop	2.832		1.275	
Investeringen overig	134		368	
Externe kosten bij verkoop	233		456	
Tussentelling uitgaande kasstroom MVA		22.751		34.702
Financiële vaste activa				
Ontvangsten verbindingen	0		0	
Ontvangsten overig	148		77	
Uitgaven verbindingen	-210		0	
Uitgaven overig	-15		-60	
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA		-77		17
Kasstroom uit (des)investeringen		**-7.964**		**-6.031**
Financieringsactiviteiten ingaand				
Nieuwe te borgen leningen	0		16.000	
Nieuwe ongeborgde leningen	0		0	
Financieringsactiviteiten uitgaand				
Aflossingen geborgde leningen	-5.239		-21.497	
Aflossingen ongeborgde leningen	0		0	
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		**-5.239**		**-5.497**
Mutatie geldmiddelen		**4.525**		**2.754**
Kredietfaciliteit per 1 januari		-6.205		-5.621
Kas en bankgelden per 1 januari		7.231		3.893
Totaal 1 januari		1.026		-1.728
Kredietfaciliteit 31 december		0		-6.205
Kas en bankgelden per 31 december		5.551		7.231
Totaal 31 december		5.551		1.026
Mutatie beschikbare geldmiddelen		**4.525**		**2.754**

Het totale saldo liquide middelen bedroeg eind 2017 5.551.000 (2016: 1.026.000).

De vergelijkende cijfers van 2016 zijn op de regels “Aankoop woon- en niet-woongelegenheden” en “Aankoop woongelegenheden (VOV) doorverkoop” aangepast om de vergelijkbaarheid met het huidige boekjaar te verbeteren. Op totaalniveau heeft dit geen invloed, het betreft een verschuiving.

5 Toelichting op de geconsolideerde jaarrekening

5.1 Algemeen

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

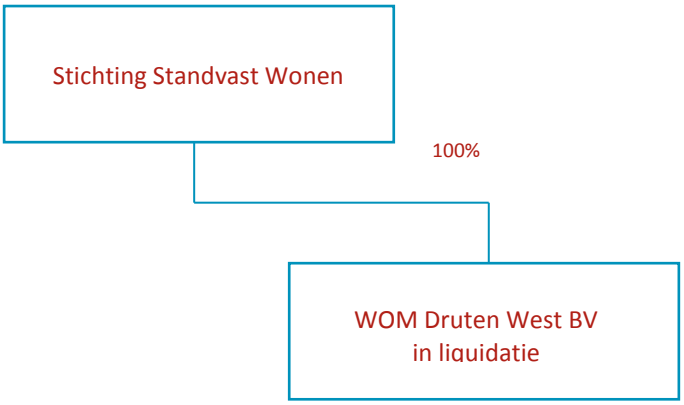
5.1.1 Activiteiten

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 één rechtspersoon.

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 in liquidatie	Druten	100%	Projectontwikkeling

De WOM Druten West BV is op 15 december 2017 in liquidatie gegaan. De BV is op 6 maart 2018 definitief geliquideerd.

<u>De meent Vastgoed BV</u>
Standvast Wonen was per 31-12-2016 50% eigenaar van deze BV. De aandelen van de Meent Vastgoed BV zijn 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 de Woningwet, het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (BTIV) en de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting (RTIV). De Woningwet 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 anders vermeld.

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 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’.

5.2.1.1 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’.

5.2.1.2 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 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.

5.2.3 Presentatiewijziging vastgoed in exploitatie

Het vastgoed in exploitatie diende overeenkomstig de RTIV 2015 (van toepassing op het boekjaar 2016) te worden gepresenteerd onder de post 'materiele vaste activa'. In de geactualiseerde RTIV 2015 (van toepassing op het boekjaar 2017) dient het vastgoed in exploitatie te worden gepresenteerd onder de post 'vastgoedbeleggingen'. De presentatie van de vergelijkende cijfers in de balans is aangepast. Deze presentatiewijziging heeft geen invloed op het resultaat en het eigen vermogen.

6 Grondslagen voor de waardering van de activa en passiva

6.1.1 Vastgoedbeleggingen

6.1.1.1 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 2017 bedraagt deze grens € 710,68 (2016: € 710,68). Het niet-DAEB-vastgoed omvat woningen in exploitatie met een huurprijs boven de huurtoeslaggrens, woningen die in de toekomst potentieel te liberaliseren zijn en als zodanig door Standvast Wonen zijn aangewezen en commercieel vastgoed.

Overgeheveld bezit in een door de Autoriteit Woningcorporaties goedgekeurd definitief scheidingsvoorstel is onder de post niet-DAEB-vastgoed gepresenteerd. De overheveling van DAEB-vastgoed in exploitatie naar het niet-DAEB vastgoed in exploitatie in 2017 is aangemerkt als een wijziging van de aard van het vastgoed en verwerkt als mutatie in het boekjaar.

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.

6.1.1.2 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.

Onroerende zaken in exploitatie worden na eerste verwerking 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, 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). Bij het toepassen van het “Handboek modelmatig waarderen marktwaarde” wordt de full-versie gehanteerd. Voor een verdere toelichting op de toepassing van het waarderingshandboek wordt verwezen naar de toelichting op de balans.

Winsten of verliezen, ontstaan door een wijziging in de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie, worden verantwoord in de winst-en-verliesrekening over de periode waarin de wijziging zich voordoet.

Daarnaast wordt ten laste van de 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.

6.1.1.3 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.

6.1.1.4 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen 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.

6.1.2 Materiele vaste activa

6.1.2.1 Onroerende en roerende zaken 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: 5 jaar (voorheen 8 jaar)
- Inventaris: 5 jaar
- ICT-objecten: 5 jaar (voorheen 3 jaar)

<u>Onderhoud</u>

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

6.1.3 Financiële vaste activa

6.1.3.1 Deelnemingen

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.

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.

6.1.3.2 Latente belastingvorderingen

Onder de financiële vaste activa zijn latente belastingvorderingen opgenomen, indien en voor zover het waarschijnlijk is dat er fiscale winst beschikbaar zal zijn voor verrekening.

Deze latente belastingvorderingen 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 (3,61%) onder aftrek van belasting op basis van het effectieve belastingtarief (25%).De latente belastingvorderingen heeft betrekking op tijdelijke verschillen tussen waardering in de jaarrekening en de fiscale waardering en op de aanwezige compensabele verliezen.

De latente belastingvorderingen hebben betrekking op tijdelijke verschillen tussen waardering in de jaarrekening en de fiscale waardering van het vastgoed in exploitatie. Voor deze tijdelijke verschillen in verband met het fiscale afschrijvingspotentieel en de complexen bestemd voor de verkoop is een latente belastingvordering in de balans opgenomen. Voor het vastgoed dat is bestemd voor doorexploitatie is sprake van een zeer lange periode tot het moment van afwikkeling van de latentie. Om deze reden is deze latentie op nihil gewaardeerd. Ultimo 2017 zijn er geen verhuureenheden bestemd voor sloop en herontwikkeling.

6.1.3.3 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.

6.1.4 Voorraden

6.1.4.1 Vastgoed bestemd voor verkoop

Onder vastgoed bestemd voor verkoop is opgenomen vastgoed dat niet langer in exploitatie is en waarvoor activiteiten zijn aangevangen ten behoeve van verkoop. Het vastgoed bestemd voor verkoop wordt gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of lagere netto-opbrengstwaarde. De verkrijgingsprijs wordt bepaald op basis van de marktwaarde op het moment dat het vastgoed uit exploitatie wordt genomen.

6.1.4.2 Overige voorraden

De overige voorraden bestaan uit grondposities en materiaalvoorraad. 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 materiaalvoorraad komt tot stand op basis van fifo-prijzen.

6.1.5 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.

6.1.6 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.

6.1.7 Voorzieningen

6.1.7.1 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.

6.1.7.2 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.

6.1.8 Langlopende schulden

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

De aflossingsverplichting voor het komend jaar is opgenomen in de toelichting onder de langlopende schulden.

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.

6.1.9 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 is aan de nominale waarde.

6.2 Grondslagen voor de bepaling van het geconsolideerde resultaat

6.2.1 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 2017 bedroeg dit maximumpercentage 1,3%. 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.

