



# **Geconsolideerd rapport inzake jaarrekening 2015**

**Datum:** 25 april 2016

## Geconsolideerd rapport inzake jaarrekening 2015

---

### **Inhoudsopgave**

1	Geconsolideerde balans per 31 december 2015 .....	3
2	Geconsolideerde winst- en verliesrekening over 2015.....	5
3	Geconsolideerd kasstroomoverzicht .....	6
4	Algemene toelichting .....	7
5	Toelichting op de geconsolideerde balans .....	25
6	Toelichting op de geconsolideerde winst- en verliesrekening .....	37
7	Overige informatie .....	43
8	Vennootschappelijke balans per 31 december 2015 .....	48
9	Vennootschappelijke winst- en verliesrekening over 2015 .....	50
10	Grondslagen van de vennootschappelijke jaarrekening.....	51
11	Toelichting op de vennootschappelijke balans .....	52
12	Overige gegevens.....	53

## Geconsolideerd rapport inzake jaarrekening 2015

### 1 Geconsolideerde balans per 31 december 2015

(na voorgestelde resultaatbestemming)

	Ref.	31-12-2015 €	31-12-2014 €
<i>Vaste activa</i>			
<i>Materiële vaste activa</i>			
Sociaal vastgoed in exploitatie	5.1	219.537.542	213.271.322
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	5.1	4.530.832	980.531
Onroerende en roerende zaken t.d.v. exploitatie	5.1	5.532.721	5.137.699
		<b>229.601.095</b>	<b>219.389.552</b>
<i>Vastgoedbeleggingen</i>			
Commercieel vastgoed in exploitatie	5.2	8.050.000	6.615.000
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	5.2	10.654.776	11.281.740
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	5.2	489.111	581.309
		<b>19.193.887</b>	<b>18.478.049</b>
<i>Financiële vaste activa</i>			
Andere deelnemingen	5.3	0	11.517
Latente belastingvordering(en)	5.3	5.812.668	2.431.206
Overige vorderingen	5.3	369.845	386.970
		<b>6.182.513</b>	<b>2.829.693</b>
<b>Som der vaste activa</b>		<b>254.977.495</b>	<b>240.697.294</b>
<i>Vlottende activa</i>			
<i>Voorraden</i>			
Vastgoed bestemd voor verkoop	5.4	292.700	842.603
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	5.4	1.408	468.772
Overige voorraden	5.4	132.732	128.593
		<b>426.840</b>	<b>1.439.968</b>
<i>Vorderingen</i>			
Huurdebiteuren	5.5	154.876	129.959
Gemeenten	5.5	0	1.217
Belastingen en premies sociale verzekeringen	5.5	8.893	0
Overige vorderingen	5.5	843.153	71.661
Overlopende activa	5.5	694.359	242.197
		<b>1.701.281</b>	<b>445.034</b>
<i>Liquide middelen</i>	5.6	<b>2.695.354</b>	<b>8.897.787</b>
<b>Som der vlottende activa</b>		<b>4.823.475</b>	<b>10.782.789</b>
<b>Totaal activa</b>		<b>259.800.970</b>	<b>251.480.083</b>

**Geconsolideerd rapport inzake jaarrekening 2015**

	Ref.	31-12-2015 €	31-12-2014 €
<b>Groepsvermogen</b>			
Eigen vermogen	5.7	153.271.195	138.278.560
Aandeel derden	5.7	1.140	1.149
		<b>153.272.335</b>	<b>138.279.709</b>
<b>Voorzieningen</b>			
Voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings	5.8	2.510.639	5.430.957
Voorziening latente belastingverplichtingen	5.8	557.465	0
Voorziening garantieverplichtingen	5.8	7.514	11.463
		<b>3.075.618</b>	<b>5.442.420</b>
<b>Langlopende schulden</b>			
Schulden/leningen kredietinstellingen	5.9	79.075.077	79.948.462
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	5.9	11.161.171	11.848.100
Overige Schulden	5.9	5.249.871	5.375.612
		<b>95.486.119</b>	<b>97.172.174</b>
<b>Kortlopende schulden</b>			
Onderhanden projecten	5.10	0	0
Schulden aan gemeenten	5.10	19.208	10.322
Schulden aan kredietinstellingen	5.10	3.090.772	6.596.627
Schulden aan leveranciers	5.10	1.558.054	1.345.700
Schulden aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen	5.10	0	4.538
Belastingen en premies sociale verzekeringen	5.10	585.057	320.005
Schulden ter zake van pensioenen	5.10	30.553	31.913
Overige schulden	5.10	672.684	214.524
Overlopende passiva	5.10	2.010.570	2.062.151
		<b>7.966.898</b>	<b>10.585.780</b>
<b>Totaal passiva</b>		<b>259.800.970</b>	<b>251.480.083</b>

## Geconsolideerd rapport inzake jaarrekening 2015

### 2 Geconsolideerde winst- en verliesrekening over 2015

	Ref.	2015 €	2014 €
<i>Bedrijfsopbrengsten</i>			
Huuropbrengsten	6.1	23.920.830	23.125.220
Opbrengsten servicecontracten	6.2	578.433	575.380
Wijzigingen in voorraad vastgoed bestemd voor de verkoop en onderhanden projecten	6.3	173.104	-4.621
Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille	6.4	2.542.318	2.424.936
Geactiveerde productie eigen bedrijf	6.5	236.898	143.042
Overige bedrijfsopbrengsten	6.6	192.133	280.118
<i>Som der bedrijfsopbrengsten</i>		<b>27.643.716</b>	<b>26.544.075</b>
<i>Bedrijfslasten</i>			
Afschrijvingen materiële vaste activa en vastgoedportefeuille	6.7	8.979.578	8.242.584
Overige waardeveranderingen immateriële vaste activa en vastgoedportefeuille	6.8	-241.838	-5.170.697
Erfpacht	6.9	13.327	13.281
Lonen en salarissen	6.10	1.993.376	2.006.015
Sociale lasten	6.10	320.586	332.258
Pensioenlasten	6.10	303.815	348.034
Onderhoudskosten	6.11	4.615.166	4.146.788
Leefbaarheid	6.12	56.993	47.040
Lasten servicecontracten	6.13	520.641	513.737
Overige bedrijfslasten	6.14	5.174.730	5.544.613
<i>Som der bedrijfslasten</i>		<b>21.736.374</b>	<b>16.023.653</b>
<b><i>Exploitatieresultaat</i></b>		<b>5.907.342</b>	<b>10.520.422</b>
<b><i>Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille</i></b>	6.15	709.908	462.528
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	6.16	255.793	246.735
Rentelasten en soortgelijke kosten	6.17	-3.362.479	-6.143.712
<i>Som der financiële baten en lasten</i>		<b>-3.106.686</b>	<b>-5.896.977</b>
<b><i>Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen</i></b>		<b>3.510.564</b>	<b>5.085.973</b>
Belastingen	6.18	2.824.082	-1.764.343
		6.334.646	3.321.630
Resultaat deelneming	6.19	-50	-134
<b><i>Resultaat na belastingen</i></b>		<b>6.334.596</b>	<b>3.321.496</b>
<i>Resultaat aandeel derden</i>	6.19	9	-8.440
<b><i>Netto groepsresultaat na belastingen</i></b>		<b>6.334.605</b>	<b>3.313.056</b>

## Geconsolideerd rapport inzake jaarrekening 2015

### 3 Geconsolideerd kasstroomoverzicht

<i>Bedragen in € 1.000</i>	<i>Ref.</i>	<i>2015 €</i>	<i>2014 €</i>
<b><i>Kasstroom uit operationele activiteiten</i></b>			
Exploitatieresultaat	2.	5.907	10.520
<i>Aanpassingen voor:</i>			
Afschrijvingen	6.7	8.980	8.243
Waardeveranderingen onroerende zaken in ontwikkeling en exploitatie	6.8/6.15	-175	-5.171
Mutatie Voorzieningen	5.8	0	0
		8.805	3.072
<i>Veranderingen in werkkapitaal:</i>			
Vorraden en onderhanden werk	5.4	680	-79
Vorderingen	5.5	-1.244	103
Kortlopende schulden	5.10	-2.619	3.835
		-3.183	3.859
<i>Kasstroom uit bedrijfsoperaties:</i>		11.529	17.451
Rentelasten minus rentebaten	6.16/6.1	-3.216	-3.537
		-3.216	-3.537
<i>Kasstroom uit operationele activiteiten:</i>		8.313	13.914
<b><i>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</i></b>			
Investerings nieuwbouw van huurwoningen	5.1/5.2	-13.080	-3.641
Investerings voor verbeteringen aan bestaande woningen	5.1/5.2	-1.430	-426
Investerings in activa ten dienste van de exploitatie	5.1	-656	-150
Desinvesteringen van huurwoningen (tegen boekwaarde) +VOV	5.1/5.2	2.329	2.962
Mutatie financiële vaste activa	5.3	0	0
<i>Kasstroom uit investeringsactiviteiten:</i>		-12.837	-1.255
<b><i>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</i></b>			
Toename langlopende schulden	5.9	0	414
Aflossing langlopende schulden	5.9	-1.679	-7.812
<i>Kasstroom uit financieringsactiviteiten:</i>		-1.679	-7.398
<i>Mutatie geldmiddelen</i>		-6.203	5.261
Het verloop van de geldmiddelen is als volgt			
Stand per 1 januari		8.898	3.637
Mutatie boekjaar		-6.203	5.261
Stand per 31 december		2.695	8.898

## **Geconsolideerd rapport inzake jaarrekening 2015**

---

### **4 Algemene toelichting**

#### **4.1 Algemeen**

Waardwonen is een stichting met de status van “toegelaten instelling volkshuisvesting”. De statutaire vestigingsplaats is gemeente Lingewaard. De vestigingsplaats is Huissen. De activiteiten bestaan voornamelijk uit de exploitatie en ontwikkeling van woningen voor de sociale huursector. Zij heeft specifieke toelating in de Stadsregio Arnhem Nijmegen en is werkzaam binnen de juridische wetgeving vanuit de Woningwet en Besluit Beheer Sociale Huursector.

#### **4.2 Grondslagen voor consolidatie**

In de consolidatie worden opgenomen de financiële gegevens van Waardwonen (hoofd van de groep) en haar groepsmaatschappijen. Dit zijn alle maatschappijen waarmee zij een organisatorische en economische eenheid vormt. Integraal in de consolidatie worden opgenomen deelnemingen waarin beslissende zeggenschap op het beleid kan worden uitgeoefend of waarover zij de centrale leiding heeft. In het algemeen betreft het deelnemingen waarin het belang meer dan 50% bedraagt. Het aandeel van derden in het groepsvermogen en in het groepsresultaat wordt afzonderlijk vermeld.

Groepsmaatschappijen blijven in de consolidatie opgenomen tot het moment dat zij worden verkocht; deconsolidatie vindt plaats op het moment dat de beslissende zeggenschap wordt overgedragen.

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

De in de consolidatie begrepen rechtspersonen en vennootschappen zijn:

Volledig geconsolideerd:

- Lingewaard Bouw B.V., Huissen (100%), activiteit: projectontwikkeling van koopwoningen.
- Lingewaard Beheer B.V., Huissen (100%), activiteit: beheer en onderhoud van scholen en appartementencomplexen van derden.
- V.O.F. Lingewaard Wonen / U Projecten, Huissen (60%), activiteit: ontwikkeling van project “De mooiste plek van Bemmel”.

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

#### **4.3 Stelselwijzigingen**

Er zijn geen stelselwijzigingen doorgevoerd.

#### **4.4 Schattingswijzigingen**

Er zijn geen schattingswijzigingen doorgevoerd.

#### **4.5 Presentatiewijziging**

In de herziene Richtlijn 645 zijn aangepaste modellen voor de balans en resultatenrekening voorgeschreven

Om aansluiting te krijgen met de (categoriale) modellen zoals die in voorgaande jaren werden gehanteerd, heeft Waardwonen ten aanzien van de jaarrekening 2015 voor het categoriale model gekozen.

## **Geconsolideerd rapport inzake jaarrekening 2015**

---

### **4.6 Schattingen**

Bij toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening vormt de directeur-bestuurder van Waardwonen zich verschillende oordelen en maakt schattingen die essentieel kunnen zijn voor de in de jaarrekening opgenomen bedragen.

Indien het voor het geven van het in artikel 2:362 lid 1 BW vereiste inzicht noodzakelijk is, is de aard van deze oordelen en schattingen inclusief de bijbehorende veronderstellingen opgenomen bij de toelichting op de betreffende jaarrekeningposten.

### **4.7 Effecten regeringsbeleid**

Waardwonen wordt in haar bedrijfsvoering geconfronteerd met diverse regeringsmaatregelen voor de gereguleerde huursector. Deze maatregelen betreffen onder meer de Wet verhuurderheffing en een verruiming van het huurbeleid. Daarnaast wordt de sector geconfronteerd met een door het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting (CFV) opgelegde extra heffing voor saneringssteun.

De voorgenomen verhuurderheffing naar de kennis van heden loopt voor Waardwonen op van bijna € 2.400.000 in 2016 naar ruim € 3.000.000 in 2020. Het aandeel in de saneringssteun voor 2016 zal nihil zijn. Voor de jaren 2017 tot en met 2020 houdt Waardwonen rekening met een totale saneringsheffing van € 900.000.

Ondanks deze heffingen, maar met de genomen maatregelen op het gebied van met name de bedrijfslasten, blijft Waardwonen op lange termijn in financieel opzicht een gezonde corporatie.

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

#### **4.8.1 Regelgeving**

De jaarverslaggeving door toegelaten instellingen volkshuisvesting dient te voldoen aan de eisen zoals deze zijn geformuleerd in het Besluit Beheer Sociale Huursector. In dit besluit wordt Titel 9 boek 2 BW voorgeschreven behoudens enkele uitzonderingen van specifieke aard. Voor verslagjaren vanaf 2012 is door de Raad voor de Jaarverslaggeving de herziene Richtlijn 645 Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting uitgegeven. In deze richtlijn zijn onder meer specifieke modellen voor de balans en de winst- en verliesrekening opgenomen en zijn voor de sector specifieke presentatie, waarderings- en verslaggevingsvoorschriften geformuleerd.

De geconsolideerde jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met de bepalingen van het Besluit Beheer Sociale Huursector, de Beleidsregels toepassing Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector ('WNT'), Titel 9 Boek 2 BW, en hoofdstuk 645 van de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving en de stellige uitspraken van de overige hoofdstukken van de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving, uitgegeven door de Raad voor de Jaarverslaggeving.

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

#### **4.8.2 Algemeen**

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

De gehanteerde grondslagen van waardering en van resultaatbepaling zijn ongewijzigd ten opzichte van het voorgaande jaar.

##### ***Verwerking verplichtingen***

Bij de bepaling van voorzieningen wordt uitgegaan van in rechte afdwingbare of feitelijke verplichtingen die op de balansdatum bestaan. Tot de feitelijke verplichtingen worden ook gerekend verplichtingen die kunnen worden gekwalificeerd als "intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd". Hiervan is sprake wanneer uitingen namens de corporatie zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige herstructureringen en toekomstige nieuwbouwprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van de corporatie rondom projectontwikkeling en herstructurering. Van een feitelijke verplichting is sprake indien de formalisering van het beslisdocument heeft plaatsgevonden.



## **Geconsolideerd rapport inzake jaarrekening 2015**

---

### **4.8.3 Materiële vaste activa**

#### ***Algemene uitgangspunten***

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

#### *Verkrijgings-of vervaardigingsprijs*

De verkrijgings-of vervaardigingsprijs wordt bepaald als de som van alle direct toe te rekenen uitgaven onder aftrek van afschrijvingen gedurende de geschatte toekomstige gebruiksduur. Op grond wordt niet afgeschreven.

Voor zover verkregen subsidies kwalificeren als investeringssubsidie worden deze in mindering gebracht op de verkrijgings-of vervaardigingsprijs.

Tevens worden hierbij de rente tijdens de bouw op vreemd vermogen en direct toerekenbare interne kosten alsmede transactiekosten geactiveerd. Rente wordt uitsluitend toegerekend indien voor te vervaardigen materiële vaste activa noodzakelijkerwijs een aanmerkelijke hoeveelheid tijd nodig is om deze gebruiksklaar te maken, en vangt aan bij start van de bouw. De geactiveerde rente wordt berekend tegen de gemiddelde rentevoet over het totale vreemde vermogen. Voor onroerende zaken waarvoor specifieke financiering is aangetrokken wordt de interestvoet van deze specifieke financiering gehanteerd.

Er wordt rekening gehouden met bijzondere waardeverminderingen die op balansdatum worden verwacht.

Indien grond gekocht is met opstallen, met de intentie de opstallen te slopen of teniet te laten gaan en vervolgens op de grond nieuwbouw te realiseren, dan maken de eventuele boekwaarde van de opstallen en de gemaakte sloopkosten deel uit van de verkrijgingsprijs van de grond.

#### ***Sociaal vastgoed in exploitatie***

#### *Typering*

Sociaal 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 door de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties wordt vastgesteld. Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerend goed dat is verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijn-, 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.

#### *Kwalificatie*

Het beleid van Waardwonen is er primair op gericht de sociale vastgoedportefeuille aan te houden voor de doelgroep van beleid. Slechts voor een deel van het sociale vastgoed vindt optimalisatie van het financiële rendement plaats. Daarmee kwalificeert Waardwonen zich als vastgoedbeheerder en is de laagste van de vervangingswaarde of de bedrijfswaarde de basis voor de invulling van de actuele waarde.

#### *Waarderingsgrondslag*

Waardwonen waardeert haar sociaal vastgoed in exploitatie bij eerste verwerking tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs en daarna tegen de actuele waarde zijnde de laagste van de vervangingswaarde of de bedrijfswaarde onder aftrek van cumulatieve afschrijvingen.

#### *Na-investeringen*

Uitgaven na eerste verwerking (de zogeheten na-investeringen) die leiden tot een waardeverhoging van het actief worden aangemerkt als activeerbare kosten van vernieuwing.

Uitgaven die betrekking hebben op toekomstige herstructureringen, waarvan de feitelijke verplichtingen dan wel de in rechte afdwingbare verplichtingen zijn aangegaan, worden in de waardering betrokken. Herstructurering onderscheidt zich van renovatie door het verbeteren of wijzigen van de oorspronkelijke capaciteit.

#### *Onderhoud*

De lasten van regelmatig voorkomend onderhoud waaronder renovatie onderscheiden zich van activeerbare kosten door het feit dat er geen sprake is van een waardeverhoging van het actief. De lasten van onderhoud worden direct in het resultaat verantwoord.

## **Geconsolideerd rapport inzake jaarrekening 2015**

---

### *Componenten*

Binnen het vastgoed worden componenten onderkend met een verschillende levensduur. Naast de grond (geen afschrijving) en de opstal worden installaties en inventaris onderkend. Van een afzonderlijke component is sprake indien deze component meer dan 10% uitmaakt van de waarde van het actief en/of indien de afschrijvingslast (als gevolg van een afwijkende levensduur van de component ten opzichte van de opstal) meer dan 10% afwijkt van de situatie dat geen component zou zijn onderkend.

### *Complexindeling*

Complexen worden gedefinieerd op basis van groepen van gelijksoortige activa (kasstroom genererende eenheid). Deze worden gedefinieerd op basis van onderkende product-marktcombinaties. De indeling sluit aan op de wijze waarop het interne beleid en de bedrijfsvoering is gedefinieerd. Aansluiting is daarbij gezocht bij de differentiatie in het huur en onderhoudsbeleid en levensduurschattingen.

### *Bepaling bedrijfswaarde*

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

De kasstroomprognoses zijn gebaseerd op redelijke en onderbouwde veronderstellingen die de beste schatting van de directie weergeven van de economische omstandigheden die van toepassing zullen zijn gedurende de resterende levensduur van het actief. De kasstromen zijn gebaseerd op de eind 2015 intern geformaliseerde meerjarenbegroting en bestrijken een periode van vijf jaar behoudens de verwachte kosten van groot onderhoud, erfpacht en overige contracten met een werkingsduur van meer dan vijf jaar.

De kosten van planmatig onderhoud worden gebaseerd op de in de meerjarenonderhoudsbegroting onderkende cycli per component. Voor latere jaren wordt uitgegaan van de verwachte gemiddelde groeivoeten voor inflatie, huurstijging en rente alsmede genormeerde lastenniveaus.

## Geconsolideerd rapport inzake jaarrekening 2015

Bij de bedrijfswaardeberekening zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

	2016	2017	2018	2019	2020	2021 e.v.
Huurstijging	1,20%	1,44%	1,61%	1,73%	2,00%	2,00%
Huurderving	1,28%	1,28%	1,28%	1,28%	1,28%	1,28%
Lastenstijging	1,20%	1,44%	1,61%	1,73%	2,00%	2,00%
Lastenstijging onderhoud	1,40%	1,73%	1,96%	2,12%	2,50%	2,50%
Vastgoed gerelateerde kosten per verhuureenheid				€		1.438
Kosten dagelijks onderhoud per verhuureenheid				€		226
Kosten leefbaarheid per verhuureenheid 2016				€		15

- Mutatiegraad van 6,75 bij EGW en eveneens 6,75% bij overige woningtypes en huurharmonisatie tot streefhuurniveau van het betreffende complex.
- De berekeningen zijn contant gemaakt tegen een rentevoet van 5,0%.
- Het planmatig onderhoud gebaseerd op de technische meerjarenbegroting waarbij de onderhoudsbegroting in 2015 geactualiseerd is.
- De restwaarde op basis van geschatte grondwaarde aan het einde van de exploitatieperiode of de verwachte opbrengst bij verkoop.
- De verhuurderheffing loopt op van € 2,4 miljoen in 2016 tot € 3,0 miljoen in 2020.
- De saneringsheffing van het Centraal Fonds Volkshuisvesting en de te betalen vennootschapsbelasting maken geen deel uit van de bedrijfswaarde.
- De periode waarover contant gemaakt wordt, loopt parallel met de geschatte resterende levensduur van de complexen. De minimale levensduur is gesteld op 15 jaar, tenzij vanuit planvorming een kortere levensduur gerechtvaardigd is.

De verwachte opbrengstwaarde van woningen geormerkt 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. Ter bepaling van dit bedrag worden taxaties uitgevoerd door onafhankelijke externe deskundigen of worden vergelijkbare onroerende zaken als referentie gehanteerd. Gegeven het feit dat verkopen hoofdzakelijk worden verricht in het kader van de financiering van onrendabele investeringen in nieuwbouw worden deze verkopen voor een periode van vijf jaar, in totaal 146 woningen, in de waardering betrokken. Daarmee wordt recht gedaan aan het voorwaardelijke karakter van de geormerkte verkopen.

De bepaling van de restwaarde van de grond opgenomen in de bedrijfswaarde vindt voor zover er nog geen herbestemming van de grond heeft plaatsgevonden plaats op basis van de huidige vergelijkbare kavel- of vierkante meterprijs voor een sociale huurwoning. Deze kavelprijs wordt geïndexeerd naar het einde van de levensduur en verminderd met verwachte sloopkosten en kosten van uitplaatsing.

Indien feitelijke dan wel in rechte afdwingbare verplichtingen zijn aangegaan die consequenties hebben voor de bestemming van de grond dan wordt met deze gewijzigde bestemming in de waardering rekening gehouden. Voor een grondgebonden woning wordt een bedrag van € 10.153 aangehouden en voor een appartement € 6.813.

### *Herwaardering*

Het per saldo positieve verschil tussen de bedrijfswaarde van een complex enerzijds en de boekwaarde die dat complex zou hebben gehad bij toepassing van waardering tegen historische kostprijs minus afschrijvingen anderzijds, wordt als ongerealiseerde herwaardering (hierna aangeduid als 'herwaarderingsreserve') toegevoegd aan het eigen vermogen. Een per saldo negatief verschil komt ten laste van het resultaat. Positieve en negatieve verschillen op verschillende complexen worden hierbij niet gesaldeerd.

### *Mutaties in bedrijfswaarde*

Mutaties in de bedrijfswaarde van een complex worden als volgt verwerkt:

- Bij een waardestijging: als een ongerealiseerde waardestijging ten gunste van het eigen vermogen (herwaardering) indien en voor zover de bedrijfswaarde hoger is dan de boekwaarde op dat moment zou zijn geweest bij toepassing van waardering tegen historische

## **Geconsolideerd rapport inzake jaarrekening 2015**

---

kostprijs minus afschrijvingen, en voor een eventueel resterende overige waardestijging als terugname van een bijzonder waardeverminderverslies.

- Bij een waardedaling: als een negatieve herwaardering indien en voor zover er voor het betreffende complex op dat moment nog sprake is van een ongerealiseerde waardestijging, en voor het overige als een bijzonder waardeverminderverslies.

Het hiervoor genoemde bijzondere waardeverminderverslies (respectievelijk de terugname daarvan) wordt ten laste (respectievelijk ten gunste) van de winst- en verliesrekening verantwoord onder de bedrijfslasten als 'Overige waardeveranderingen immateriële vaste activa en vastgoedportefeuille'.

### *Afschrijvingen*

Vanaf 2012 zijn de afschrijvingen niet langer gebaseerd op de annuïtaire methode maar wordt per component lineair over de geschatte resterende levensduur afgeschreven over het verschil tussen de boekwaarde per 1 januari 2015 en de geschatte restwaarde van (de component van) het actief. Na verwerking van een mutatie in de bedrijfswaarde geldt de nieuwe bedrijfswaarde vanaf dat moment als basis voor de afschrijvingen in de toekomst.

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

#### *Typering*

Dit betreffen complexen in aanbouw die zijn bestemd om te worden ingezet als vastgoed in exploitatie niet zijnde een vastgoedbelegging.

#### *Waarderingsgrondslag*

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie wordt gewaardeerd tegen uitgaafprijzen en toegerekende kosten van het werkapparaat uit hoofde van voorbereiding, toezicht en directievoering. Voorts wordt rente tijdens de bouw toegerekend in overeenstemming met paragraaf 4.9.4 (Financiële baten en lasten).

#### *Bijzondere waardevermindering*

Waardwonen beoordeelt op iedere balansdatum of er aanwijzingen zijn dat een vast actief aan een bijzondere waardevermindering onderhevig kan zijn. Indien de verwachte realiseerbare waarde lager is dan de verwachte totale geactiveerde kosten bij oplevering is sprake van een onrendabele top. Bij de bepaling of de onrendabele top leidt tot een bijzondere waardevermindering worden de boekwaarde en de bedrijfswaarde van de kasstroom genererende eenheid waartoe de onroerende zaken gaan behoren betrokken.

Indien en voor zover de onrendabele top groter is dan het verschil tussen de bedrijfswaarde en de boekwaarde van de betreffende kasstroom genererende eenheid, is sprake van een bijzondere waardevermindering van het vastgoed in ontwikkeling. Indien en voor zover de bijzondere waardevermindering hoger is dan de waarde van het vastgoed in ontwikkeling, dan wordt het vastgoed in ontwikkeling op nihil gewaardeerd en wordt een voorziening aan de creditzijde van de balans opgenomen.

#### *Afschrijvingen*

Op vastgoed in ontwikkeling wordt niet afgeschreven. Afschrijving vindt eerst plaats nadat de betreffende complexen in exploitatie zijn genomen.

### **Onroerende zaken ten dienste van de exploitatie**

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs onder aftrek van lineaire afschrijvingen gedurende de verwachte toekomstige gebruiksduur en bijzondere waardeverminderingen.

Niet aan de bedrijfsuitoefening dienstbare activa worden gewaardeerd tegen verwachte directe opbrengstwaarde.

#### **4.8.4 Vastgoedbeleggingen**

Vastgoedbeleggingen zijn onroerende zaken die worden aangehouden om huuropbrengsten, waardeinstijgingen of beide te realiseren. Vastgoedbeleggingen worden geclassificeerd als 'vastgoedbeleggingen in exploitatie' indien ze beschikbaar zijn voor verhuur.

## **Geconsolideerd rapport inzake jaarrekening 2015**

---

### ***Algemene uitgangspunten***

De algemene uitgangspunten van Materiële vaste activa (zie paragraaf 4.8.3) zijn ook van toepassing op Vastgoedbeleggingen, tenzij hierna anders is vermeld.

### ***Commercieel vastgoed in exploitatie***

#### *Typering*

Het commercieel vastgoed in exploitatie omvat woningen in exploitatie met een huurprijs boven de huurtoeslaggrens, het bedrijfsmatig vastgoed (niet zijnde maatschappelijk vastgoed) en het overige commerciële vastgoed.

#### *Waarderingsgrondslag*

Waardwonen waardeert haar commercieel vastgoed in exploitatie bij eerste verwerking tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs en daarna tegen actuele waarde.

#### *Overige uitgangspunten*

De overige uitgangspunten van Sociaal vastgoed in exploitatie uit paragraaf 4.8.3 zijn ook van toepassing op Commercieel vastgoed in exploitatie, met uitzondering van het volgende:  
Als aanvulling van de actuele waarde geldt niet de bedrijfswaarde maar de reële waarde.

#### *Reële waarde*

De reële waarde is gebaseerd op de actuele marktsituatie en omstandigheden per balansdatum en geeft de meest waarschijnlijke prijs weer die redelijkerwijs op balansdatum had kunnen worden verkregen. De reële waarde wordt als volgt vastgesteld:

- 1 Recente verkoopopbrengsten van vrijwel identiek vastgoed; of (indien deze niet beschikbaar zijn).
- 2 Recente verkoopopbrengsten van vergelijkbaar vastgoed met correcties voor verschillen in waarde bepalende factoren van het te waarden vastgoed en het vergelijkbare vastgoed; of (indien deze niet beschikbaar zijn):
- 3 Minder recente verkoopopbrengsten van vrijwel identiek vastgoed met aanpassingen die de veranderingen in de economische omstandigheden weergeven sinds de laatste transactiedata of (indien deze niet beschikbaar zijn).
- 4 Contante waarde van verwachte toekomstige kasstromen.