6.2.2 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 in het verslagjaar waarop de servicekosten betrekking hebben.

6.2.3 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;

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

6.2.4 Lasten onderhoudsactiviteiten

Aan deze post worden de lasten toegerekend die betrekking hebben op de onderhoudsactiviteiten. 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.

6.2.5 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
- verhuurdersheffing
- OZB
- verzekeringskosten

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

6.2.6 Nettoresultaat 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.

6.2.7 Nettoverkoopresultaat 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).

6.2.8 Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

6.2.8.1 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.

6.2.8.2 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.

6.2.8.3 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

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

6.2.9 Opbrengsten en kosten overige activiteiten

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

6.2.10 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'.

6.2.11 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'.

6.2.12 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 2017 (en 2016) waren er geen pensioenvorderingen en geen verplichtingen naast de betaling van de jaarlijkse aan de pensioenuitvoerder verschuldigde premie.

SPW heeft ultimo 2017 een dekkingsgraad van 113,4%. De vereiste dekkingsgraad ligt in 2017 op langere termijn 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'.

6.2.13 Overige organisatiekosten

Dit betreffen de kosten die niet aan reguliere bedrijfsactiviteiten toegerekend kunnen worden middels de systematiek toegelicht in 'Toerekening baten en lasten'. Standvast Wonen wijkt hier enigszins af van de "handleiding funcioneel model". Daarin wordt voorgeschreven meer toe te rekenen aan overige organisatiekosten.

6.2.14 Leefbaarheid

Leefbaarheid omvat gemaakte kosten voor sociale ondersteuning en fysieke ingrepen die de leefbaarheid in buurten en wijken bevorderen. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden.

6.2.15 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.

6.2.16 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 2017 en het fiscale resultaat 2017 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.

6.2.17 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.

6.2.18 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.

6.3 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.

7 Toelichting op de onderscheiden posten van de geconsolideerde balans

x € 1.000 (na resultaatverwerking)

Activa

Vastgoedbeleggingen

7.1 Vastgoed in exploitatie

	DAEB-vastgoed in exploitatie	Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	Totaal
	€	€	€
1 januari 2017			
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 1 januari 2017	904.095	45.124	949.219
Mutaties			
Investeringen – initiële verkrijgingen	1.543	131	1.674
Investeringen – oplevering nieuwbouw	10.287	12.880	23.167
Investeringen – uitgaven na eerste verwerking	4.414	503	4.917
Buitengebruikstellingen en afstotingen	-10.197	-2.628	-12.825
Overboekingen van en naar voorraden/grondposities	-427	50	-377
Overboekingen naar niet-DAEB-/DAEB-vastgoed in exploitatie	-76.392	76.392	0
Aanpassing marktwaarde	56.587	14.228	70.815
Totaal mutaties 2017	-14.185	101.556	87.371
31 december 2017			
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	495.407	96.049	591.456
Cumulatieve herwaarderingen	422.199	58.386	480.585
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	-27.696	-7.755	-35.451
Boekwaarde per 31 december 2017	889.910	146.680	1.036.590

Per 31 december 2017 is de som van de in de vaste activa in exploitatie opgenomen herwaarderingen € 480.585.000. Deze heeft voor € 422.199.000 betrekking op het DAEB-vastgoed en voor € 58.386.000 op het niet-DAEB-vastgoed.

De stijging is voornamelijk veroorzaakt door een stijging van de getaxeerde waardes met 8,5% ten opzichte van 2016. De stijging van de marktwaarde ligt in lijn met de landelijke stijging van leegwaardes in 2017.

Verloopstaat marktwaarde

Uit onderstaande verloopstaat wordt duidelijk hoe de mutatie in de waardering is opgebouwd.

De stijging is voor ongeveer 19 miljoen euro te wijten aan methodische wijzigingen als gevolg van nieuwe regels in het handboek 2017, voor ongeveer 23 miljoen euro door wijziging van object

gerelateerde gegevens als leegwaarde, markthuren en mutatiekans en voor 35 miljoen euro door wijziging van waarderingsparameters als disconteringsvoet, leegwaardestijging, en onderhoudsniveau. Daarnaast hebben mutaties in het bezit (nieuwbouw, aankoop en verkoop) een rol gespeeld voor ruim 11 miljoen euro.

Eindsaldo marktwaarde verhuurde staat 2016	949.219

Voorraadmutaties	
Verkoop en sloop	-12.825
Nieuwbouw en aankoop	24.841
In minder gebrachte onrendabele top	-5.068
Overige voorraadmutaties	4.540
Subtotaal voorraadmutaties	11.488

Methodische wijzigingen als gevolg van nieuwe regels in het handboek 2017	
Eindwaardescenario	-994
Aanvangsleegstand	259
Rekenmethodiek woningen	19.824
Rekenmethodiek BOG/MOG/Zorg	-271
Rekenmethodiek parkeren	-114
Subtotaal methodische wijzigingen	18.704

Mutatie objectgegevens	
Leegwaarde	25.151
Mutatiekans	-10.705
Mutatie potentiele huur	8.741
Overige mutaties (o.a. investeringen bestaand bezit)	-541
Subtotaal objectgegevens	22.646

Mutatie waarderingsparameters	
Exploitatieverplichting	-27.013
Macro-economische parameters	10.440
Disconteringsvoet	65.676
Boveninflatoire huurverhoging en markthuurstijging	9.242
Onderhoud en mutatieonderhoud	-14.833
Verhuurderheffing	-3.666
Leegwaardestijging	-2.963
Overige mutaties	-2.350
Subtotaal mutatie waarderingsparameters	34.533

Eindsaldo marktwaarde verhuurde staat 2017	1.036.590

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)	Inschatting taxateur o.b.v. (huur)referenties
Woongelegenheden	Leegwaarde(stijging)	Inschatting taxateur o.b.v. (verkoop)referenties
Woongelegenheden	Disconteringsvoet	Inschatting taxateur
Woongelegenheden	Mutatie- en verkoopkans	Inschatting taxateur
Woongelegenheden	Onderhoud	Inschatting taxateur o.b.v. VTW
BOG/MOG	Schematische vrijheid	Uitsluitend bij BOG-contract 21200001
BOG/MOG	Markthuur(stijging)	Inschatting taxateur o.b.v. (huur)referenties
BOG/MOG	Disconteringsvoet	Inschatting taxateur
BOG/MOG	Onderhoud	Inschatting taxateur o.b.v. VTW
BOG/MOG	Exit yield	Inschatting taxateur
Parkeergelegenheden	Markthuur(stijging)	Inschatting taxateur o.b.v. (huur)referenties
Parkeergelegenheden	Leegwaarde(stijging)	Inschatting taxateur o.b.v. (verkoop)referenties
Parkeergelegenheden	Disconteringsvoet	Inschatting taxateur
Parkeergelegenheden	Onderhoud	Inschatting taxateur o.b.v. VTW
Intramuraal zorgvastgoed	Markthuur(stijging)	Uitsluitend het BOG/MOG-model is gebruikt
Intramuraal zorgvastgoed	Disconteringsvoet	Uitsluitend het BOG/MOG-model is gebruikt
Intramuraal zorgvastgoed	Onderhoud	Uitsluitend het BOG/MOG-model is gebruikt

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	2018	2019	2020	2021	2022 e.v.
Prijsinflatie	1,30%	1,30%	1,50%	1,70%	2,00%
Looninflatie	1,60%	2,20%	2,20%	2,20%	2,50%
Bouwkostenstijging	1,60%	2,20%	2,20%	2,20%	2,50%
Leegwaardestijging gemeente Nijmegen	6%	4%	3%	2%	2%
Leegwaardestijging gemeente Beuningen	4%	3%	2%	2%	2%
Leegwaardestijging gemeente Druten	3%	3%	3%	2%	2%

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, wanneer het bezit nog niet eerder is getaxeerd. Voor het 1/3 deel dat in 2016 is getaxeerd, is een markttechnische update uitgevoerd. 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.