Bovenstaande waardebepalingen zijn uitgevoerd door externe taxateurs van taxatie-validatie instituten welke zijn erkend door de Stichting Taxaties en Validaties (STenV). Voor de jaarrekening 2014 heeft er een volledige taxatie plaatsgevonden. Voor de jaarrekening 2015 is volstaan met een bureau-taxatie.

In alle gevallen wordt tevens rekening gehouden met de contractuele verplichtingen van Waardwonen, zoals lopende huurcontracten. Voor de huurcomponent wordt er vanuit gegaan dat Waardwonen bij mutatie en voortgezette exploitatie de huur vaststelt op de marktconforme huur. De werkelijke huur bij mutatie kan op grond van beleidskeuzes van Waardwonen lager uitvallen. De uitgaande kasstromen, zijn gebaseerd op marktconforme parameters en kengetallen. Dit geldt zowel voor onderhouds- als beheerskosten. Deze kosten liggen over het algemeen lager dan de kosten zoals deze een corporatie worden gemaakt. Het verschil wordt veroorzaakt door beleidskeuzes die de corporatie maakt en een vastgoedbelegger niet zou maken.

Waardwonen houdt voor 2015 rekening met een huurstijging waarin geen inkomensafhankelijke huurstijging is meegenomen. In het commercieel vastgoed in exploitatie zijn tevens woongelegenheden opgenomen. Dit zijn woongelegenheden met een huurprijs boven de liberalisatiegrens. De verhuurdersheffing is alleen verschuldigd voor woongelegenheden met een huurprijs onder de liberalisatiegrens. Uit dien hoofde is bij de waardering van het commercieel vastgoed geen rekening gehouden met de verhuurdersheffing.

#### *Mutatie reële waarde*

Mutaties in de reële waarde van Commercieel vastgoed in exploitatie worden in de winst- en verliesrekening verantwoord onder 'Niet- gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille'. Mutaties in de reële waarde worden binnen het eigen vermogen afzonderlijk als 'niet-gerealiseerde herwaardering' bijgehouden en in de toelichting op het eigen vermogen vermeld.

## **Geconsolideerd rapport inzake jaarrekening 2015**

---

### ***Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden***

Waardwonen heeft woningen onder voorwaarden verkocht waarbij de koper een contractueel bepaalde korting op de reële marktwaarde krijgt. Onroerende zaken die in het kader van een regeling Verkoop onder Voorwaarden (VOV) zijn overgedragen aan een derde en waarvoor de woningcorporatie een terugkoopplicht kent worden aangemerkt als financieringsconstructie.

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

- De betreffende onroerende zaken worden direct voorafgaand aan de verkoop gewaardeerd tegen actuele waarde zijnde de met de koper overeengekomen contractprijs; het verschil met de boekwaarde op dat moment wordt verwerkt:
  - Bij een waardedaling: als een negatieve herwaardering indien en voor zover er voor de betreffende woning(en) op dat moment nog sprake is van een ongerealiseerde waardestijging, en voor het overige als een bijzonder waardeverminderverslies;
  - Bij een waardestijging: als een herwaardering indien en voor zover de actuele waarde hoger is dan de boekwaarde op dat moment zou zijn geweest bij toepassing van waardering tegen historische kostprijs minus afschrijvingen, en voor een eventueel resterende overige waardestijging als terugname van een bijzonder waardeverminderverslies;
- De woning wordt voor de overeengekomen contractprijs opgenomen onder de Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden; de (nog te) ontvangen contractprijs wordt opgenomen als Verplichting uit hoofde van Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden (eerste waardering).
- De woning wordt jaarlijks per balansdatum gewaardeerd tegen de marktwaarde op basis van de geldende contractvoorwaarden van de verkoop onder voorwaarden; eventuele waardemutaties worden verwerkt als 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille'.

De terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd op het bedrag dat de toegelaten instelling verschuldigd zou zijn indien op balansmoment het actief tegen de overeengekomen contractvoorwaarden teruggekocht zou moeten worden. Eventuele mutaties in deze verplichtingen worden in het resultaat verwerkt als 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille'. De betreffende onroerende zaken worden gewaardeerd tegen actuele waarde zijnde de met de koper overeengekomen contractprijs (eerste waardering) en daarna de marktwaarde op basis van VOV. Voor de in de regeling overeengekomen overdrachtswaarde wordt aan de creditzijde van de balans een terugkoopverplichting opgenomen. Deze terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd en getoetst aan de bij overdracht ontstane verplichting rekening houdend met de contractvoorwaarden.

In het kader van de verkoop van woningen onder voorwaarden heeft Waardwonen een terugkoopverplichting en/of recht dat mede afhankelijk is van de ontwikkeling van de waarde van de woningen in het economische verkeer. De terugkoopverplichting/recht wordt jaarlijks gewaardeerd. Indien de verwachting bestaat dat de terugkoop binnen een jaar zal plaatsvinden is de verplichting onder de kortlopende schulden verantwoord.

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

#### *Typering*

Dit betreffen complexen in aanbouw die zijn bestemd om te worden ingezet als vastgoed in exploitatie zijnde een vastgoedbelegging.

#### *Waarderingsgrondslag*

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie als vastgoedbelegging wordt bij eerste verwerking gewaardeerd tegen uitgaafprijzen en toegerekende kosten van het werkapparaat uit hoofde van voorbereiding, toezicht en directievoering. Voorts wordt rente tijdens de bouw toegerekend vanaf het moment dat daadwerkelijk met ontwikkeling is gestart. De geactiveerde rente wordt berekend tegen de gemiddelde rentevoet over het totale vreemde vermogen. Voor onroerende zaken waarvoor specifieke financiering is aangetrokken wordt de interestvoet van deze specifieke financiering gehanteerd.

Vervolg vindt plaats tegen de actuele waarde zijnde de reële waarde.

## **Geconsolideerd rapport inzake jaarrekening 2015**

---

### *Mutatie reële waarde*

Mutaties in de reële waarde van Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie als vastgoedbelegging worden in de winst- en verliesrekening verantwoord onder 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille'. Mutaties in de reële waarde worden binnen het eigen vermogen afzonderlijk als 'niet-gerealiseerde herwaardering' bijgehouden en in de toelichting op het eigen vermogen vermeld

### **4.8.5 Financiële vaste activa**

#### ***Deelnemingen waarin invloed van betekenis kan worden uitgeoefend***

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

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

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

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

#### ***Andere deelnemingen***

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

#### ***Overige financiële vaste activa***

De onder financiële vaste activa opgenomen overige vorderingen omvatten verstrekte leningen en overige vorderingen, alsmede gekochte leningen en obligaties die tot het einde van de looptijd zullen worden aangehouden. Deze vorderingen worden initieel gewaardeerd tegen reële waarde. Vervolgens worden deze leningen en obligaties gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs. Indien er bij de verstrekking van leningen of de verwerving van obligaties sprake is van disagio of agio, wordt dit gedurende de looptijd ten gunste respectievelijk ten laste van het resultaat gebracht als onderdeel van de effectieve rente. Ook transactiekosten worden verwerkt in de eerste waardering en als onderdeel van de effectieve rente ten laste van het resultaat gebracht. Bijzondere waardeverminderingen worden in mindering gebracht op de geamortiseerde kostprijs en direct verantwoord in de winst en verliesrekening.

#### ***Latente belastingvorderingen***

Zie 4.8.10.

### **4.8.6 Vlottende activa**

#### ***Voorraden***

De voorraad onderhoudsmaterialen is gewaardeerd tegen op verkrijgingsprijs of lagere opbrengstwaarde, onder aftrek van een eventuele voorziening voor incurantheid.

#### ***Vastgoed bestemd voor de verkoop***

Opgeleverd vastgoed beschikbaar en bestemd voor de verkoop wordt gewaardeerd op vervaardigingsprijs of lagere opbrengstwaarde. De vervaardigingsprijs omvat alle kosten die samenhangen met de verkrijging of vervaardiging, alsmede gemaakte kosten om de voorraden op hun huidige plaats en in hun huidige staat te brengen.

## **Geconsolideerd rapport inzake jaarrekening 2015**

---

In de kosten van vervaardiging zijn begrepen directe loonkosten en toeslagen voor aan de productie gerelateerde indirecte vaste en variabele kosten, waaronder de kosten van het bedrijfsbureau, onderhoudsafdeling en interne logistiek alsmede de in overeenstemming met paragraaf 4.9.4 toegerekende rente.

De opbrengstwaarde is de geschatte verkoopprijs onder aftrek van direct toerekenbare verkoopkosten. Bij de bepaling van de opbrengstwaarde wordt rekening gehouden met de incourantheid van de voorraden.

### *Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop*

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop omvat nog niet opgeleverde en nog onverkochte woningen uit projectontwikkeling en wordt gewaardeerd op vervaardigingsprijs of lagere marktwaarde. De vervaardigingsprijs omvat alle kosten die samenhangen met de verkrijging of vervaardiging, alsmede gemaakte kosten om de voorraden op hun huidige plaats en in hun huidige staat te brengen. In de kosten van vervaardiging zijn begrepen directe loonkosten en toeslagen voor aan de productie gerelateerde indirecte vaste en variabele kosten, waaronder de kosten van de onderhoudsafdeling alsmede de toegerekende rente.

De opbrengstwaarde is de geschatte verkoopprijs onder aftrek van direct toerekenbare verkoopkosten. Bij de bepaling van de opbrengstwaarde wordt rekening gehouden met de incourantheid van de voorraden.

### **Onderhanden projecten**

De post onderhanden projecten in opdracht van derden bestaat uit het saldo van gerealiseerde projectkosten, toegerekende winst, en indien van toepassing, verwerkte verliezen en reeds gedeclareerde termijnen. Onderhanden projecten worden afzonderlijk in de balans onder de vlottende activa gepresenteerd. Indien de onderhanden projecten een creditstand vertonen, worden deze gepresenteerd onder de kortlopende schulden.

Uitgaven voor projectkosten voor nog niet verrichte prestaties worden opgenomen onder de voorraden.

#### **4.8.7 Vorderingen**

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

#### **4.8.8 Liquide middelen**

Liquide middelen bestaan uit kas, banktegoeden en direct opeisbare deposito's met een looptijd korter dan twaalf maanden. Rekening courantschulden bij banken zijn opgenomen onder schulden aan kredietinstellingen onder kortlopende schulden. Liquide middelen worden gewaardeerd tegen de nominale waarde.

#### **4.8.9 Groepsvermogen en aandeel derden**

Het aandeel derden als onderdeel van het groepsvermogen wordt gewaardeerd tegen het bedrag van het netto belang in de betreffende groepsmaatschappijen.

Voor zover de betreffende groepsmaatschappij een negatieve netto vermogenswaarde heeft, worden de negatieve waarde en overige toekomstige verliezen niet toegewezen aan het aandeel derden, tenzij deze derden-aandeelhouders een feitelijke verplichting hebben en in staat zijn om de verliezen aan te zuiveren. Zodra de netto vermogenswaarde van de groepsmaatschappij wederom positief is, worden resultaten toegekend aan het aandeel derden.

#### **4.8.10 Voorzieningen**

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



## **Geconsolideerd rapport inzake jaarrekening 2015**

---

uitgaven die naar verwachting noodzakelijk zijn om de verplichtingen af te wikkelen, tenzij anders vermeld.

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

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

### ***Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen***

Verwachte verliezen als gevolg van onrendabele investeringen nieuwbouw en herstructurering 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 betreffende complex overtreffen wordt voor dit meerdere een voorziening gevormd. Onder de verwachte verliezen wordt in dit verband verstaan de investeringsuitgaven minus aan deze investering toe te rekenen ontvangsten.

Tevens is de afwaardering van grondposities opgenomen onder deze voorziening.

### ***Latente belastingvorderingen en verplichtingen***

Latente belastingvorderingen zijn opgenomen onder de financiële vaste activa.

Latente belastingverplichtingen zijn opgenomen onder de voorzieningen.

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

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

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

Belastinglatenties worden gewaardeerd op basis van contante waarde (discontovoet: 5,25%).

### ***Voorziening garantieverplichtingen***

De voorziening voor garantieverplichtingen heeft betrekking op mogelijke verplichtingen en lopende procedures ter zake van opgeleverde werken.

### ***Voorziening pensioenen***

Waardwonen heeft één pensioenregeling, namelijk een pensioenregeling van het bedrijfstakpensioenfonds voor de Woningcorporaties.

Waardwonen heeft voor al haar werknemers een toegezegde pensioenregeling. Hiervoor in aanmerking komende werknemers bouwen jaarlijks een pensioenrecht op over het loon van dat jaar (middelloonregeling). De verplichtingen, welke voortvloeien uit deze rechten van haar personeel, zijn ondergebracht bij de Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW). Waardwonen betaalt hiervoor premies waarvan de werkgever iets meer en de werknemer iets minder dan de helft betaalt. De pensioenrechten worden jaarlijks geïndexeerd, indien en voor zover de dekkingsgraad van het pensioenfonds (het vermogen van het pensioenfonds gedeeld door haar financiële verplichtingen) dit toelaat. Naar de stand van ultimo 2015 is de dekkingsgraad van het pensioenfonds 109%. In 2015 dient het pensioenfonds een dekkingsgraad van ten minste 126% te hebben. Het fonds heeft dus een reservetekort. SPW dient voor 1 april 2016 een herstelplan bij de toezichthouder in, waarmee zal worden aangetoond dat SPW binnen de geldende termijn uit het reservetekort kan komen.

## **Geconsolideerd rapport inzake jaarrekening 2015**

---

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

### **4.8.11 Langlopende schulden**

#### ***Leningen overheid en kredietinstellingen***

Langlopende schulden worden bij de eerste waardering gewaardeerd tegen reële waarde. Een eventueel verschil tussen het ontvangen bedrag en de reële waarde van de lening wordt verantwoord op basis van de bij die transactie horende economische werkelijkheid.

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

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

Voor extendible/tijdvakleningen wordt de effectieve rente bepaald op basis van de gemiddelde contractuele rente over de volledige looptijd van de lening, ervan uitgaande dat de vaste rente in het tweede tijdvak betaald moet worden.

De aflossingsverplichting voor het komend jaar van de langlopende schulden is opgenomen onder de kortlopende schulden.

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

In leningen besloten derivaten worden afgesplitst en separaat verantwoord indien er geen nauw verband bestaat tussen de economische kenmerken en risico's van het in het contract besloten derivaat en de economische kenmerken en risico's van het basiscontract. Voor de waardering en resultaatbepaling van deze embedded derivaten wordt verwezen naar paragraaf 4.8.12.

### **4.8.12 Afgeleide financiële instrumenten (derivaten)**

Waardwonen maakt gebruik van rentederivaten.

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

Waardwonen past waar mogelijk kostprijs hedge accounting toe. Op het moment van aangaan van een hedge relatie, wordt dit door Waardwonen gedocumenteerd.