Verloop herclassificaties

x € 1	31.12.2017
Saldo herclassificatie	83.615.000

Herclassificatie verhuureenheden van DAEB-vastgoed in exploitatie naar Niet-DAEB vastgoed in exploitatie op basis van het goedgekeurde scheidingsvoorstel

Aantal verhuureenheden	924
Boekwaarde/marktwaarde verhuureenheden	90.492
Effect op toename/afname herwaarderingsreserve	0
	0
Effect op overige waardemutaties winst-en-verliesrekening	0
	0

x € 1	31.12.2017
Saldo herclassificatie	7.223.000

Herclassificatie verhuureenheden van Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie naar DAEB vastgoed in exploitatie op basis van het goedgekeurde scheidingsvoorstel

Aantal verhuureenheden	56
Boekwaarde/marktwaarde verhuureenheden	128.982
Effect op toename /afname herwaarderingsreserve	0
	0
Effect op overige waardemutaties winst-en-verliesrekening	0
	0

Het onroerend goed is wat betreft vreemd vermogen nagenoeg in zijn geheel gefinancierd met rijksleningen of met kapitaalmarktleningen onder overheidsgarantie waarvoor jegens Waarborgfonds Sociale Woningbouw een obligoverplichting geldt, die is opgenomen onder de post langlopende

schulden. Als gevolg hiervan is het onroerend goed dat met deze leningen is gefinancierd niet hypothecair bezwaard. Er zijn geen hypothecaire zekerheden afgegeven.

In de post DAEB vastgoed in exploitatie zijn 8.038 verhuureenheden opgenomen en in de post niet-DAEB zijn 1.209 verhuureenheden opgenomen. De geschatte waarde gebaseerd op de meest recente WOZ-beschikkingen van deze verhuureenheden bedraagt € 1.293.799.000 (2016: € 1.261.033.000)

7.2 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) wordt verantwoord, 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 2017 € 386.852.000 (31.12.2016 € 467.456.000). De bedrijfswaarde van het niet-DAEB-vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2017 € 90.070.000 (31.12.2016 € 49.937.000).

De bedrijfswaarde is op totaalniveau met ongeveer 40 miljoen gedaald. Deze daling wordt voornamelijk veroorzaakt door het inrekenen van een hogere onderhoudsnorm (invloed 47 miljoen negatief). Daarnaast heeft op basis van het ingediende scheidingsvoorstel een verschuiving plaatsgevonden van potentieel te liberaliseren bezit van DAEB-vastgoed naar niet-DAEB-vastgoed (invloed 38 miljoen van DAEB-vastgoed naar niet-DAEB-vastgoed).

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

	2017	2016
Jaarlijkse huurverhogingen (jaar 6 en verder)	2%	2%
Jaarlijkse huurderving	1,25%	1,5%
Norm onderhoud per vhe	1.449	1.125
Jaarlijkse stijging onderhoudskosten (jaar 6 en verder)	2,5%	2,5%
Norm exploitatielasten per vhe	1.404	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	5.000
Disconteringsvoet	5%	5%
Verhuurderheffing (percentage van WOZ)	0,591%	0,543%
Saneringsheffing ingerekend	Ja	Ja
Moment van discontering	medio-numerando	medio-numerando

Tabel indexaties

Periode	Huur-stijging in % DAEB	Huur-stijging in % niet-DAEB	Stijging kosten onderhoud	Stijging overige var. lasten in %
2017	1,6%	2,4%	1,9%	1,9%
2018	1,9%	2,7%	2,2%	2,2%
2019	2,2%	2,2%	2,5%	2,5%
2020	2,2%	2,2%	2,5%	2,5%
2021	2,2%	2,2%	2,5%	2,5%
Vanaf 2022	2,0%	2,0%	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	2018	2019	2020	2021	2022
Aantal verkopen	45	44	45	45	44
Opbrengstwaarde	6.192.000	5.911.000	5.885.000	5.745.000	5.485.000

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 project Vlakkers, deze eenheden 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, welke is gebaseerd op een kavelprijs die wordt geïndexeerd naar het einde van de levensduur en verminderd met verwachte sloopkosten en kosten van uitplaatsing.

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.

7.3 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden en vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Een overzicht van de onroerende zaken verkocht onder voorwaarden en het vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie is hierna opgenomen.

X € 1.000	Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	DAEB vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	Niet DAEB vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie
1 januari 2017			
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	53.595	16.957	2.359
Cumulatieve herwaarderingen	-2.776	-5.316	-606
Boekwaarde per 1 januari 2017	50.819	11.641	1.753
Mutaties:			
Investeringen	0	11.135	34
Desinvesteringen	-2.627	0	-162
Overboekingen	-2.091	-20.889	-2.231
Herclassificatie/herkwalificatie	0	6.044	0
Herwaardering a.d.h.v. realisaties	372	0	0
Mutatie onrendabele top	0	-1.685	606
Herwaarderingen a.d.h.v. taxaties	2.968	0	0
Totaal mutaties 2017	-1.378	-5.396	-1.753
31 december 2017			
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	49.023	13.246	0
Cumulatieve herwaarderingen	418	-7.001	0
Boekwaarde per 31 december 2017	49.441	6.245	0

De herwaardering a.d.h.v. realisaties betreffen herwaarderingen bij teruggekochte woningen. De overige post herwaardering betreft de algemene herwaardering einde boekjaar aan de hand van de markttoets.

Toelichting Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden:	2017	2016
	Slimmer Kopen	Slimmer Kopen
Aantal verhuureenheden 1 januari	443	459
Afkoop/correctie regeling	-4	-1
Terugkopen boekjaar	-35	-15
Aantal verhuureenheden 31 december	404	443

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 2017 en 43% in 2016.

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.

Toelichting 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 € 80.000 (2016: € 223.000) aan bouwrente geactiveerd. Het saldo ultimo 2017 aan geactiveerde bouwrente in het saldo van het DAEB- en niet-DAEB vastgoed in ontwikkeling bedraagt € 48.000 (2016: € 139.000).

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

- Het project Dock II, 62 appartementen aan Handelskade € 12.872.000
- Het project Hutgraaf, 40 appartementen in Beuningen € 6.423.000
- Het project Hezelpoort, 35 appartementen aan Handelskade € 3.864.000

Daarnaast is project D'n Elt in Ewijk alsnog afgeboekt (-/- € 47.000) en zijn voor € 8.000 na-investeringen gedaan op project Dock II.

In 2018 zal naar verwachting het laatste project in Handelskade (Kompas: 24 appartementen) worden opgeleverd.

Naast € 5.986.000 aan investeringen voor inmiddels opgeleverde projecten, is voornamelijk geïnvesteerd in het project Kompas aan de Handelskade (€ 3.021.000).

Materiële vaste activa

7.4 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

Een overzicht van onroerende en roerende zaken is hierna opgenomen:

X € 1.000	Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie
	€
1 januari 2017	
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	3.089
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	-1.790
Boekwaarde per 1 januari 2017	1.299
Mutaties	
Investeringen	150
Desinvesteringen	-56
Correctie afschrijvingen desinvesteringen	41
Afschrijvingen	-467
Totaal mutaties 2017	-332

31 december 2017	
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	3.183
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	-2.216
Boekwaarde per 31 december 2017	967

Financiële vaste activa

7.5 Deelnemingen

	31-12-2017	31-12-2016
Woningnet NV	21	21
De Meent Vastgoed BV	0	0
Totaal deelnemingen	**21**	**21**

In 2017 zijn de aandelen van de Meent Vastgoed BV verkocht.

7.6 Leningen u/g

	31-12-2017	31-12-2016
Starters renteregeling	344	386
Totaal leningen u/g	**344**	**386**

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.

7.7 Latente belastingvordering

	31-12-2017	31-12-2016
Stand per 1 januari	12.542	2.026
Effect(en) stelselwijziging	0	16.882
Stand per 1 januari	12.542	18.908
Mutatie latente belastingvordering	7.986	-6.366
Stand per 31 december	**20.528**	**12.542**

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 2017 bedraagt de latentie op het vastgoed t.b.v. verkoop € 1.510.000 (nominaal € 2.049.000), de latentie het verschil tussen waardering van bezit € 3.869.000 (nominaal € 63.299.000) en op de leningen -/- € 12.000.

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

	2017	2016
Boekwaarde per 1 januari	11.143	17.241
Mutatie latentie leningen	-17	-11
Mutatie latentie verkoop	-3.218	-5.253
Mutatie latentie waarderingsverschillen	-2.542	-834
Boekwaarde per 31 december	5.366	11.143

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

	2017	2016
Boekwaarde per 1 januari	1.399	1.667
Mutatie correcties voorgaande jaren	19.131	92
Mutatie i.v.m. fiscaal resultaat boekjaar	-5.368	-360
Boekwaarde per 31 december	15.162	1.399
Totaal belastinglatenties	20.528	12.542

De verliescompensatie heeft voornamelijk betrekking op het aangiftejaar 2013, waarin een eenmalige afwaardering van de fiscale waardering op basis van een waardedaling van het bezit heeft plaatsgevonden. Het totaal verrekenbaar verlies in 2013 is vastgesteld door de fiscus op 104 miljoen euro. De toekomstige winsten zijn naar verwachting ruim voldoende om dit verlies te kunnen compenseren. Naar verwachting is € 2.227.000 verrekenbaar binnen 1 jaar.

Per 31 december 2017 bedraagt de latentie verliescompensatie nominaal € 16.451.000. De gemiddelde looptijd van de latente belastingvorderingen is 31 jaar.

Vlottende activa

Voorraden

7.8 Vastgoed bestemd voor verkoop

	31-12-2017	31-12-2016
Teruggekochte woningen VOV	417	393
Commerciële ruimtes Handelskade	0	492
Julianaplein 107a	0	135
Leegstaande verkoopwoningen	1.661	1.285
Totaal vastgoed bestemd voor verkoop	**2.078**	**2.305**

De voorraad vastgoed bestemd voor verkoop betreft teruggekochte woningen vanuit Slimmer Kopen (4 woningen) en leegstaande woningen gelabeld voor verkoop (13 woningen). In 2018 is al het vastgoed verkocht.

7.9 Overige voorraden

		31-12-2017		31-12-2016
Grond- en ontwikkelposities:				
Project Kerkplein 3 Beuningen	0		536	
Project schoolplein Afferden	192		265	
Project Hooiwal Druten-West	615		1.000	
Project Het Erf Druten-West	794		792	
Project Beatrixstraat 17-19-21 Druten	77		63	
Voorraad grondposities		1.678		2.656
Voorraad onderhoudsmaterialen		66		48
Totaal overige voorraden		**1.744**		**2.704**

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 € 615.000, een afwaardering van € 385.000.

In het boekjaar zijn de kosten voor de grondpositie Kerkplein overgeheveld naar de onroerende zaken in ontwikkeling.

Vorderingen

	Totaal	> 1 jaar
	€	€
Huurdebiteuren	516	253
Overheid	464	464
Overige vorderingen	368	120
Overlopende activa	581	0
	1.929	837

7.10 Huurdebiteuren

	31-12-2017	31-12-2016
Huurdebiteuren	521	504
Af: voorziening wegens oninbaarheid	-5	-33
Totaal huurdebiteuren	**516**	**471**

De huurachterstand huurdebiteuren eind 2017 is 0,89% van de netto jaarhuur (2016: 0,88%).

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

	2017	2016
Boekwaarde per 1 januari	156	229
Dotatie ten laste van de exploitatie	60	14
Afgeboekte oninbare posten	-71	-87
Boekwaarde per 31 december	145	156

Van de voorziening ultimo 2017 is € 4.700 toe te rekenen aan huidige bewoners (huurdebiteuren) en € 140.573 aan vertrokken bewoners (Overige vorderingen).

7.11 Overheid

	31-12-2017	31-12-2016
Overheidssubsidies	464	0
Totaal overheid	**464**	**0**

Dit betreft STEP-subsidie voor de projecten Hengstdal en Catharinahof.

7.12 Overige vorderingen

	31-12-2017	31-12-2016
• Afrekeningen vertrokken huurders	309	321
• Woningverkopen	134	397
• Vorderingen uit nieuwbouw	0	483
• Startkapitaal VVE	20	58
• Overige vorderingen	45	43
Subtotaal	**508**	**1.302**
Af: voorziening wegens oninbaarheid	-140	-124
Totaal overige vorderingen	**368**	**1.178**

7.13 Overlopende activa

	31-12-2017	31-12-2016
Vooruit ontvangen facturen	220	202
Nog te ontvangen bedragen	360	358
Overige overlopende posten	1	0
Totaal overlopende activa	**581**	**560**

7.14 Liquide middelen

	31-12-2017	31-12-2016
Kasgelden	1	1
Bankgelden	5.550	1.025
Totaal liquide middelen	**5.551**	**1.026**

In 2017 stond € 5.464.000 ter vrijer beschikking (2016: € 939.000). Standvast Wonen beschikt over een kredietfaciliteit bij BNG van 9 miljoen, welke op balansdatum niet is aangewend. Verder zijn bankgaranties verstrekt voor in totaal € 209.000 via de BNG.

Passiva

7.15 Groepsvermogen

	31-12-2017	31-12-2016
Het verloop van het groepsvermogen is als volgt:		
Beginsaldo	**643.502**	**543.756**
Jaarresultaat	103.585	99.746
Eindsaldo	**747.087**	**643.502**

7.16 Voorziening onrendabele investeringen en herstructurering

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

	2017	2016
Boekwaarde per 1 januari	9.466	10.711
Dotaties	4.531	2.897
Onttrekkingen	-6.345	-4.142
Saldo per 31 december	7.652	9.466
Gesaldeerd met MVA in ontwikkeling	-7.001	-5.922
Boekwaarde per 31 december	651	3.544

De voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen is overwegend langlopend van aard. Verwacht wordt dat van dit bedrag op balansdatum een bedrag van € 0 (2016: € 0) binnen een jaar wordt gerealiseerd en een bedrag van € 651.000 (2016: € 3.544.000) binnen vijf jaar.

Specificatie voorziening:	Stand per 1-1	Storting	Vrijval	Onttrekking	Stand per 31-12
D'n Elt	286	0	-286	0	0
Malvert LLB	2.611	6	0	0	2.617
Megens	270	0	0	0	270
Hengstdal	0	4.525	0	0	4.525
Hutgraaf	1.509	0	-37	-1.472	0
Handelskade Dock II	3.417	0	-144	-3.273	0
Handelskade Kompas	876	0	-636	0	240
Handelskade Hezelpoort	497	0	-173	-324	0
	9.466	4.531	-1.276	-5.069	7.652
Af: geïnvesteerd	-5.922				-7.001
	3.544				**651**

7.17 Overige voorzieningen

	31-12-2017	31-12-2016
Starters Rente Regeling	155	141
Loopbaanbudget	231	259

Deelnemingen	0	201
Totaal voorziening overig	**386**	**601**

Het verloop van de post overige voorzieningen is als volgt:

	2017	2016
Boekwaarde per 1 januari	601	534
Dotaties	29	89
Onttrekkingen	-244	-22
Boekwaarde per 31 december	386	601

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 betrof een voorziening voor de verwachte prijs van de over te dragen aandelen van De Meent Vastgoed BV. Inmiddels zijn de aandelen overgedragen.

Van bovenstaande voorzieningen is een bedrag van € 386.000 gekwalificeerd als langlopend. Het overige bedrag ad. 0 is kortlopend (looptijd < 1 jaar).

Langlopende schulden

7.18 Leningen overheid en schulden/leningen kredietinstellingen

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

	2017	2016
Boekwaarde per 1 januari	324.795	330.314
Bij: nieuwe leningen	0	16.000
Af: aflossingen	-5.304	-21.518
Boekwaarde per 31 december	319.491	324.795
Marktwaarde per 31 december	408.491	404.843

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 2018 zal € 5.078.000 als jaarlijkse aflossing op de bestaande lening portefeuille worden afgelost. Er vindt voor € 7.402.000 aan algehele aflossing van leningen plaats in 2018.

Borging door WSW

Per ultimo 2017 is er in totaal voor een schuldrestant ad € 319.491.000 (2016: € 324.795.000) borging verstrekt door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw.

WSW-obligoverplichting
Per 31 december 2017 heeft Standvast Wonen een obligoverplichting jegens WSW ten bedrage van € 12,3 miljoen (31.12.2016: € 12,5 miljoen) uit hoofde van door WSW verstrekte borgstelling.