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

Het ineffektieve deel van de hedgerelatie wordt direct in de winst-en verliesrekening verwerkt in het hedge instrument een negatieve reële waarde heeft.

## **Geconsolideerd rapport inzake jaarrekening 2015**

---

### **4.8.13 Operationele leasing**

Leasecontracten waarbij een groot deel van de voor- en nadelen verbonden aan de eigendom niet bij Waardwonen ligt, worden verantwoord als operationele leasing. Verplichtingen uit hoofde van operationele leasing worden, rekening houdend met ontvangen vergoedingen van de lessor, op lineaire basis verwerkt in de winst- en verliesrekening over de looptijd van het contract.

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

### **4.9.1 Algemeen**

Het resultaat wordt bepaald als verschil tussen de opbrengstwaarde van de geleverde prestaties en de kosten en andere lasten over het jaar. De resultaten op transacties worden verantwoord in het jaar waarin zij zijn gerealiseerd; verliezen reeds zodra zij voorzienbaar zijn.

Het resultaat wordt tevens bepaald met inachtneming van de verwerking van ongerealiseerde waardeveranderingen van op actuele waarde gewaardeerde vaste activa en afgeleide financiële instrumenten.

#### ***Opbrengstverantwoording algemeen***

Opbrengsten uit de levering van goederen worden verwerkt zodra alle belangrijke rechten en risico's met betrekking tot de eigendom van de goederen zijn overgedragen aan de koper.

Opbrengsten uit de levering van diensten geschieden naar rato van de geleverde prestaties, gebaseerd op de verrichte diensten tot aan de balansdatum in verhouding tot de in totaal te verrichten diensten.

#### ***Bijzondere posten***

Bijzondere posten zijn baten of lasten die behoren tot de gewone bedrijfsuitoefening, maar op grond van de aard, omvang of het incidentele karakter afzonderlijk worden toegelicht, teneinde een goed inzicht te geven in het resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening van de corporatie en met name de ontwikkeling daarin. Bijzondere posten worden met het oog op de analyse en de vergelijkbaarheid van de resultaten zoveel als mogelijk naar aard en omvang afzonderlijk en ongesaldeerd toegelicht.

### **4.9.2 Bedrijfsopbrengsten**

#### ***Huuropbrengsten***

De jaarlijkse huurverhoging is van overheidswege gebonden aan een maximum. De algemene huurverhoging in 2015 was 1,0% (inflatie) en voor huiskomens > € 43.602 was de huurverhoging 5,0% (inflatie + 4,0%). De huurverhoging voor commercieel bezit was 2,5%.

#### ***Opbrengsten servicecontracten***

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

#### ***Wijzigingen in voorraad vastgoed bestemd voor de verkoop en onderhanden projecten***

Onder deze post worden de wijzigingen opgenomen in de posten Vastgoed bestemd voor de verkoop (opgenomen onder de Voorraden) en Onderhanden projecten. Bij realisatie van een verkoop wordt de boekwaarde direct voorafgaand aan de verkoop teruggenomen op deze regel.

Voor onderhanden projecten, waarvan het resultaat op betrouwbare wijze kan worden bepaald, worden de projectopbrengsten en de projectkosten verwerkt als netto-omzet en kosten in de winst- en verliesrekening naar rato van de verrichte prestaties per balansdatum (de 'Percentage of Completion'-methode, ofwel de PoC-methode).

De voortgang van de verrichte prestaties wordt bepaald op basis van de tot de balansdatum gemaakte projectkosten in verhouding tot de geschatte totale projectkosten. Als het resultaat (nog) niet op betrouwbare wijze kan worden ingeschat, dan worden de opbrengsten als netto-omzet verwerkt in de winst- en verliesrekening tot het bedrag van de gemaakte projectkosten, dat waarschijnlijk kan worden verhaald; de projectkosten worden dan verwerkt in de winst- en verliesrekening in de periode waarin ze zijn gemaakt. Zodra het resultaat wel op betrouwbare wijze kan worden bepaald, vindt opbrengstverantwoording plaats volgens de PoC-methode naar rato van de verrichte prestaties per balansdatum.

## **Geconsolideerd rapport inzake jaarrekening 2015**

---

Het resultaat wordt bepaald als het verschil tussen de projectopbrengsten en projectkosten. Projectopbrengsten zijn de contractueel overeengekomen opbrengsten en opbrengsten uit hoofde van meer-en minderwerk, claims en vergoedingen indien en voor zover het waarschijnlijk is dat deze worden gerealiseerd en ze betrouwbaar kunnen worden bepaald. Projectkosten zijn de direct op het project betrekking hebbende kosten, die kosten die in het algemeen aan projectactiviteiten worden toegerekend en toegewezen kunnen worden aan het project en andere kosten die contractueel aan de opdrachtgever kunnen worden toegerekend.

Indien het waarschijnlijk is dat de totale projectkosten de totale projectopbrengsten overschrijden, dan worden de verwachte verliezen onmiddellijk in de winst- en verliesrekening verwerkt. Dit verlies wordt verwerkt in de kostprijs van de omzet. De voorziening voor het verlies maakt onderdeel uit van de post onderhanden projecten.

### **Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille**

Onder deze rubriek worden de volgende verkoopresultaten opgenomen:

- Boekresultaat van gerealiseerde verkopen van vastgoed in exploitatie;
- Boekresultaat van als gerealiseerde verkoop gekwalificeerde verkopen onder voorwaarden;
- Nette verkoopopbrengst bij levering van Vastgoed bestemd voor de verkoop;
- Netto verkoop opbrengsten bij levering van Onderhanden projecten.

De boekwinst van gerealiseerde verkopen van vastgoed in exploitatie betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de boekwaarde. Resultaten worden verantwoord op het moment van levering (passeren transportakte). Eventuele verliezen op nieuwbouw koopprojecten worden verantwoord zodra deze voorzienbaar zijn.

De opbrengst uit woningen verkocht onder voorwaarden wordt alleen als verkoopopbrengst verantwoord als alle belangrijke economische rechten zijn overgedragen aan de koper.

### **Overige waardeveranderingen immateriële vaste activa en vastgoedportefeuille (bedrijfsopbrengsten)**

Dit betreffen waardeveranderingen voor zover deze niet de terugneming van eerder verantwoorde bijzondere waardeverminderingen betreffen. Deze terugneming wordt via de regel onder de lasten verantwoord.

### **Geactiveerde productie ten behoeve van het eigen bedrijf**

De toe te rekenen interne directe kosten ten behoeve van onroerende zaken in ontwikkeling worden hieronder verantwoord, met uitzondering van geactiveerde rente welke onder de financiële baten en lasten worden opgenomen.

### **Overige bedrijfsopbrengsten**

Hieronder zijn onder andere verantwoord de aan derden doorberekende kosten voor administratie en onderhoud.

## **4.9.3 Bedrijfslasten**

### **Afschrijvingen immateriële vaste activa en vastgoedportefeuille**

De afschrijvingen op onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gebaseerd op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs.

De afschrijvingen op Sociaal vastgoed in exploitatie worden gebaseerd op basis van de actuele waarde (vervangingswaarde of lagere bedrijfswaarde).

Afschrijvingen vinden plaats volgens de lineaire methode op basis van de verwachte gebruiksduur. Met een mogelijke restwaarde wordt rekening gehouden. Over terreinen/grond en op reële waarde gewaardeerde vastgoedbeleggingen wordt niet afgeschreven.

Indien een schattingswijziging plaatsvindt van de toekomstige gebruiksduur, dan worden de toekomstige afschrijvingen aangepast.

Boekwinsten en -verliezen bij verkoop van onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie zijn begrepen onder de afschrijvingen.

## **Geconsolideerd rapport inzake jaarrekening 2015**

---

### ***Overige waardeveranderingen (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille***

De onder deze post verantwoorde bedragen hebben betrekking op afboekingen uit hoofde van bijzondere waardevermindering dan wel een terugneming daarvan. (Mutaties in) bijzondere waardeverminderingen ontstaan door een jaarlijkse toets van de bedrijfswaarde ten opzichte van de waarde gebaseerd op historische kostprijs minus cumulatieve afschrijvingen.

### ***Lonen en salarissen en sociale lasten***

Lonen, salarissen en sociale lasten worden op grond van de arbeidsvoorwaarden verwerkt in de winst en verliesrekening voor zover ze verschuldigd zijn aan werknemers.

### ***Pensioenlasten***

Waardwonen heeft alle pensioenregelingen verwerkt volgens de verplichtingenbenadering. De over het verslagjaar verschuldigde premie wordt als last verantwoord.

### ***Lasten onderhoud***

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

Het klachten- en mutatieonderhoud wordt onderscheiden in kosten van derden en eigen dienst, alsmede de kosten van het materiaalverbruik. In de winst- en verliesrekening zijn de kosten van de eigen dienst opgenomen bij de kostensoort salarissen en sociale lasten. De lasten van onderhoud onderscheiden zich van activeerbare kosten door het feit dat er geen sprake is van een waardeverhoging van het actief.

### ***Leefbaarheid***

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

### ***Overige bedrijfslasten***

De overige bedrijfslasten worden toegerekend aan het verslagjaar waarop zij betrekking hebben.

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

De niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille hebben betrekking op waardemutaties van de reële waarde geactiveerde activa.

## **4.9.4 Financiële baten en lasten**

### ***Rentebaten en rentelasten***

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 die als onderdeel van de berekening van de effectieve rente worden meegenomen.

### ***Activeren van rentelasten***

Rentelasten worden geactiveerd voor kwalificerende activa gedurende de periode van vervaardiging van een actief, indien het een aanmerkelijke hoeveelheid 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.

Geactiveerde rente wordt in de winst- en verliesrekening in mindering gebracht op de post rentelasten en soortgelijke kosten.

### ***Resultaat deelnemingen in groepsmaatschappijen***

Het resultaat deelnemingen wordt gevormd door het aandeel in het resultaat van de op netto vermogenswaarde gewaardeerde 100% deelneming Lingewaard Bouw B.V.

## **Geconsolideerd rapport inzake jaarrekening 2015**

---

### **Belastingen**

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

De belasting over het resultaat wordt berekend over het resultaat voor belastingen in de winst en verliesrekening, rekening houdend met beschikbare fiscaal compensabele verliezen uit voorgaande boekjaren (voor zover niet opgenomen in de latente belastingvorderingen) en vrijgestelde winstbestanddelen en na bijtelling van niet 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.

### **4.10 Financiële instrumenten en risicobeheersing**

Binnen het treasurybeleid van Waardwonen dient het gebruik van financiële instrumenten ter beperking van inherente risico's (rente, looptijden en markt). Op grond van het vigerende interne treasurystatuut is het gebruik van financiële instrumenten slechts toegestaan voor zover er een materieel verband met het belegde/gefinancierde vermogen kan worden gelegd en de toepassing er van tot een positie van de totale leningen-/beleggingenportefeuille leidt welke vergelijkbaar is met een positie zonder gebruik te maken van deze instrumenten. Waardwonen heeft ultimo 2015 geen derivaten in de vorm van een cap.

### **Valutarisico**

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

### **Prijrisico**

Waardwonen heeft geen effecten waardoor geen prijsrisico wordt gelopen.

### **Renterisico**

Waardwonen en haar groepsmaatschappijen lopen renterisico over de rentedragende vorderingen (met name onder de financiële vaste activa en liquide middelen) en rentedragende langlopende en kortlopende schulden (waaronder schulden aan kredietinstellingen).

Voor vorderingen en schulden met variabele renteaftspraken loopt Waardwonen risico ten aanzien van toekomstige kasstromen als gevolg van wijzigingen in de rentestanden. Per financieringsbesluit maakt Waardwonen een bewuste keuze over het aantrekken van een lening tegen vaste rente of van een lening tegen variabele rente onder gelijktijdige afsluiting van een rente-instrument waarmee de variabele rente effectief in een vaste rente wordt omgezet. De criteria op basis waarvan wordt gekozen zijn vastgelegd in het treasurystatuut en omvatten: a) de financieringsbehoefte, b) de mate waarin de aan te trekken leningen passen in een zo gelijk mogelijk in de tijd verspreiden van betaaldaten, vervalkalender en renteherzieningsmomenten en c) de per saldo hiermee gemoeide kosten.

Met betrekking tot vastrentende vorderingen en schulden loopt Waardwonen risico's over de marktwaarde. Met betrekking tot de vorderingen worden geen financiële derivaten met betrekking tot renterisico gecontracteerd.

Met betrekking tot bepaalde vastrentende schulden (schulden aan kredietinstellingen) hebben Waardwonen en haar groepsmaatschappijen een rentecap gecontracteerd, zodat de hoogte van de variabele rente bij deze schulden gelimiteerd is.

Bij een stijging van de marktrente van 1% neemt de te betalen rente onder gelijk blijvende omstandigheden in een jaar met € 60.000 toe.

### **Kredietrisico**

Waardwonen heeft geen significante concentraties van kredietrisico's met betrekking tot haar vorderingen.

Waardwonen en haar groepsmaatschappijen hebben geen significante concentraties van kredietrisico. De groep maakt gebruik van meerdere banken teneinde over meerdere kredietfaciliteiten te kunnen beschikken. Voor zover noodzakelijk worden nadere zekerheden verstrekt aan de bank voor beschikbare kredietfaciliteiten.

## **Geconsolideerd rapport inzake jaarrekening 2015**

---

### ***Beschikbaarheidsrisico***

De maatregelen rondom de Verhuurdersheffing vanuit de landelijke overheid en de omvangrijke saneringssteun door het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting leiden tot een significante aantasting van de operationele kasstroom van woningcorporaties.

Waardwonen monitort haar financiële meerjarenplanning zodanig dat de beschikbaarheid van faciliteiten voor financiering en herfinanciering gecontinueerd wordt. Waardwonen voldoet in de meerjarenplanning aan de financiële kengetallen zoals deze door toezichthouders en andere financiële stakeholders worden gehanteerd.

Vooruitlopend op het tot stand komen van de nieuwe Woningwet hanteert Waardwonen het eigen middelenbeleid van het Waarborgfonds voor de Sociale Woningbouw. Waardwonen heeft daardoor de mogelijkheid om niet-Daeb investeringen te financieren uit de positieve operationele kasstroom en de kasstromen verkopen uit bestaand bezit. Over 2014 en 2015 is geen extra niet-Daeb financiering aangetrokken. De verwachting is dat Waardwonen ook in 2016 de niet-Daeb investeringen uit eigen middelen kan financieren en voor haar Daeb financiering kan volstaan met het aantrekken van WSW geborgde financiering. Voor de beschikbaarheid van financiering is Waardwonen sterk afhankelijk van het blijvend functioneren van het borgingsstelsel via het Waarborgfonds Sociale Woningbouw.

### ***Liquiditeitsrisico***

Waardwonen maakt gebruik van meerdere banken om over meerdere kredietfaciliteiten te kunnen beschikken. Voor zover noodzakelijk, worden nadere zekerheden verstrekt aan de bank voor beschikbare kredietfaciliteiten.