Rente- en kasstroomrisico
Hieronder is de lening portefeuille uitgesplitst naar rentepercentage en resterende looptijd:

Rente percen-tage	Schuldrest. x € 1.000	**Rente- of opslag herzienings-periode**	Rente herziening x € 1.000	Opslag herziening x € 1.000	**Resterende looptijd**	Schuldrest. x € 1.000
0% - 1%	224	van 1 tot 3 maanden	0	13.000	< 1 jaar (kortlopend)	7.402
1% - 2%	62.384	van 6 maanden tot 1 jaar	0	45.000	van 1 tot 5 jaar	9.000
2% - 3%	77.075	van 1 tot 5 jaar	2.443	37.000	van 5 tot 10 jaar	24.891
3% - 4%	64.936	van 5 tot 10 jaar	31.103	0	van 10 tot 15 jaar	19.366
4% - 5%	60.290	> 10 jaar	10.560	0	van 15 tot 20 jaar	39.355
5% - 6%	52.232	n.v.t.	275.385	229.491	> 20 jaar	219.477
> 6%	2.349					
	319.491		**319.491**	**319.491**		**319.491**

7.19 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:

		31-12-2017		31-12-2016
Beginsaldo		52.276		53.212
Mutaties in het boekjaar				
• Terugkoop/afkoop woningen	-4.463		-1.963	
• Waardeverandering terugkoopverplichtingen	1.677		1.027	
Totaal mutaties		-2.786		-936
Eindsaldo		**49.490**		**52.276**

In het boekjaar 2017 is van 39 woningen de regeling beëindigd door terugkoop of afkoop (2016: 16 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 6,6% in 2017, stijgt de terugkoopverplichting in 2017 met € 1.677.000.

Ultimo boekjaar zijn nog 404 woningen opgenomen in de regeling.

7.20 Overige schulden

	31-12-2017	31-12-2016
Waarborgsommen	471	482
Totaal overige schulden	**471**	**482**

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

Kortlopende schulden en overlopende passiva

	31-12-2017	31-12-2016
Schulden aan overheid	7	2
Schulden aan leveranciers	1.311	3.034
Belastingen en premies sociale verzekeringen	660	2.139
Overige schulden	505	461
Overlopende passiva	5.379	5.087
Totaal kortlopende schulden en overlopende passiva	**7.862**	**10.723**

7.21 Schulden aan overheid

	31-12-2017	31-12-2016
Gemeente Beuningen	0	0
Gemeente Druten	0	0
Gemeente Nijmegen	7	2
Totaal schulden aan overheid	**7**	**2**

7.22 Schulden aan leveranciers

	31-12-2017	31-12-2016
Aannemers en leveranciers	1.011	1.801
Dienstverlenende bedrijven en overig	300	1.233
Totaal schulden aan leveranciers	**1.311**	**3.034**

7.23 Belastingen en premies sociale verzekeringen

	31-12-2017	31-12-2016
Loonheffing en premies sociale verzekeringen	152	156
Omzetbelasting	435	828

Vennootschapsbelasting	0	1.080
Totaal belastingen en sociale premies	**587**	**2.064**

7.24 Schulden ter zake van pensioenen

	31-12-2017	31-12-2016
Pensioenpremies SPW	73	75
Totaal schulden ter zake van pensioenen	**73**	**75**

7.25 Overige schulden

	31-12-2017	31-12-2016
Verlofuren medewerkers	173	155
Afrekening servicekosten	271	233
Nog te betalen projectkosten en overig	61	73
Totaal overige schulden	**505**	**461**

7.26 Overlopende passiva

	31-12-2017	31-12-2016
Niet vervallen rente geldleningen	4.030	4.101
Vooruitontvangen huurtermijnen	709	541
Externe controle en fiscaal advies	111	130
Vervallen rente en aflossing	388	153
Overige overlopende posten	141	161
Totaal overlopende passiva	**5.379**	**5.086**

7.27 Niet in de geconsolideerde balans opgenomen rechten en verplichtingen

7.27.1 Investeringsverplichtingen

De aangegane verplichtingen van voornamelijk nieuwbouw- en onderhoudsprojecten bedragen ultimo 2017 circa € 12.530.000 (2016: € 12.641.000).

7.27.2 Huurverplichtingen

Het jaarlijks bedrag voor huurverplichtingen van het kantoorpand Takenhofplein 3 bedraagt in totaal € 273.000 (prijspeil 1-1-2018). Deze huurverplichting loopt 31-12-2025 af.

7.27.3 Operationele lease

De verplichtingen uit hoofde van met derden aangegane operationele-leaseovereenkomsten bedragen in totaal € 61.943 (31.12.2016: € 0). Hiervan vervalt binnen 1 jaar € 24.778 (31.12.2016: € 0), tussen 1 en 5 jaar € 37.165 (31.12.2016: € 0) en na 5 jaar € 0 (31.12.2016: € 0). De resterende looptijd van het leasecontract is 2,5 jaar. De leaseovereenkomsten zijn aangegaan voor 4 personenauto's voor algemeen gebruik binnen Standvast Wonen.

7.27.4 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.

7.27.5 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 € 209.378.

7.27.6 Overige

De jubileumverplichtingen zijn beoordeeld en niet substantieel bevonden.

7.27.7 Gebeurtenissen na balansdatum

In het eerste kwartaal van 2018 hebben oriënterende gesprekken plaatsgevonden met woningstichting de Gemeenschap over een mogelijke fusie met Standvast Wonen.
Na raadpleging van de Personeelsvertegenwoordiging van de Gemeenschap en de Ondernemingsraad van Standvast Wonen heeft de Raad van Toezicht samen met de Bestuurder besloten een intentieverklaring voor een haalbaarheidsonderzoek te onderteken met de Gemeenschap.

8 Toelichting op de geconsolideerde winst- en verliesrekening

(x € 1.000)

Bedrijfsopbrengsten

8.1 Huuropbrengsten

	2017	2016
Huuropbrengsten DAEB-vastgoed in exploitatie		
Woningen en woongebouwen	50.442	50.351
Onroerende zaken, niet zijnde woningen	13	14
	50.455	50.366
Af: huurderving wegens leegstand	-224	-229
Af: huurderving wegens oninbaarheid	-51	-9
Subtotaal huuropbrengsten DAEB-vastgoed in exploitatie	50.180	50.127
Huuropbrengsten niet-DAEB-vastgoed in exploitatie		
Woningen en woongebouwen	7.746	6.812
Onroerende zaken, niet zijnde woningen	439	398
	8.185	7.210
Af: huurderving wegens leegstand	-194	-117
Af: huurderving wegens oninbaarheid	-9	-5
Subtotaal huuropbrengsten niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	7.982	7.088
Totaal huuropbrengsten	**58.162**	**57.215**

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

	2017	2016
Gemeente Nijmegen	29.457	28.634
Gemeente Beuningen	16.102	15.859
Gemeente Druten	12.603	12.722
Totaal huuropbrengsten	58.162	57.215

Per 1 juli zijn de huren met gemiddeld 0,42 % gestegen wat een toename veroorzaakte van € 20.327 per maand. De netto ontvangen huur is in 2017 met circa 1,7% gestegen (2016: 3,0%).