Investeringsverplichtingen worden uitsluitend aangegaan indien Waardwonen zeker heeft gesteld dat hiervoor financiering beschikbaar is of is toegezegd. De vervalkalender van de bestaande leningenportefeuille wordt constant gemonitord.

### ***Reële waarde van financiële instrumenten***

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

#### **4.11 Belangrijke inschattingen ten aanzien van waardering en resultaatbepaling**

De jaarrekening wordt overeenkomstig Titel 9 boek 2 BW opgesteld. Het management dient daartoe bepaalde veronderstellingen en schattingen te maken die van invloed zijn op de waardering van activa en verplichtingen, op de resultaatbepaling en de rapportage van voorwaardelijke activa en verplichtingen. De volgende waarderinggrondslagen zijn naar de mening van het management het meest kritisch voor het weergeven van de financiële positie en vereisen een subjectieve of complexe beoordeling van het management:

#### ***Materiële vaste activa, actuele waarde***

Waardwonen waardeert haar Sociaal vastgoed in exploitatie op actuele waarde, zijnde de laagste van de bedrijfswaarde en de vervangingswaarde. Veelal is dit de bedrijfswaarde. Hierdoor hebben schattingen waarop de bedrijfswaarde is gebaseerd een belangrijke invloed op de waardering van het Sociaal vastgoed in exploitatie en het resultaat over het boekjaar.

De kasstromen waarop de bedrijfswaarden zijn gebaseerd hebben in het algemeen een redelijk voorspelbaar trendmatig karakter. De volgende aspecten kennen ten tijde van het opmaken van deze jaarrekening een grote onzekerheid:

#### ***Verhuurdersheffing***

De sector wordt geconfronteerd met een verhuurdersheffing. De verhuurdersheffing voor 2015 is bekend en in 2016 verwachten we voor Waardwonen € 2.400.000 oplopend tot € 3.000.000 in 2020. De verhuurdersheffing is meegenomen in de bepaling van de bedrijfswaarde.

De uitgangspunten van de reële waarde zijn deels afhankelijk van de interne beleidsvoornemens van Waardwonen. Deze beleidsvoornemens komen onder meer tot uitdrukking in de portefeuillestrategie waarbij eigen keuzes worden gemaakt ten aanzien van verhuur of verkoop, levensduur, kwaliteits- en huurniveaus. Voor zover mogelijk hanteert Waardwonen binnen de sector gangbare uitgangspunten.

## **Geconsolideerd rapport inzake jaarrekening 2015**

---

Als onderdeel van de bedrijfswaardeberekeningen is rekening gehouden met de verkoop van in totaal 146 woningen. Dit aantal is gebaseerd op het neerwaarts bijgestelde verkoopprognose in de portefeuillestrategie. De doorstroming op de woningmarkt stagneert en de opbrengsten van woningverkoop staan onder druk. De woningverkoop vormen een onzeker element in de berekeningen.

### ***Vastgoedbeleggingen, reële waarde***

De belangrijkste uitgangspunten welke bij de bepaling van de reële waarde van de op actuele waarde gewaardeerde vastgoedbeleggingen zijn gehanteerd zijn als volgt:

- Een BAR (Bruto Aanvangsrendement) die gebaseerd is op het type vastgoed en regiokenmerken.
- Een marktgerelateerde kostenstructuur.
- Het bezit wordt gewaardeerd op basis van verhuurde staat.

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

In de jaarrekening worden naast juridisch afdwingbare verplichtingen tevens feitelijke verplichtingen verwerkt die kunnen worden gekwalificeerd als "intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd". Hiervan is sprake wanneer uitingen namens de corporatie zijn gedaan richting huurders, gemeente en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige herstructureringen en toekomstige nieuwbouwprojecten.

Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van Waardwonen rondom de projectontwikkeling en herstructurering hetgeen wordt vastgelegd in een intern beslisdocument per project. De aannames gedaan bij de financiële impact van bovengenoemde feitelijke verplichtingen kunnen afwijken bij daadwerkelijke realisatie van de projecten. Planvorming kan onder meer wijzigingen in de tijd ondergaan door bewegingen in het prijsniveau van leveranciers, wettelijke procedures en aanpassingen in de voorgenomen bouwproductie.

### ***Verwerking fiscaliteit***

Met betrekking tot de vennootschapsbelasting heeft Waardwonen een fiscale strategie gekozen en fiscale planning opgesteld die nog niet bekrachtigd is door de fiscus. Hierdoor is het mogelijk dat gekozen standpunten door de fiscus niet worden overgenomen en daarmee de gepresenteerde actuele belastinglast over 2014 en 2015 en belastinglatenties zoals opgenomen in deze jaarrekening zullen afwijken.

Waardwonen volgt in haar fiscale strategie en fiscale planning de binnen de sector gangbare standpunten die naar de mening van belastingadviseurs pleitbaar zijn.

## **4.12 Kasstroomoverzicht**

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de indirecte methode. Bij deze methode wordt voor de bepaling van de kasstromen uit operationele activiteiten het nettoresultaat aangepast voor posten van de winst- en verliesrekening die geen invloed hebben op ontvangsten en uitgaven in het verslagjaar en voor mutaties in de balansposten en posten van de winst- en verliesrekening waarvan de ontvangsten en uitgaven niet worden beschouwd als behorende tot de operationele activiteiten.

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

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

Ontvangsten en uitgaven uit hoofde van interest en winstbelastingen zijn opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten. Transacties waarbij geen instroom of uitstroom van kasmiddelen plaatsvindt, zijn niet in het kasstroomoverzicht opgenomen.



## Geconsolideerd rapport inzake jaarrekening 2015

### 5 Toelichting op de geconsolideerde balans

#### 5.1 Materiële vaste activa

	Sociaal vastgoed in exploitatie	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	Onroerende en roerende zaken t.d.v. de exploitatie	Totaal
	€	€	€	€
Stand per 31 december 2014				
Verkrijgingsprijs	191.510.056	5.931.773	7.451.039	204.892.868
Cum. Afschrijvingen	-44.979.404	0	-2.313.340	-47.292.744
Herwaarderingsen	90.602.108	0	0	90.602.108
Waardeverminderingen	-23.861.438	-4.951.242	0	-28.812.680
Boekwaarden per 31 december 2014	213.271.322	980.531	5.137.699	219.389.552
Mutaties 2015				
Investeringsen	110.851	12.268.568	655.850	13.035.269
Desinvesteringsen	-2.046.997	0	0	-2.046.997
Herwaardering	8.658.030	0	0	8.658.030
Afschrijvingen	-8.721.929	0	-260.828	-8.982.757
Waardeverminderingen	-4.409.853	24.225	0	-4.385.628
Terugneming Waardeverminderingen	2.792.877	745.379	0	3.538.256
Overboekingsen	9.883.240	-9.487.871	0	395.369
Stand per 31 december 2015				
Verkrijgingsprijs	199.816.887	8.712.470	8.106.889	216.636.246
Cum. Afschrijvingen	-48.047.786	0	-2.574.168	-50.621.954
Herwaarderingsen	92.641.723	0	0	92.641.723
Waardeverminderingen	-24.873.282	-4.181.638	0	-29.054.920
Boekwaarden per 31 december 2015	219.537.542	4.530.832	5.532.721	229.601.095

De investeringen in de onroerende zaken in exploitatie in het boekjaar betreffen nieuwbouwwoningen en woningverbeteringen tegen huurverhoging. De investeringen in onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie hebben betrekking op de kantoorinventaris, soft- en hardware en vervoermiddelen.

In het boekjaar werd terzake van onroerende zaken in ontwikkeling een bedrag van € 208.140 aan rente geactiveerd. Daarbij is de gemiddelde rentevoet over 2015 van 4,1% gehanteerd.

In de post sociaal vastgoed in exploitatie zijn 3.716 woningen, 47 zorgeenheden, 2 maatschappelijk vastgoed en 22 bergingen/parkeerplaatsen opgenomen. De geschatte waarde gebaseerd op de meest recente WOZ beschikking van deze eenheden bedraagt € 490,4 miljoen.

De ongerealiseerde herwaarderingsreserve met betrekking tot Sociaal vastgoed bedraagt € 92.641.723 (zie toelichting op de Herwaarderingsreserve onder het Eigen vermogen in de Vennootschappelijke balans).

## **Geconsolideerd rapport inzake jaarrekening 2015**

---

### **5.1.1 Afschrijvingstermijnen**

De afschrijvingen zijn bepaald op basis van de volgende levensduur (jaren):

#### **Onroerende zaken in exploitatie**

	Lineair
Woningen	40/50
Na investering Centrale verwarming	20
Woningverbetering	20
Woningaanpassing	20/25
Garages	25
Centrale Antenne	25

#### **Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie**

Kantoorgebouw	50
Werkplaats inventaris	5
Inventarissen	3/4/10
Hardware en software	3/5/6
Vervoermiddelen	5

### **5.1.2 Verzekeringen**

De onroerende zaken in exploitatie zijn per 31 december 2015 voor ruim € 419.300.000 verzekerd tegen het risico van brand- en stormschade. De laatste wijziging van de verzekerde waarde heeft plaatsgevonden december 2015.

De specificatie van de verzekeringen van de onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie is als volgt:

		Verzekerde som
Kantoorgebouw/werkplaats	Uitgebreide opstal	€ 6.206.000
Inventaris (incl. voorraden)	Uitgebreide inboedel	€ 1.094.200
Vervoermiddelen	WA-casco	€ 93.300

### **5.1.3 Verkoop huurwoningen**

Per 31 december 2015 heeft Waardwonen 1.030 woningen aangewezen voor verkoop aan zittende huurders of voor verkoop bij mutatie. De aanwijzing van deze woningen vloeit voort uit de vastgestelde portefeuillestrategie van Waardwonen. Van deze aangewezen woningen zijn er 146 als verkoop voor de komende 5 jaar verwerkt in de bedrijfswaardeberekeningen. Bij mutatie wordt de taxatieprijs gehanteerd. Op het moment van verkoop wordt de verkoopprijs vastgesteld op basis van de dan uitgevoerde taxatie. De verkoopprijs voor zittende huurders wordt vastgesteld op 90% van de taxatieprijs.

Door Waardwonen is een verkoopplan opgesteld waarin onroerende zaken voor de verkoop zijn geormerkt. Naar verwachting zullen 35 woningen binnen één jaar worden verkocht, waarvan 5 teruggekochte woningen onder Koopgarant. De verwachte opbrengstwaarde van deze onroerende zaken bedraagt € 4.591.000. De boekwaarde bedraagt ultimo het verslagjaar € 1.857.000.

### **5.1.4 Erfpacht**

In Millingen aan de Rijn op de door Stichting Gasthuis "St. Jan de Deo" in erfpacht uitgegeven grond zijn 33 aanleunwoningen gebouwd.

### **5.1.5 Bedrijfswaarde**

De bedrijfswaarde van het sociaal vastgoed in exploitatie op basis van reeds genoemde uitgangspunten bedraagt € 219.537.542. Ten opzichte van voorgaand verslagjaar is de bedrijfswaarde met € 6.266.220 gestegen.

## Geconsolideerd rapport inzake jaarrekening 2015

### 5.2 Vastgoedbeleggingen

#### Vastgoedbeleggingen

	Commercieel vastgoed in exploitatie	Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	Totaal
	€	€	€	€
Stand per 31 december 2014				
Verkrijgingsprijzen	6.314.064	4.191.885	692.780	11.198.729
Herwaarderingen	1.651.921	7.089.855	0	8.741.776
Cumulatieve waardeverminderingen	-1.350.985	0	-111.471	-1.462.456
<b>Boekwaarden per 31 december 2014</b>	<b>6.615.000</b>	<b>11.281.740</b>	<b>581.309</b>	<b>18.478.049</b>
Mutaties 2015				
Investeringsen	8.473	0	811.307	819.780
Desinvesteringsen	-5.156	-778.225	0	-783.381
Herwaardering	357.910	151.261	46.508	555.679
Waardeverminderingen	-1.060	0	-215.115	-216.175
Terugneming van waardeverminderingen	174.833	0	165.102	339.935
Overboekingen	900.000	0	-900.000	0
Stand per 31 december 2015				
Verkrijgingsprijzen	7.173.452	3.941.633	787.026	11.902.111
Herwaarderingen	2.053.760	6.713.143	0	8.766.903
Cumulatieve waardeverminderingen	-1.177.212	0	-297.915	-1.475.127
<b>Boekwaarden per 31 december 2015</b>	<b>8.050.000</b>	<b>10.654.776</b>	<b>489.111</b>	<b>19.193.887</b>

In de post commercieel vastgoed in exploitatie zijn 40 woningen, 35 garages, 61 bergingen/parkeerplaatsen en 5 commerciële bedrijfsruimten opgenomen. De geschatte waarde gebaseerd op de meest recente WOZ beschikkingen van deze eenheden bedraagt € 7,4 miljoen. De actuele waarde gebaseerd op bedrijfswaarde van deze activa bedraagt € 7,3 miljoen. Ten opzichte van voorgaand verslagjaar is de bedrijfswaarde met € 0,1 miljoen gestegen. Deze stijging bestaat uit een stijging van € 1,0 miljoen door toevoeging van nieuwbouw en een daling van € 0,9 miljoen door lagere bedrijfswaarde.

In de post Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden zijn in totaal 114 verhuureenheden opgenomen. Deze zijn allemaal verkocht met een terugkoopplicht. Gebruik wordt gemaakt van contractvormen die de goedkeuring van de Minister hebben. Het grootste deel van de contracten is gebaseerd op het "Koopgarant" principe waarbij sprake is van verleende korting op de marktwaarde tussen 0% en 35%.

In de post Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie wordt de ontwikkeling van 6 woningen verantwoord waarbij de huren boven de liberalisatiegrens komen te liggen.

De post Herwaardering onder de stand per 31 december 2015 bedraagt € 8.766.903. De ongerealiseerde herwaarderingsreserve met betrekking tot Vastgoedbeleggingen bedraagt € 2.053.760 (zie toelichting op de Herwaarderingsreserve onder het Eigen vermogen in de vennootschappelijke balans). Het verschil betreft een gerealiseerde herwaardering met betrekking tot Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden van € 6.713.143.

## Geconsolideerd rapport inzake jaarrekening 2015

### 5.3 Financiële vaste activa

	Andere deelnemingen	Latente belastingvordering(en)	Overige vorderingen	Totaal
	€	€	€	€
Stand per 31 december 2014	11.517	2.431.206	386.970	2.829.693
Bij: Effect Stelselwijziging	0	0	0	0
Stand per 1 januari 2015	11.517	2.431.206	386.970	2.829.693
Toevoegingen	0	3.763.926	0	3.763.926
Uitgekeerd aandeel	-11.467	0	0	-11.467
Onttrekkingen	-50	-382.464	-17.125	-399.639
Stand per 31 december 2015	<b>0</b>	<b>5.812.668</b>	<b>369.845</b>	<b>6.182.513</b>

Verwacht worden dat van de Latente belastingvorderingen € 3,3 miljoen kan worden verrekend binnen één jaar.

#### 5.3.1 Andere deelnemingen

##### Naam, vestigingsplaats

Aandeel in geplaatst kapitaal in %  
**2015**

Bemmel Beheer B.V., Bemmel

25

Ontwikkelingsmaatschappij Bemmel C.V., Bemmel

25

<i>Andere deelnemingen</i>	31-12-2015	31-12-2014
	€	€
Bemmel Beheer B.V.	0	4.538
Ontwikkelingsmaatschappij Bemmel C.V.	0	6.979
	<b>0</b>	<b>11.517</b>

Ten aanzien van ontwikkelingsmaatschappij Bemmel C.V. is de aansprakelijkheid beperkt tot de inbreng van het vermogen.

#### 5.3.2 Latente belastingvordering(en)

De voorziening latente belastingverplichtingen is gevormd voor verrekenbare tijdelijke verschillen in de fiscale waardering van de materiële vaste activa in deze jaarrekening. De waardering van het vastgoed in exploitatie in de jaarrekening en de fiscale waardering zijn verschillend. De contante waarde van een latentie hiervan is nihil. Indien de latentie zou worden gewaardeerd tegen nominale waarde dan bedraagt deze circa € 50 miljoen. Waardwonen is in staat door middel van nieuwbouw de afwikkeling van deze latentie over het vastgoed oneindig naar de toekomst te schuiven.

#### 5.3.3 Overige vorderingen

Waardwonen heeft 2 extendible leningen waarin embedded derivaten liggen opgesloten. De initiële reële waarde daarvan bedroeg € 453.895. Dit bedrag wordt gearmortiseerd over de looptijd van de betreffende extendible leningen. De waarde hiervan op 31 december 2015 bedroeg € 369.845.

## Geconsolideerd rapport inzake jaarrekening 2015

### Flottende activa

#### 5.4 Voorraden

<i>Voorraden</i>	31-12-2015	31-12-2014
	€	€
<i>Voorraden</i>		
Vastgoed bestemd voor verkoop	292.700	842.603
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	1.408	468.772
Overige voorraden	132.732	128.593
	<b>426.840</b>	<b>1.439.968</b>

Ten aanzien van vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop bedragen de gerealiseerde projectkosten € 1.300.108. De te verwachten winst bedraagt € 12.000.

#### 5.5 Vorderingen

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

<i>Vorderingen</i>	31-12-2015	31-12-2014
	€	€
Huurdebiteuren	154.876	129.959
Gemeenten	0	1.217
Belastingen en premies sociale verzekeringen	8.893	0
Overige vorderingen	843.153	71.661
Overlopende activa	694.359	242.197
	<b>1.701.281</b>	<b>445.034</b>

##### 5.5.1 Huurdebiteuren

<i>Huurdebiteuren</i>	31-12-2015	31-12-2014
	€	€
Zittende huurders: te vorderen huren	153.143	126.552
Vertrokken huurders: te vorderen huren	109.575	100.017
	262.718	226.569
Af: voorziening wegens oninbaarheid	-107.842	-96.610
	<b>154.876</b>	<b>129.959</b>

De voorziening voor oninbare huurvorderingen is bepaald op basis van individuele beoordeling van de vorderingen.

De van de "zittende" huurders te vorderen huren zijn naar maand van ontstaan en aantal huurders als volgt te specificeren:

<i>Huurdebiteuren</i>	Aantal huurders		Huurachterstand in €	
	2015	2014	2015	2014
tot 2 maanden	141	137	55.594	48.670
2 tot 3 maanden	20	21	13.999	28.028
3 tot 4 maanden	9	8	17.099	12.907
4 of meer maanden	21	12	66.451	36.947
	<b>191</b>	<b>178</b>	<b>153.143</b>	<b>126.552</b>

De huurachterstanden bedragen ultimo boekjaar 2015 0,57% (2014: 0,55%) van de bruto jaarhuur.

## Geconsolideerd rapport inzake jaarrekening 2015

### 5.5.2 Gemeenten

<i>Gemeenten</i>	31-12-2015 €	31-12-2014 €
Vorderingen gemeente Lingewaard	0	356
Vorderingen gemeente Millingen	0	861
	<b>0</b>	<b>1.217</b>

### 5.5.3 Belastingen en premies sociale verzekeringen

<i>Belastingen en premies sociale verzekeringen</i>	31-12-2015 €	31-12-2014 €
Premies SVW	0	0
BTW	8.893	0
Vennootschapsbelasting	0	0
	<b>8.893</b>	<b>0</b>

### 5.5.4 Overige vorderingen

<i>Overige vorderingen</i>	31-12-2015 €	31-12-2014 €
Schade in verband met mutaties	379.855	320.746
Nog te ontvangen van overige debiteuren	793.744	30.607
Overige vorderingen	28.500	28.932
Voorziening overige vorderingen	-358.946	-308.624
	<b>843.153</b>	<b>71.661</b>

In dit bedrag is € 873.000 opgenomen voor verstuurd facturen voor het verkoopproject Winkel Centrumplan Millingen.

### 5.5.5 Overlopende activa

<i>Overlopende activa</i>	31-12-2015 €	31-12-2014 €
Vooruitbetaalde kosten, verzekeringen	130.411	92.710
Rente rekening-courant	5	33.784
Overigen	563.943	115.703
	<b>694.359</b>	<b>242.197</b>

In dit bedrag is € 285.000 aan te activeren EPA investeringen per begin 2016 opgenomen.

### 5.6 Liquide middelen

<i>Liquide middelen</i>	31-12-2015 €	31-12-2014 €
Rekening-courant banken	2.693.439	8.893.317
Kruisposten	1.915	4.470
	<b>2.695.354</b>	<b>8.897.787</b>

De rekeningen courant banken bestaat uit meerdere banken. De liquide middelen staan ter vrije beschikking van de onderneming.

## Geconsolideerd rapport inzake jaarrekening 2015

### Groepsvermogen

#### 5.7 Eigen vermogen

<i>Eigen vermogen</i>	31-12-2015	31-12-2014
Geplaatst Kapitaal	45	45
Overige reserve	153.271.150	138.278.515
	<b>153.271.195</b>	<b>138.542.560</b>

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

#### 5.7 Aandeel derden

<i>Aandeel derden</i>	31-12-2015	31-12-2014
	€	€
Aandeel derden	1.140	1.149

#### 5.8 Voorzieningen

<i>Voorzieningen</i>	<i>Stand per</i> 1 januari 2015	<i>Dotaties</i>	<i>Onttrekkingen</i>	<i>Vrijval</i>	<i>Stand per</i> 31 december 2015
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	5.430.957	1.547.818	3.183.291	1.284.845	2.510.639
Voorziening latente belastingverplichtingen	0	557.465			557.465
Voorziening garantieverplichtingen	11.463	0	3.949	0	7.514
<b>Totaal</b>	<b>5.442.420</b>	<b>2.105.283</b>	<b>3.187.240</b>	<b>1.284.845</b>	<b>3.075.618</b>

Van de voorzieningen is een bedrag van € 1,0 miljoen als langlopend (langer dan een jaar) aan te merken.

##### 5.8.1 Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

De voorziening onrendabele investeringen betreft het per saldo verlieslatende deel van contracten afgesloten ten behoeve van de ontwikkeling van nieuwbouw huurwoningen waarvoor nog onvoldoende kosten zijn gemaakt om het bedrag daarop in mindering te brengen.

##### 5.8.2 Voorziening latente belastingverplichtingen

Dit betreft de voorziening voor het verschil tussen de commerciële en fiscale waardering van de verkoopportefeuille van de aankomende 5 jaar.

##### 5.8.3 Voorziening garantievoorzieningen

Dit betreffen garantieverplichtingen terzake van verkochte nieuwbouwwoningen

## Geconsolideerd rapport inzake jaarrekening 2015

### 5.9 Langlopende schulden

<i>Langlopende schulden</i>	<i>Stand per 31-12-2015</i>	<i>Aflossingsverplichting 2016</i>	<i>Resterende looptijd &gt; 5 jaar</i>
	€	€	€
Schulden/leningen kredietinstellingen	79.075.077	873.385	55.603.725
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	11.161.171	0	0
Overige schulden	5.249.871	0	4.766.883
	<b>95.486.119</b>	<b>873.385</b>	<b>60.370.608</b>

Aflossingsverplichtingen binnen 12 maanden na afloop van het boekjaar zoals hierboven toegelicht zijn opgenomen onder de schulden op korte termijn.

<i>Vervalschema langlopende schulden</i>	<i>Aflosbaar 2017</i>	<i>Aflosbaar 2018</i>	<i>Aflosbaar 2019</i>	<i>Aflosbaar 2020</i>
	€	€	€	€
Leningen kredietinstellingen	4.178.485	7.347.798	5.652.849	6.292.220
Schulden aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen	0	0	0	0
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	0	0	0	0
	<b>4.178.485</b>	<b>7.347.798</b>	<b>5.652.849</b>	<b>6.292.220</b>

De mutaties in 2015 van de langlopende schulden kunnen als volgt worden toegelicht:

Het verloop van de langlopende schulden luidt als volgt:

	€
Schuldrestant per 31 december 2014	97.172.174
Effect stelselwijziging	0
Schuldrestant per 1 januari 2015	97.172.174
Aflossingsverplichting 2014, schulden kort	6.596.627
	103.768.801
Aflossing leningen 2015	-6.596.627
Waardemutatie Verkoop onder voorwaarden	-686.929
Waardemutatie overige schulden	-125.741
	96.359.504
Aflossingsverplichting 2016, schulden kort	-873.385
Schuldrestant per 31 december 2015	95.486.119



## Geconsolideerd rapport inzake jaarrekening 2015

	2015	2014
<b>Vast rentende lening</b>		
Restschuld per balansdatum	€ 79.948.462	€ 84.545.089
Gemiddelde rente	4,226%	4,225%
Gemiddelde looptijd	21 jaar	21 jaar
<b>Lening met variabele rente</b>		
Restschuld per balansdatum	€ 0	€ 2.000.000
Gemiddelde rente	0%	0,107%
Gemiddelde looptijd	0 jaar	1 jaar

De leningen kredietinstellingen worden ineens afgelost (fixe-leningen) of op basis van het lineaire- en of annuïteitensysteem. In 2015 zijn 3 leningen met een hoofdsom van € 5.700.000 afgelost. De marktwaarde van de leningenportefeuille bedraagt ultimo 2015 € 102.024.000.

Van de leningen kredietinstellingen is een totaalbedrag van € 79.054.000 opgenomen waarvoor WSW borging is verkregen.

Onder de leningen zijn voor een bedrag van € 11.500.000 aan zogenaamde basisrenteleningen opgenomen.

Op deze leningen wordt een vaste basisrente betaald van gemiddeld 3,378% (2014: 3,378%). De credit spread die op deze leningen wordt betaald wordt periodiek herzien. Voor de huidige leningen is de gemiddelde spread 0,28%. Het vervalschema van de credit spread herzieningen is hieronder weergegeven:

Lening	type	hoofdsom	tijdvakken		rente	spread
1	fixe	6.500.000	05-07-14	05-07-17	3,345%	0,260%
			05-07-17	05-07-60	3,345%	
2	fixe	5.000.000	25-03-13	23-03-16	3,410%	0,310%
			23-03-16	23-03-55	3,410%	

Waardwonen heeft een tweetal zogenaamde extendible fixe-leningen in haar portefeuille. Waardwonen heeft aan de tegenpartij het recht gegeven om bij het begin van het derde tijdvak te bepalen of er een op het moment van afsluiten vaste rente wordt betaald of dat er een variabele rente wordt betaald. Deze keuzemogelijkheid voor de kredietverstrekker wordt aangemerkt als een embedded derivaat. Op grond van de RJ-uiting 2014-15 dient de reële waarde van de in de leningen besloten derivaat voor het laatste tijdvak van de extendible leningen in de balans tot uitdrukking te komen. De belangrijkste kenmerken van deze leningen alsmede de reële waardes zijn hieronder weergegeven:

Lening	Bank	Nominale waarde	Ingangsdatum	Einddatum	Herzieningsdatum	Rente tot Herzieningsdatum	Rente vanaf Herzieningsdatum	Marktwaarde embedded instrument
1	Abnamro	5.000.000	2-7-2007	2-4-2057	2-7-2032	4,350%	4,600% of 3 mnd Euribor	2.441.220
2	Abnamro	5.000.000	2-7-2007	2-7-2057	2-7-2029	4,3325%	4,600% of 3 mnd Euribor	2.325.663

De marktwaarde van de embedded instrumenten is onder Overige schulden opgenomen.

## Geconsolideerd rapport inzake jaarrekening 2015

### 5.9.1 Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

<i>Terugkoopverplichting woningen verkocht onder voorwaarden</i>	2015 €	2014 €
1 januari		
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	13.583.550	14.255.375
Verminderings / vermeerderingen na overdracht	-1.735.450	-1.836.544
Schuld per 1 januari	11.848.100	12.418.831
Mutaties		
Bij: verplichtingen ontstaan bij nieuwe overdrachten	0	414.375
Af: teruggekochte onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	-778.225	-1.086.200
Afwaarderingen	91.296	101.094
	-686.929	-570.731
31 december		
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	12.805.325	13.583.550
Verminderings / vermeerderingen	-1.644.154	-1.735.450
	<b>11.161.171</b>	<b>11.848.100</b>

### 5.10 Kortlopende schulden

Kortlopende schulden	31-12-2015 €	31-12-2014 €
Onderhanden projecten	0	0
Schulden aan kredietinstellingen	3.090.772	6.596.627
Schulden aan gemeenten	19.208	10.322
Schulden aan leveranciers	1.558.054	1.345.700
Schulden aan groepsmaatschappijen	0	0
Schulden aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen	0	4.538
Belastingen en premies sociale verzekeringen	585.057	320.005
Schulden ter zake van pensioenen	30.553	31.913
Overige schulden	672.684	214.524
Overlopende passiva	2.010.570	2.062.151
	<b>7.966.898</b>	<b>10.585.780</b>

Alle kortlopende schulden hebben een resterende looptijd van korter dan een jaar.

### 5.11 Niet uit de balans blijvende verplichtingen

#### 5.11.1 Borgstelling ten behoeve van Lingewaard Bouw B.V.

Waardwonen heeft zich jegens het Garantie Instituut Woningbouw (GIW) en Stichting Woningborg onherroepelijk en onvoorwaardelijk als borg gesteld, dit tot zekerheid voor de betalingen van al hetgeen het GIW en Stichting Woningborg van Lingewaard Bouw B.V. te vorderen mocht hebben. De borgtocht is beperkt tot een bedrag van € 226.890.