8.2 Opbrengsten servicecontracten

	2017	2016
Serviceabonnementen	369	350
Vergoedingen voor niet verrekenbare servicecontracten	210	196
Vergoedingen voor verrekenbare servicecontracten	1.387	1.231
Afrekening servicecontracten	-237	-264
Opbrengstenderving wegens leegstand	-19	-9
Totaal opbrengsten servicecontracten	**1.710**	**1.504**

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

	2017	2016
Gemeente Nijmegen	1.121	938
Gemeente Beuningen	292	276
Gemeente Druten	297	290
Totaal opbrengsten servicecontracten	1.710	1.504

8.3 Lasten servicecontracten

	2017	2016
Servicekosten verrekenbaar	1.151	967
Servicekosten niet-verrekenbaar	392	297
Totaal lasten servicecontracten	**1.543**	**1.264**

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

	2017	2016
Gemeente Nijmegen	1.061	836
Gemeente Beuningen	254	223
Gemeente Druten	228	205
Totaal lasten servicecontracten	1.543	1.264

8.4 Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

	2017	2016
Toegerekende personeelskosten	3.684	3.626
Toegerekende overige organisatiekosten	743	842
Toegerekende afschrijvingen	308	286
Totaal lasten verhuur- en beheeractiviteiten	**4.735**	**4.754**

8.5 Lasten onderhoudsactiviteiten

	2017	2016
Onderhoudslasten (cyclisch)	7.536	7.923
Onderhoudslasten (niet cyclisch)	3.824	3.546
Toegerekende personeelskosten	2.059	1.931
Toegerekende overige organisatiekosten	101	133
Toegerekende afschrijvingen	160	162
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	**13.680**	**13.695**

	2017	2016
Directe onderhoudslasten DAEB-vastgoed in exploitatie	10.137	10.162
Directe onderhoudslasten niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	1.223	1.307
Totaal directe lasten onderhoudsactiviteiten	11.360	11.469

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

	2017	2016
Planmatig onderhoud	6.981	6.959
Mutatieonderhoud	1.356	1.428
Reparatie-onderhoud	1.800	1.775
Totaal onderhoudslasten	10.137	10.162

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

	2017	2016
Planmatig onderhoud	555	964
Mutatieonderhoud	305	180
Reparatie-onderhoud	363	163
Totaal onderhoudslasten	1.223	1.307

8.6 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

	2017	2016
OZB en andere belastingen	4.748	4.744
Sectorspecifieke heffingen	6.133	5.567
Verzekeringen	263	312
Beheerkosten VVE	94	202
Overige verhuurlasten	150	159
Totaal overige directe operationele lasten exploitatie bezit	**11.388**	**10.984**

Conform de geactualiseerde toelichting functioneel model van de Autoriteit Woningcorporaties zijn de heffingen/belastingen gepresenteerd onder de post directe operationele lasten.
In de jaarrekening 2016 zijn deze posten nog verantwoord onder de ‘lasten verhuur- en beheeractiviteiten’. De vergelijkende cijfers zijn hierop aangepast.

8.7 Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling

Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	2017	2016
Opbrengst verkopen projecten	824	7.520
Bij/af: resultaatneming op projecten	0	3
Totaal omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	**824**	**7.523**
Totaal lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	**-881**	**-7.290**
Toegerekende kosten verkocht vastgoed in ontwikkeling		
Lonen en salarissen	-12	-27
Overige organisatiekosten	-5	-11
Financieringskosten	-3	-88
Totaal toegerekende kosten vastgoed in ontwikkeling	**-20**	**-126**

In 2017 zijn twee commerciële ruimtes binnen het project Handelskade turn-key afgenomen en doorverkocht en is een commerciële ruimte binnen een in 2014 opgeleverd project Oranjekwartier Beuningen alsnog verkocht. Ook is de eerste bouwkavel van de grondpositie aan het Schoolplein in Afferden verkocht.

8.8 Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

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

	2017	2016
DAEB-vastgoed in exploitatie		
Opbrengst verkopen bestaand bezit	9.288	14.209
Af: direct toerekenbare kosten	-285	-510
Af: boekwaarde	-6.473	-9.854
Af: toegerekende organisatiekosten	-120	-356
Verkoopresultaat bestaand bezit	2.410	3.489
Mutatie terugkoopverplichting VOV	49	0
Totaal verkoopresultaat bestaand DAEB-bezit	**2.459**	**3.489**

	2017	2016
Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie		
Opbrengst verkopen bestaand bezit	4.245	7.728
Af: direct toerekenbare kosten	-79	-208
Af: boekwaarde	-3.480	-7.543
Af: toegerekende organisatiekosten	-42	-145
Verkoopresultaat bestaand bezit	644	-168
Mutatie terugkoopverplichting VOV	-58	0
Totaal verkoopresultaat bestaand niet-DAEB-bezit	**586**	**-168**

In 2017 zijn 59 woningen initieel verkocht (2016: 132). Daarnaast zijn er 22 via Slimmer Kopen teruggekochte woningen doorverkocht (2016:13).

8.9 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	2017	2016
Waardeverminderingen	4.978	3.854
Terugname waardeverminderingen	-1.276	0
Totaal overige waardeveranderingen vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	**3.702**	**3.854**

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

8.10 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2017	2016
DAEB-vastgoed in exploitatie		
Toename marktwaarde	84.432	117.158
Afname marktwaarde	-26.048	-23.226
Totaal waardeveranderingen DAEB-vastgoed in exploitatie	**58.384**	**93.932**

	2017	2016
Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie		
Toename marktwaarde	19.297	2.190
Afname marktwaarde	-1.798	-4.516
Totaal waardeveranderingen niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	**17.499**	**-2.326**

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.

8.11 Niet-gerealiseerde waardeverandering VOV

	2017	2016
Vastgoed verkocht onder voorwaarden		
Toename marktwaarde	2.968	1.759
Afname marktwaarde	0	0
Waardeverandering van terugkoopverplichtingen	-1.677	-1.027
Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed verkocht onder voorwaarden	**1.291**	**732**

8.12 Nettoresultaat overige activiteiten

	2017	2016
Deze bestaan gesaldeerd uit:		
Dienstverlening VVE's	-23	-35
Vergoeding voor servicekosten en beheer	-13	8
Administratievergoeding; verhuurnota's, urgenties	39	30
Overige bedrijfsopbrengsten	13	9
Totaal nettoresultaat overige activiteiten	**16**	**12**

8.13 Leefbaarheid

	2017	2016
Leefbaarheid	570	608
Totaal leefbaarheid	**570**	**608**

Afzonderlijke toelichting op categoriale post “overige bedrijfslasten”

Afschrijvingen

	2017	2016
Activa ten dienste van de exploitatie	467	476
Totaal afschrijvingen	**467**	**476**

Lonen, salarissen, sociale lasten en pensioenlasten

	2017	2016
Lonen en salarissen	4.316	4.629
Sociale lasten	647	700
Pensioenlasten	644	683
Totaal lonen, salarissen, sociale lasten en pensioenlasten	**5.607**	**6.012**

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

	2017	2016
Afdeling staf	4,56	4,44
Afdeling bedrijfsvoering	16,97	18,40
Afdeling wonen	40,10	40,66
Afdeling volkshuisvesting	17,50	16,72
Totaal	**79,13**	**80,22**

Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam.

Overige organisatiekosten

	2017	2016
Beheerkosten		
Overige personeelskosten	392	357
Huisvestingskosten	365	252
Toezichtskosten	104	122
Algemene beheerskosten*	1.539	1.611
Subtotaal beheerkosten	2.400	2.342
Heffingen		
Belastingen	4.748	4.744
Verzekeringen	263	312
Contributies	48	48
Overige heffingen	6.085	5.519
Subtotaal heffingen	11.144	10.623
Overige bedrijfslasten		
Bijdrage VVE’s beheer	162	416
Overige bedrijfslasten	149	158
Subtotaal overige bedrijfslasten	311	574
Totaal overige bedrijfslasten	**13.855**	**13.539**

** In algemene kosten opgenomen accountantshonoraria*		
Controle van de jaarrekening	120	121
Overige niet-assurancewerkzaamheden	0	0
Nagekomen kosten jaarrekening voorgaand jaar	25	71
	145	192

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

8.14 Rentebaten

	2017	2016
Renteopbrengsten activa in ontwikkeling	80	307
Rentevergoeding op vastrentende beleggingen	0	3
Overige rentevergoedingen	102	0
Totaal rentebaten	**182**	**310**

In 2017 is voor een bedrag van € 80.000 (2016: € 307.000) aan rentelasten geactiveerd.

8.15 Rentelasten

	2017	2016
Langlopende geldleningen	11.468	12.267
Betaalde rente overig	71	62
(her)financieringskosten	60	72
Rente waarborgsommen	4	4
Totaal rentelasten	**11.603**	**12.405**

Het gemiddelde rentepercentage over 2017 bedraagt 3,53%.