#### 5.11.2 Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW)

WSW-deelnemers hebben naar het WSW een zogeheten obligoverplichting. Deze verplichting is voorwaardelijk. Zolang het risicovermogen van het WSW voldoende is om eventuele betalingsverplichtingen van WSW-deelnemers over te nemen, wordt geen beroep gedaan op deze

## **Geconsolideerd rapport inzake jaarrekening 2015**

---

obligo-verplichting. Het WSW verwacht voor de komende vijf jaar conform de actuele meerjarenliquiditeitsprognose geen beroep te doen op deze obligoverplichting en hoeft deze verplichting daarom niet te worden opgenomen in de balans. De hoogte van het obligotarief is vastgesteld op 3,85% te berekenen over het schuldrestant van de geborgde leningen. Voor leningen met een variabele hoofdsom is bepaald dat over 75% van de schuldrestanten de obligo is verschuldigd. In totaal dient er een obligo van € 3.043.581 aangehouden te worden ten gunste van het WSW.

### **5.11.3 Verbonden partijen**

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

### **5.11.4 Investeringsverplichtingen**

Er zijn Niet in de balans opgenomen verplichtingen voor nieuwbouw van woningen:

21 eengezinswoningen en 37 appartementen Van Kleefstraat Huissen	€	2.523.000
12 appartementen Centrumplan Millingen aan de Rijn	€	1.080.000
24 appartementen Stadhues Huissen	€	<u>3.863.000</u>
<b>Totaal</b>	€	<b>7.466.000</b>

### **5.11.5 Operationele leases**

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

Te betalen:

Binnen één jaar	€	63.463
Tussen een jaar en vijf jaar	€	21.535
Meer dan vijf jaar	€	0

### **5.11.6 Wet Ketenaansprakelijkheid**

De onderneming en haar verbonden partijen zijn onderworpen aan de Wet Ketenaansprakelijkheid en kunnen uit dien hoofde worden aangesproken voor de door onderaannemers mogelijk niet afgedragen loonbelasting en premies werknemersverzekering en omzetbelasting.

Waardwonen heeft per balansdatum geen verplichtingen uit hoofde van de Wet Ketenaansprakelijkheid.

### **5.11.7 Liquide middelen**

Met een van de banken is een kredietfaciliteit afgesproken van € 2,5 miljoen.

### **5.11.8 Saneringsheffing**

Waardwonen zal de komende jaren naar verwachting in totaal € 1,0 miljoen moeten afdragen aan het door het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting opgelegde saneringsheffingen. Deze middelen worden ingezet om noodlijdende corporaties financieel er weer bovenop te helpen.

### **5.11.9 Toezichtsbelemmerende maatregelen**

Op 16 juli heeft het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting (CFV) een brief gestuurd naar Waardwonen (en tevens alle corporaties) inzake toezicht artikel 10 beleidsregels derivaten. Het komt er op neer dat bepalingen in de derivatencontracten die externe toezichthouders hinderen als toezichtsbelemmerend kwalificeren. Ingeval een derivatencontract een verwijzing heeft naar toezichtsbelemmerende bepalingen, is het de bedoeling dat gestreefd wordt naar het doorhalen van de betreffende artikelen. Het derivatencontract van Waardwonen bevat geen toezichtsbelemmerende bepalingen.

### **5.11.10 Voorkeursrecht tot koop**

Waardwonen heeft het recht tot terugkoop van bepaalde gronden ingeval binnen 12,5 jaar na verkoopdatum een bestemmingswijziging heeft plaats gevonden waarbij bebouwing mogelijk is geworden.

## **Geconsolideerd rapport inzake jaarrekening 2015**

---

### **5.12 Niet in de balans opgenomen activa en verplichtingen**

#### **5.12.1 Fiscale eenheid**

Binnen de onderneming en haar verbonden partijen is sprake van een fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting. Er bestaat een hoofdelijke aansprakelijkheid met betrekking tot de door de fiscale eenheid verschuldigde vennootschapsbelasting.

Tot de fiscale eenheid behoren:

- Lingewaard Bouw B.V.
- Lingewaard Beheer B.V.

#### **5.12.2 Claim grondposities**

In 2010 en 2011 heeft Waardwonen een feitenonderzoek laten uitvoeren naar mogelijke onregelmatigheden, onder meer bij grondtransacties bij een van de rechtsvoorgangers van Waardwonen. Het feitenonderzoek is uitgevoerd door Deloitte Forensic & Dispute Services. In november 2011 werd dit onderzoek afgerond.

Uit het onderzoek blijkt dat er in de periode 1996 tot en met 1998 meerdere grondtransacties plaatsvonden in Doornenburg en Millingen aan de Rijn, waarbij in korte tijd vastgoed veel duurder aan de rechtsvoorganger van Waardwonen (namelijk woningstichting St. Joseph te Bemmelen) is verkocht dan de grond door betrokken marktpartijen was gekocht. Daar bleek sprake te zijn van ABC-constructies.

Tevens blijken er claims van de verkopende marktpartijen te liggen op deze grondposities, mocht Waardwonen deze grond bebouwen of verkopen. Deze claims bestaan uit het leveren van bouwrijpe grond van 4.000 m<sup>2</sup> met een geschatte waarde van € 1.000.000 en 5.000 m<sup>2</sup> met een geschatte waarde van € 1.250.000. Op grond van het feitenonderzoek worden beide claims betwist.

## Geconsolideerd rapport inzake jaarrekening 2015

### 6 Toelichting op de geconsolideerde winst- en verliesrekening Bedrijfsopbrengsten

#### 6.1 Huuropbrengsten

<b>Huuropbrengsten</b>	2015	2014
	€	€
Woningen en woongebouwen	23.361.078	22.605.345
Onroerende zaken niet zijnde woningen	696.011	711.158
	<b>24.057.089</b>	<b>23.316.503</b>
Af: huurderiving wegens leegstand	-136.259	-191.283
	<b>23.920.830</b>	<b>23.125.220</b>

De huren zijn gewijzigd als gevolg van:

* Algemene huurverhoging en huurharmonisatie en geriefsverbeteringen	767.592
* Het in exploitatie nemen van nieuwe woningen	319.836
* Het verkopen en slopen van woningen	<u>-346.842</u>
<b>Totaal</b>	<u><b>740.586</b></u>

De reguliere huurderiving bedraagt 0,19% (2014 = 0,34%) van de te ontvangen huur en heeft betrekking op de leegstand in verband met mutatieonderhoud.

Tevens is hier een bedrag van € 91.872 opgenomen voor huurderiving ten gevolge van leegstand van huurwoningen bestemd voor de verkoop en herstructurering.

#### 6.2 Opbrengsten servicecontracten

<b>Opbrengsten servicecontracten</b>	2015	2014
	€	€
Overige zaken, leveringen en diensten	626.124	623.840
Te verrekenen met huurders	-47.691	-48.460
	<b>578.433</b>	<b>575.380</b>

De post overige goederen, leveringen en diensten betreft vergoedingen welke de huurders boven de netto huurprijs betalen voor bijvoorbeeld warmtelevering, centrale antenne, elektriciteit, gemeenschappelijke ruimten enzovoorts. De vergoeding voor levering en diensten is gebaseerd op de geraamde c.q. werkelijke kosten en wordt jaarlijks, indien noodzakelijk aangepast.

#### 6.3 Wijzigingen in voorraad vastgoed bestemd voor de verkoop en onderhanden projecten

<b>Wijzigingen in vastgoed bestemd voor de verkoop en onderhanden projecten</b>	2015	2014
	€	€
Mutatie vastgoed bestemd voor de verkoop	-21.096	-4.421
Mutatie onderhanden projecten	194.200	-200
Opbrengsten projecten	<b>173.104</b>	<b>-4.621</b>

#### 6.4 Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille

<b>Verkoop onroerende goederen</b>	2015	2014
	€	€
Netto opbrengst verkopen bestaand bezit	4.266.017	4.424.723
Af: Boekwaarde	-1.723.699	-2.060.496
Verkoopresultaat bestaand bezit	2.542.318	2.364.227
Netto verkoopopbrengst grondposities	0	60.709
Netto verkoopopbrengst Vastgoed bestemd voor de verkoop	0	0
Netto verkoopopbrengst Onderhanden projecten	0	0
<b>Totaal netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille</b>	<b>2.542.318</b>	<b>2.424.936</b>

## Geconsolideerd rapport inzake jaarrekening 2015

### 6.5 Geactiveerde productie eigen bedrijf

<i>Geactiveerde productie t.b.v. eigen bedrijf</i>	2015	2014
	€	€
Toezichtskosten nieuwbouw	18.798	1.561
AK op projecten	127.652	141.481
Doorbelasting interne projecten	90.448	0
	<b>236.898</b>	<b>143.042</b>

### 6.6 Overige bedrijfsopbrengsten

<i>Overige bedrijfsopbrengsten</i>	2015	2014
	€	€
Vergoeding algemeen beheer serviceverlening	25.571	35.932
Vergoeding administratiekosten verhuur	21.725	18.425
Vergoeding toezicht aanpassingen/geriefverbeteringen	45	846
Vergoeding aanvraag urgenties	2.090	1.815
Vergoeding zendmasten	4.193	3.778
Doorberekende loonkosten onderhoudsmedewerkers	131.656	124.392
Doorberekende administratie- en toezichtskosten	5.375	0
Overig vergoedingen en opbrengsten	1.478	94.930
	<b>192.133</b>	<b>280.118</b>

### Bedrijfslasten

#### 6.7 Afschrijvingen materiële vaste activa en vastgoedportefeuille

<i>Afschrijvingen materiële vaste activa</i>	2015	2014
	€	€
Onroerende en roerende zaken in exploitatie	8.718.750	8.032.822
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	260.828	209.762
	<b>8.979.578</b>	<b>8.242.584</b>

#### 6.8 Overige waardeveranderingen immateriële vaste activa en vastgoedportefeuille

<i>Overige waardeveranderingen materiële vaste activa</i>	2015	2014
	€	€
Herwaardering onroerende zaken in exploitatie	-1.867.527	-5.399.118
Boeking onrendabele top projecten	1.625.689	228.421
	<b>-241.838</b>	<b>-5.170.697</b>

#### 6.9 Erfpacht

<i>Erfpacht</i>	2015	2014
	€	€
Erfpacht	<b>13.327</b>	<b>13.281</b>

## Geconsolideerd rapport inzake jaarrekening 2015

### 6.10 Lonen en salarissen

<i>Lonen en salarissen</i>	2015	2014
	€	€
Lonen en salarissen	1.822.832	1.884.698
Uitzendkrachten	254.147	197.127
Loonkostensubsidie	0	0
	<b>2.076.979</b>	<b>2.081.825</b>
Ontvangen ziekengeld	-83.603	-75.810
	<b>1.993.376</b>	<b>2.006.015</b>
<i>Sociale lasten</i>		
Premies sociale verzekeringen	<b>320.586</b>	<b>332.258</b>
<i>Pensioenlasten</i>		
Pensioenpremie personeel	<b>303.815</b>	<b>348.034</b>

### 6.11 Onderhoudslasten

<i>Onderhoudslasten</i>	2015	2014
	€	€
Storingsonderhoud	638.547	548.172
Contractenonderhoud	369.572	343.960
Mutatieonderhoud	162.285	183.579
Overig onderhoud	50.869	49.744
	<b>1.221.273</b>	<b>1.125.455</b>
Planmatig onderhoud	3.393.893	3.021.333
	<b>4.615.166</b>	<b>4.146.788</b>

### 6.12 Leefbaarheid

<i>Leefbaarheid</i>	2015	2014
	€	€
Vastgoed gerelateerde leefbaarheid	0	0
Mens gerelateerde Leefbaarheid	56.993	47.040
	<b>56.993</b>	<b>47.040</b>

### 6.13 Lasten servicecontracten

<i>Lasten servicecontracten</i>	2015	2014
	€	€
Leveringen en diensten	<b>520.641</b>	<b>513.737</b>

## Geconsolideerd rapport inzake jaarrekening 2015

### 6.14 Overige bedrijfslasten

<i>Overige bedrijfslasten</i>	2015	2014
	€	€
Belastingen	1.133.245	1.061.087
Verzekeringen	152.602	130.218
Overige exploitatielasten	387.016	390.731
Heffing saneringssteun	0	770.125
Verhuurdersheffing	2.152.003	1.924.159
Advieskosten/dienstverlening derden	225.820	153.705
Reis- en verblijfkosten	137.870	140.318
Overige personeelskosten	114.674	124.939
Huisvestingskosten	67.349	70.148
Gas, water en electriciteit	48.925	49.245
Onderhoud kantoor	22.623	22.605
Vergoedingen Raad van Commissarissen	88.693	62.315
Overige kosten Raad van Commissarissen	32.460	11.072
Kosten verhuur	104.367	96.026
Kosten automatisering	163.954	135.287
Reclamekosten	8.655	18.877
Bedrijfsverzekeringen	11.825	11.437
Kosten betalingsverkeer	12.844	9.286
Porti- en telefoonkosten	60.435	63.533
Drukwerk en kantoorbenodigdheden	36.600	41.108
Mutatie voorziening debiteuren	103.528	145.732
Accountantskosten	67.803	75.204
Contributies en abonnementen	8.054	11.063
Algemene kosten	33.386	26.393
	<b>5.174.730</b>	<b>5.544.613</b>

#### 6.14.1 Accountshonoraria

<i>Accountantshonoraria</i>	2015	2014
	€	€
In het boekjaar zijn de volgende bedragen aan accountants-honoraria ten laste van het resultaat gebracht		
Controle van de jaarrekening	53.062	51.507
Andere controlewerkzaamheden	14.741	23.462
Fiscale advisering	35.381	36.954
Andere niet-controlediensten	2.085	3.130
	<b>105.269</b>	<b>115.053</b>

#### 6.15 Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2015	2014
	€	€
Waardeveranderingen Commercieel vastgoed in exploitatie	531.683	347.529
Waardeveranderingen Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	154.861	186.409
Waardeveranderingen verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	-94.896	-101.094
Waardeveranderingen Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie gekwalificeerd als vastgoedbelegging	118.260	29.684
	<b>709.908</b>	<b>462.528</b>



## Geconsolideerd rapport inzake jaarrekening 2015

### 6.16 Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten

<i>Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten</i>	2015 €	2014 €
<b>Renteopbrengst Financiële vaste activa</b>		
Rente BWS subsidies	0	0
<b>Renteopbrengst liquide middelen</b>		
Spaar- en beleggingsrekening	45.970	68.578
Overige/doorberekende rente	1.683	6.695
Geactiveerde rente mva in ontwikkeling	208.140	144.786
Rente fiscus	0	26.676
	<b>255.793</b>	<b>246.735</b>
<b>Totaal</b>	<b>255.793</b>	<b>246.735</b>

### 6.17 Rentelasten en soortgelijke kosten

<i>Rentelasten en soortgelijke kosten</i>	2015 €	2014 €
<b>Rentelasten en soortgelijke kosten</b>		
Rentelasten en soortgelijke kosten	3.458.710	3.626.417
Rente-effect waardering embedded derivaten	-108.616	2.505.326
Overige rentelasten	12.385	11.969
	<b>3.362.479</b>	<b>6.143.712</b>

### 6.18 Belastingen

	2015 €	2014 €
Acute vennootschapsbelasting	-85	-1.004.277
Latente vennootschapsbelasting	-2.823.997	2.768.620
	<u>-2.824.082</u>	<u>1.764.343</u>
De acute belastinglast is als volgt bepaald:		<u>2015</u> €
Resultaat voor belastingen volgens de jaarrekening		3.510.565
Afschrijvingen	8.741.812	
Verkoop woningen	-2.586.600	
Huuropbrengsten	-60.072	
Wijziging vastgoed bestemd voor verkoop	-173.104	
Dotatie HIR	-116.744	
Waardering embedded derivaten	-108.616	
Niet gerealiseerde waardeveranderingen	-709.908	
Overige waardeverminderingen	-156.772	
Fiscaal resultaat deelnemingen	-340	
Tijdelijke verschillen	-190.349	
Totaal permanente en tijdelijke verschillen		<u>4.639.307</u>
Belastbaar bedrag		<u>8.149.872</u>

## Geconsolideerd rapport inzake jaarrekening 2015

	2015
	€
Verschuldigde winstbelasting	2.037.468
Te verrekenen via latentie te verrekenen verliezen	-2.037.553
Verschuldigde winstbelasting	<u>-85</u>

Het gemiddelde wettelijke belastingtarief bedraagt 25%. De lagere effectieve belastingdruk wordt veroorzaakt door het benutten van fiscale verliescompensatie en fiscaal vrijgestelde winstbestanddelen. Dit betreft ondermeer verschillen in de verwerking van resultaten uit projectontwikkeling, afschrijvingen op het vastgoed, de verwerking van interest en de fiscaal niet aftrekbare heffing van het Centraal Fonds Volkshuisvesting.