8.16 Belastingen

	2017	2016
Acute vennootschapsbelasting boekjaar (lasten)	5.368	1.440
Latente vennootschapsbelasting:		
2012 t/m 2016	-21.775	6.006
2017	5.776	0
	-15.999	6.006
Totaal belastingen	**-10.631**	**7.446**

Aansluiting commercieel en fiscaal resultaat:
De effectieve belastingdruk is -/- 11,44% (2016: 6,95%) en kan als volgt worden gespecificeerd:

	2017	2016
Commercieel resultaat voor vennootschapsbelasting	92.099	108.110
Fiscale afschrijving op bezit	-2.867	-4.711
Correctie rente leningen o/g	-50	-45
Fiscaal resultaat projecten	-43	-2.577
Correctie waardeveranderingen	3.220	2.948
Correctie marktwaarde	-75.884	-92.338
Correctie boekwaarde verkopen	-1.429	-5.095
Correctie onderhoud	0	0
Opwaardering waarde bezit i.v.m. eerdere afwaardering	8.404	0
Gemengde kostenaftrek	17	18
Dotatie HIR	-1.997	-552
Mutatie compensabel verlies	-21.470	-1.440
Belastbaar bedrag	0	4.318

De belasting over het belastbaar bedrag bedraagt nihil. Het toegepaste belastingtarief is 25% (2016: 25%).

8.17 Resultaat deelnemingen

	2017	2016
Afwikkeling De Meent Vastgoed BV	-9	0
Totaal resultaat deelneming	**-9**	**0**

9 Overige toelichting

9.1 Werknemers

Ultimo verslagjaar had Standvast Wonen 91 werknemers in dienst (in 2016: 92).
Het aantal fulltime equivalenten bedroeg in 2017 gemiddeld: 79,67 (gemiddeld 2016: 83,00).

9.2 Bezoldiging van (voormalige) topfunctionarissen

Voor de bezoldiging van bestuurders en voor uitkeringen ten behoeve van voormalige bestuurders van Standvast Wonen kwam in 2017 een bedrag van € 141.055 (2016: € 279.720) 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 2017 een bedrag van € 68.781 (2016: € 63.633) 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,-):

	2017	2016	2016
Naam	**Mw. E. Lamers**	**Mw. E. Lamers**	**Dhr. R. Roelofsma**
Periodiek betaalde beloning	€ 121.310	€ 118.900	€ 56.908
Beloningen betaalbaar op termijn	€ 19.745	€ 19.346	€ 9.566
Uitkeringen bij beëindiging van het dienstverband	€ 0	€ 0	€ 75.000
Winstdelingen en bonusbetalingen	€ 0	€ 0	€ 0
Totalen	€ 141.055	€ 138.246	€ 141.474
Functie	Directeur bestuurder	Directeur bestuurder	Bestuurs adviseur
Duur van het dienstverband	Onbepaalde tijd	Onbepaalde tijd	Onbepaalde tijd
Omvang dienstverband	36 uur per week	36 uur per week	36 uur per week

De norm voor de WNT bedraagt € 151.000. 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	2017	2016	2017	2016	2017	2016
Dhr. L. Visser	€ 13.723	€ 14.970	€ -	€ -	€ 13.723	€ 14.970
Mw. W.B.E.P. Janssen Duighuizen	€ 10.138	€ -	€ -	€ -	€ 10.138	€ -
Dhr. J.D. de Boer	€ 11.230	€ 11.230	€ -	€ -	€ 11.230	€ 11.230
Dhr. J.G.M. Goeman	€ 11.230	€ 11.230	€ -	€ -	€ 11.230	€ 11.230
Dhr. R.A.P. Schouwaert	€ -	€ 11.230	€ -	€ -	€ -	€ 11.230
Dhr. G.J. v.d. Brink	€ 11.230	€ 11.230	€ -	€ -	€ 11.230	€ 11.230
Mw. B.N.J. de Wilde	€ 11.230	€ 3.743	€ -	€ -	€ 11.230	€ 3.743

De norm voor de WNT is € 22.650 voor de voorzitter en € 15.100 voor de leden. Hiermee wordt voldaan aan de WNT.

Naam	Periode actief	Functie
Dhr. L. Visser	01-01-2017 / 31-08-2017	Voorzitter Raad van Toezicht
	01-09-2017 / 31-12-2017	Lid Raad van Toezicht
Mw. W.B.E.P. Janssen Duighuizen	17-03-2017 / 31-08-2017	Lid Raad van Toezicht
	01-09-2017 / 31-12-2017	Voorzitter Raad van Toezicht
Dhr. J.D. de Boer	01-01-2017 / 31-12-2017	Lid Raad van Toezicht
Dhr. J.G.M. Goeman	01-01-2017 / 31-12-2017	Lid Raad van Toezicht
Dhr. G.J. v.d. Brink	01-01-2017 / 31-12-2017	Lid Raad van Toezicht
Mw. B.N.J. de Wilde	01-09-2017 / 31-12-2017	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 2017 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.

Enkelvoudige jaarrekening

10 Enkelvoudige balans

x € 1.000 (na resultaatbestemming)

Actief	31-12-2017	31-12-2016
Vastgoedbeleggingen		
DAEB vastgoed in exploitatie	889.910	904.095
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	146.680	45.124
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	49.441	50.819
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de eigen exploitatie	6.245	13.393
	1.092.276	1.013.431
Materiële vaste activa		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	967	1.299
Financiële vaste activa		
Deelnemingen	21	21
Leningen u/g	344	386
Latente belastingvordering	20.528	12.542
	20.893	12.949
Totaal vaste activa	1.114.136	1.027.679
Vlottende activa		
Voorraden		
Vastgoed bestemd voor verkoop	2.078	2.305
Overige voorraden	1.744	912
	3.822	3.217
Vorderingen		
Huurdebiteuren	516	471
Overheid	464	0
Vorderingen op groepsmaatschappijen	0	184
Overige vorderingen	368	1.178
Overlopende activa	581	560
	1.929	2.393
Liquide middelen	5.551	7.231
	5.551	7.231
Totaal vlottende activa	11.302	12.841
TOTAAL ACTIVA	1.125.438	1.040.520

Passief	Ref.	31-12-2017	31-12-2016
Eigen vermogen			
Overige reserves	*13.1*	264.400	224.418
Herwaarderingsreserve	*13.2*	482.687	419.084
		747.087	643.502
Voorzieningen			
Voorziening onrendabele investeringen		651	3.544
Overige voorzieningen		386	5.201
		1.037	8.745
Langlopende schulden			
Leningen overheid		10.949	11.479
Leningen kredietinstellingen		308.542	313.316
Waarborgsommen		471	482
Verplichtingen uit woningen verkocht onder voorwaarden		49.490	52.276
		369.452	377.553
Kortlopende schulden			
Schulden aan overheid		7	2
Schulden aan kredietinstellingen		0	0
Schulden aan leveranciers		1.311	3.030
Belastingen en premies sociale verzekeringen		660	2.140
Overige schulden		505	461
Overlopende passiva		5.379	5.087
		7.862	10.720
TOTAAL PASSIVA		1.125.438	1.040.520

11 Enkelvoudige winst- en verliesrekening over 2017

x € 1.000

	2017	2016
Huuropbrengsten	58.162	57.215
Opbrengsten servicecontracten	1.710	1.504
Lasten servicecontracten	-1.543	-1.264
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-4.735	-4.754
Lasten onderhoudsactiviteiten	-13.680	-13.695
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-11.386	-10.984
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	**28.528**	**28.022**
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	824	7.523
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	-856	-7.290
Toegerekende organisatiekosten	-17	-38
Toegerekende financieringskosten	-3	-88
Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	**-52**	**107**
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	13.169	21.219
Toegerekende organisatiekosten	-161	-501
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-9.963	-17.397
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	**3.045**	**3.321**
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-4.597	-2.948
Niet-gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille	75.883	91.607
Niet-gerealiseerde waardeverandering VOV	1.291	732
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	**72.577**	**89.391**
Opbrengsten overige activiteiten	454	475
Kosten overige activiteiten	-438	-463
Nettoresultaat overige activiteiten	**16**	**12**
Overige organisatiekosten	**-18**	**-18**
Leefbaarheid	**-570**	**-608**
Waardeveranderingen van financiële vaste activa	-10	-33
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	182	310
Rentelasten en soortgelijke kosten	-11.599	-12.394
Saldo financiële baten en lasten	**-11.427**	**-12.117**
Resultaat voor belastingen	**92.099**	**108.110**
Belastingen	10.631	-7.446
Resultaat deelnemingen	855	-918
Resultaat belastingen en deelnemingen	**11.486**	**-8.364**
Resultaat na belastingen	**103.585**	**99.746**

12 Toelichting op de enkelvoudige balans

x € 1.000 (na resultaatverwerking)

12.1 Algemeen

De enkelvoudige jaarrekening van Standvast Wonen is opgesteld volgens de bepalingen van de Woningwet, het Besluit Toegelaten Instellingen (BTIV) en de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting. In de Woningwet 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 bepaald voor het vastgoed dat wordt gewaardeerd op marktwaarde. De herwaarderingsreserve wordt op complexniveau gevormd. 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. Bij de bepaling van de boekwaarde op basis van historische kostprijs wordt geen rekening gehouden met afschrijvingen en bijzondere waardeverminderingen. Ook wordt geen rekening gehouden met belastingen.

Het gerealiseerde deel van de herwaarderingsreserve wordt ten gunste van de overige reserves gebracht.

Voorziening deelnemingen

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

13 Toelichting op de onderscheiden posten van de enkelvoudige balans

13.1 Overige reserves

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:

	2017	2016
	€	€
Boekwaarde per 1 januari	224.418	207.250
Toename uit hoofde van daling van de marktwaarde	12.510	10.269
Afname uit hoofde van stijging van de marktwaarde	-81.352	-98.393
Realisatie uit hoofde van verkoop	3.160	5.546
Realisatie uit hoofde van sloop	4.580	0
Overige mutaties	101.084	99.746
Boekwaarde per 31 december	264.400	224.418

De overige mutaties bestaan uit een eenmalige administratieve correctie van de herwaarderingsreserve (-/- € 1.620.000), het opnemen van het beginsaldo herwaarderingsreserve VOV-Vastgoed (€ -/- 881.000) en het jaarresultaat (€ 103.585.000).

13.2 Herwaarderingsreserve

Het verloop van de herwaarderingsreserve is als volgt:

	Herwaarde-ringsreserve DAEB-vastgoed in exploitatie	Herwaarde-ringsreserve niet DAEB-vastgoed in exploitatie	Herwaarde-ringsreserve Slimmer Kopen	Totaal
	€	€	€	€
Boekwaarde per 1 januari 2017	406.003	13.081	0	419.084
Realisatie i.v.m. verkoop/terugkoop	-2.647	-440	-73	-3.160
Realisatie i.v.m. sloop	-4.580	0	0	-4.580
Toename i.v.m. stijging marktwaarde	67.420	12.638	1.294	81.352
Afname i.v.m. daling marktwaarde	-12.287	-223	0	-12.510
Herclassificaties/herkwalificaties	-33.330	33.330	0	0
Overige mutaties	1.620	0	881	2.501
Boekwaarde per 31 december 2017	422.199	58.386	2.102	482.687

In 2016 is geen herwaarderingsreserve voor VOV-vastgoed (Slimmer Kopen) opgenomen. Dit is in het boekjaar hersteld via de overige mutaties.

Statuten Standvast Wonen

In de statuten van Standvast Wonen is onder artikel 25.2 opgenomen dat de stichting haar eventueel batige saldi uitsluitend ten behoeve van de realisatie van haar doel bestemd.

Voorstel tot bestemming van het resultaat over het boekjaar 2017

Het bestuur stelt aan de Raad van Toezicht voor het resultaat over het boekjaar 2017 ten bedrage van € 103.585.000 geheel ten gunste van de overige reserves te brengen.

Bestemming van het resultaat over het boekjaar 2016

De jaarrekening 2016 is goedgekeurd in de vergadering van de Raad van Toezicht gehouden op 22-06-2017. De vergadering heeft de bestemming van het resultaat goedgekeurd conform het daartoe gedane voorstel. Dit voorstel is in de jaarrekening verwerkt.

13.3 Voorziening overig

De WOM Druten-West BV heeft ultimo 2016 een negatief eigen vermogen van € 4.599.155. Daarvoor is een voorziening getroffen. Voor De Meent Vastgoed BV is ultimo 2016 een voorziening van 201.000 getroffen. De WOM Druten-West is in december 2017 opgeheven. De aandelen van de Meent Vastgoed BV zijn per 1 juli 2017 verkocht.

	31-12-2017	31-12-2016
Deelneming WOM Druten-West	0	4.600
Deelneming de Meent Vastgoed BV	0	201
SRR	155	141
Loopbaan budget	231	259
Totaal voorziening overig	**386**	**5.201**

14 Ondertekening van de jaarrekening

De directeur-bestuurder van de woningstichting Standvast Wonen verklaart hierbij dat alle uitgaven in het boekjaar 2017 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, 26-04-2018

Vaststellen van de jaarrekening

Raad van Toezicht

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, 26-04-2018

Overige gegevens

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.

Controleverklaring

Enkelvoudige balans DAEB per 1 januari 2018

x € 1.000 (na resultaatbestemming)

Actief	01-01-2018
Vastgoedbeleggingen	
DAEB vastgoed in exploitatie	889.910
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	38.286
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de eigen exploitatie	6.245
	934.441
Materiële vaste activa	
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	967
Financiële vaste activa	
Deelnemingen	-
Leningen u/g	344
Latente belastingvordering	18.352
Interne lening	42.200
Netto vermogenswaarde niet-daeb	105.917
	166.813
Totaal vaste activa	1.102.221
Vlottende activa	
Voorraden	
Vastgoed bestemd voor verkoop	1.718
Overige voorraden	937
	2.655
Vorderingen	
Huurdebiteuren	465
Overheid	464
Overige vorderingen	2.804
Overlopende activa	558
	4.291
Liquide middelen	4.558
	4.558
Totaal vlottende activa	11.504
TOTAAL ACTIVA	1.113.725

Passief	01-01-2018
Eigen vermogen	
Overige reserves	323.502
Herwaarderingsreserve	423.585
	747.087
Voorzieningen	
Voorziening onrendabele investeringen	651
Overige voorzieningen	386
	1.037
Langlopende schulden	
Leningen overheid	10.949
Leningen kredietinstellingen	308.542
Waarborgsommen	232
Verplichtingen uit woningen verkocht onder voorwaarden	38.414
	358.136
Kortlopende schulden	
Schulden aan overheid	7
Schulden aan kredietinstellingen	0
Schulden aan leveranciers	1.136
Belastingen en premies sociale verzekeringen	590
Overige schulden	449
Overlopende passiva	5.282
	7.464
TOTAAL PASSIVA	1.113.725

Enkelvoudige balans niet-DAEB per 1 januari 2018

x € 1.000 (na resultaatbestemming)

Actief	01-01-2018
Vastgoedbeleggingen	
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	146.680
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	11.155
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de eigen exploitatie	-
	157.835
Materiële vaste activa	
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	-
Financiële vaste activa	
Deelnemingen	21
Leningen u/g	-
Latente belastingvordering	2.176
	2.197
Totaal vaste activa	160.032
Vlottende activa	
Voorraden	
Vastgoed bestemd voor verkoop	360
Overige voorraden	807
	1.167
Vorderingen	
Huurdebiteuren	51
Overige vorderingen	163
Overlopende activa	23
	237
Liquide middelen	993
	993
Totaal vlottende activa	2.397
TOTAAL ACTIVA	162.429

Passief	01-01-2018
Eigen vermogen	
Overige reserves	46.815
Herwaarderingsreserve	59.102
	105.917
Voorzieningen	
Voorziening onrendabele investeringen	-
Overige voorzieningen	-
	-
Langlopende schulden	
Leningen overheid	-
Leningen kredietinstellingen	-
Waarborgsommen	240
Verplichtingen uit woningen verkocht onder voorwaarden	11.076
Interne lening	42.200
	53.516
Kortlopende schulden	
Schulden aan overheid	-
Schulden aan kredietinstellingen	-
Schulden aan leveranciers	174
Belastingen en premies sociale verzekeringen	70
Overige schulden	2.656
Overlopende passiva	96
	2.996
TOTAAL PASSIVA	162.429