De mutatie latente belastingen over 2015 is als volgt bepaald	€
Actieve latentie marktwaarde leningen	-75.830
Actieve latentie verkopen	-836.944
Waardering embedded derivaten	-27.154
Actieve latentie verliescompensatie	3.763.926
Vrijval passieve latentie HIR	0
Vrijval voorziening onderhoud	0
	<u>2.823.997</u>

### 6.19 Resultaat deelnemingen en aandeel derden

<b>Resultaat deelnemingen</b>	2015	2014
	€	€
Bemmel Beheer B.V.	0	0
Ontwikkelingsmaatschappij Bemmel C.V.	-50	-134
	<b>-50</b>	<b>-134</b>
<b>Resultaat aandeel derden</b>		
Aandeel derden V.O.F. Lingewaard Wonen / U Projecten	<b>9</b>	<b>-8.440</b>

## Geconsolideerd rapport inzake jaarrekening 2015

### 7 Overige informatie

#### 7.1 Werknemers

Gedurende het jaar 2015 had Waardwonen gemiddeld 33,03 werknemers in dienst (2014:34,60). Dit aantal is gebaseerd op het aantal fulltime equivalenten. Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam. Deze medewerkers zijn te verbijzonderen naar de volgende afdelingen:

Afdeling	2015	2014
	Gemiddeld Aantal FTE	Gemiddeld Aantal FTE
Directie	0,50	1,00
Directiesecretariaat	0,83	0,83
Communicatie & Secretariaat	1,61	1,61
Financiële Bedrijfsvoering	7,67	7,75
Vastgoed & Ontwikkeling (inclusief Onderhoud)	12,56	12,89
Personeel & Organisatie	0,65	0,78
Woondiensten	9,21	9,74
Totaal	33,03	34,60

#### 7.2 Bestuurders en commissarissen

Lasten ter zake van bezoldiging en ter zake van persioenen van:

Bestuurders en voormalige bestuurders	€ 189.564 (2014: € 177.081)
Commissarissen en voormalige commissarissen	€ 73.462 (2014: € 51.500)

De bezoldiging van bestuurders omvat:

- periodiek betaalde beloningen (zoals salarissen, sociale lasten, vakantiegeld, doorbetaling bij vakantie en ziekte, ter beschikking stelling van auto en presentiegelden),
- beloningen betaalbaar op termijn (zoals pensioenlasten, VUT, variabele (lange termijn) beloningen, sabbatical leave en jubileumuitkeringen),
- uitkeringen bij beëindiging van het dienstverband en
- winstdelingen en bonusbetalingen.

Het totaalbedrag kan als volgt per individueel lid van het bestuur (de directie) worden gespecificeerd:

Functie	Periodiek betaalde beloningen		Beloningen betaalbaar op termijn		Uitkering bij beëindiging dienstverband		Winstdeling en bonus	
	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014
	€	€	€	€	€	€	€	€
Directeur/ Bestuurder	75.898	146.098	11.421	30.983	13.682	0	0	0
Directeur/ Bestuurder ad interim	88.563	0	0	0	0	0	0	0
Totaal	164.461	146.098	11.421	30.983	13.682	0	0	0

## Geconsolideerd rapport inzake jaarrekening 2015

De bezoldiging van de Raad van Commissarissen (Toezicht) kan als volgt worden gespecificeerd:

Functie	Als lid van de Raad van Commissarissen		Als lid van commissies		Overige kosten vergoedingen	
	2015	2014	2015	2014	2015	2014
	€	€	€	€	€	€
<b>Voorzitter</b>	14.692	9.500	0	0	0	0
<b>Vice voorzitter</b>	0	0	0	0	0	0
<b>Lid 1</b>	9.795	7.000	0	0	0	0
<b>Lid 2</b>	9.795	7.000	0	0	0	0
<b>Lid 3</b>	9.795	7.000	0	0	0	0
<b>Lid 4</b>	9.795	7.000	0	0	0	0
<b>Lid 5</b>	9.795	7.000	0	0	0	0
<b>Lid 6</b>	9.795	7.000	0	0	0	0
<b>Totaal</b>	73.462	51.500	0	0	0	0

Bovenstaande bedragen zijn excl. Btw.

### 7.3 Wet normering topinkomens (WNT)

Verantwoording uit hoofde van de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT)

#### Bezoldigingsgegevens 2015

Naam	functie	(gewezen) topfunctionaris (ja/nee)	met dienstbetrekking (ja/nee)	duur van het dienstverband in het jaar (in dagen)	omvang van het dienstverband in het jaar (fte)
S.Holwerda	Directeur/Bestuurder	ja	ja	182	1
L.Urgel	Directeur/Bestuurder ad interim	ja	nee	183	1
<b>RVC-leden</b>					
S. van Groningen	Voorzitter	ja	nee	365	1
J.W.M. Bedeaux	Bestuurslid	ja	nee	365	1
B.F.M. Schouten-Willemsen	Bestuurslid	ja	nee	365	1
P.L.T.M. Strikkeling	Bestuurslid	ja	nee	365	1
E.W. Martijn	Bestuurslid	ja	nee	365	1
A.E.M. Sommerdijk	Bestuurslid	ja	nee	365	1
P.P.M. Nouwen	Bestuurslid	ja	nee	365	1

Naam	functie	beloning €	belastbare vaste en variabele onkostenvergoedingen €	voorzieningen ten behoeve van beloningen betaalbaar op termijn €	Totale bezoldiging €
S.Holwerda	Directeur/Bestuurder	74.588	13.681	12.035	100.304
L.Urgel	Directeur/Bestuurder ad interim	88.563	0	0	88.563
<b>RVC-leden</b>					
S. van Groningen	Voorzitter	14.692	0	0	14.692
J.W.M. Bedeaux	Bestuurslid	9.795	0	0	9.795
B.F.M. Schouten-Willemsen	Bestuurslid	9.795	0	0	9.795
P.L.T.M. Strikkeling	Bestuurslid	9.795	0	0	9.795
E.W. Martijn	Bestuurslid	9.795	0	0	9.795
A.E.M. Sommerdijk	Bestuurslid	9.795	0	0	9.795
P.P.M. Nouwen	Bestuurslid	9.795	0	0	9.795

De genoemde bedragen bij de RVC leden/ Directeur Bestuurder ad interim zijn excl. Btw

## Geconsolideerd rapport inzake jaarrekening 2015

Vorig verslagjaar 2014:

Naam	functie	(gewezen) topfunctionaris (ja/nee)	met dienst- betrekking (ja/nee)	duur van het dienstverband in het jaar (in dagen)	omvang van het dienstverband in het jaar (fte)
S.Holwerda	Directeur/Bestuurder	ja	ja	365	1
RVC-leden					
S. van Groningen	Voorzitter	ja	nee	365	1
J.W.M. Bedeaux	Bestuurslid	ja	nee	365	1
B.F.M. Schouten-Willemsen	Bestuurslid	ja	nee	365	1
P.L.T.M. Strikkeling	Bestuurslid	ja	nee	365	1
E.W. Martijn	Bestuurslid	ja	nee	365	1
A.E.M. Sommerdijk	Bestuurslid	ja	nee	365	1
P.P.M. Nouwen	Bestuurslid	ja	nee	365	1

Naam	functie	beloning €	belastbare vaste en variabele onkosten- vergoedingen €	voorzieningen ten behoefte van beloningen betaalbaar op termijn €	Totale bezoldiging €
S.Holwerda	Directeur/Bestuurder	144.399	0	31.844	176.243
RVC-leden					
S. van Groningen	Voorzitter	9.500	0	0	9.500
J.W.M. Bedeaux	Bestuurslid	7.000	0	0	7.000
B.F.M. Schouten-Willemsen	Bestuurslid	7.000	0	0	7.000
P.L.T.M. Strikkeling	Bestuurslid	7.000	0	0	7.000
E.W. Martijn	Bestuurslid	7.000	0	0	7.000
A.E.M. Sommerdijk	Bestuurslid	7.000	0	0	7.000
P.P.M. Nouwen	Bestuurslid	7.000	0	0	7.000

De genoemde bedragen bij de RVC leden zijn excl. Btw

Naast bovengenoemde functionarissen zijn er geen personen in dienstbetrekking bij Waardwonen, die als topfunctionaris zijn aangemerkt.

Waardwonen kent verder geen topfunctionarissen zonder dienstbetrekking.

### Gegevens uitkeringen bij beëindiging dienstverband

Verrekening vakantiedagen (uit voorgaande jaren) heeft plaatsgevonden. € 13.681 is verantwoord onder de belastbare variabele en vaste onkostenvergoedingen.

### Toelichting bij het samenstellen van de WNT verantwoording:

Bij de samenstelling van bovenstaande verantwoording uit hoofde van de WNT zijn de Beleidsregels toepassing WNT d.d. 26 februari 2014 van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties als uitgangspunt gehanteerd.

Waardwonen herkent de door de Minister van BZK in zijn kamerbrief d.d. 26 februari 2014 onderkende uitvoeringsproblemen met betrekking tot externe niet-topfunctionarissen, en heeft deze categorie in lijn met de door de minister voorgestelde gedragslijn niet in de WNT verantwoording betrokken.

WNT Norm 2015      € 130.600 klasse E

De bezoldiging van de directeur-bestuurder en de Topfunctionarissen vallen binnen de WNT norm van 2015.

De verstrekte vergoedingen aan de leden van de Raad van Commissarissen passen binnen de honoreringscode commissarissen.

## **Geconsolideerd rapport inzake jaarrekening 2015**

---

Huissen, ....

H. Gielen-Struik  
Directeur-bestuurder

## **Geconsolideerd rapport inzake jaarrekening 2015**

---

Raad van Commissarissen  
S. van Groningen

P. Koburg

C.J.M. Oude Boerrigter

H.M.C. Wairata

E.W. Martijn

A.E.M. Sommerdijk

P.P.M. Nouwen

## Geconsolideerd rapport inzake jaarrekening 2015

### Vennootschappelijk rapport inzake jaarrekening 2015

#### 8 Vennootschappelijke balans per 31 december 2015

	Ref.	31-12-2015 €	31-12-2014 €
<b>Vaste activa</b>			
<i>Materiële vaste activa</i>			
Sociaal vastgoed in exploitatie	5.1	219.537.542	213.271.322
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	5.1	4.530.832	980.531
Onroerende en roerende zaken t.d.v. exploitatie	5.1	5.532.721	5.137.699
		<b>229.601.095</b>	<b>219.389.552</b>
<i>Vastgoedbeleggingen</i>			
Commercieel vastgoed in exploitatie	5.2	8.050.000	6.615.000
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	5.2	10.654.776	11.281.740
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	5.2	489.111	581.309
		<b>19.193.887</b>	<b>18.478.049</b>
<i>Financiële vast activa</i>			
Deelnemingen in groepsmaatschappijen	11.1	2.590.526	2.605.639
Latente belastingvordering(en)	5.3	5.812.668	2.431.206
Te vorderen BWS subsidies	5.3	0	0
Overige vorderingen	5.3	369.845	386.970
		<b>8.773.039</b>	<b>5.423.815</b>
<b>Som der vaste activa</b>		<b>257.568.021</b>	<b>243.291.416</b>
<b>Vlottende activa</b>			
<i>Vorraden</i>			
Vastgoed bestemd voor de verkoop	5.4	292.700	625.950
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	5.4	1.408	468.772
Overige voorraden	5.4	132.732	128.593
		<b>426.840</b>	<b>1.223.315</b>
<i>Vorderingen</i>			
Huurdebiteuren	5.5	154.253	129.603
Gemeenten	5.5	0	1.217
Belastingen en premies sociale verzekeringen	5.5	8.893	0
Overige vorderingen	5.5	839.402	71.661
Overlopende activa	5.5	696.176	225.980
		<b>1.698.724</b>	<b>428.461</b>
<i>Effecten</i>		0	0
<i>Liquide middelen</i>	5.6	13.665	6.470.925
<b>Som der vlottende activa</b>		<b>2.139.229</b>	<b>8.122.701</b>
<b>Totaal activa</b>		<b>259.707.250</b>	<b>251.414.117</b>



**Geconsolideerd rapport inzake jaarrekening 2015**

	Ref.	31-12-2015 €	31-12-2014 €
<b>Eigen Vermogen</b>			
Eigen vermogen	11.2	153.271.195	138.278.558
		<b>153.271.195</b>	<b>138.278.558</b>
<b>Voorzieningen</b>			
Voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings	5.8	2.510.639	5.430.957
Voorziening latente belastingverplichtingen	5.8	557.465	0
Voorziening garantieverplichtingen	5.8	0	0
Overige voorzieningen		0	0
		<b>3.068.104</b>	<b>5.430.957</b>
<b>Langlopende schulden</b>			
Schulden/leningen kredietinstellingen	5.9	79.075.077	79.948.462
Schulden aan groepsmaatschappijen	5.9	0	0
Schulden aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen	5.9	0	0
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	5.9	11.161.171	11.848.100
Overige schulden	5.9	5.249.871	5.375.612
		<b>95.486.119</b>	<b>97.172.174</b>
<b>Kortlopende schulden</b>			
Onderhanden projecten	5.10	0	0
Schulden aan kredietinstellingen	5.10	3.090.772	6.596.627
Schulden aan gemeenten	5.10	9.941	10.322
Schulden aan leveranciers	5.10	1.555.599	1.345.700
Belastingen en premies sociale verzekeringen	5.10	511.892	281.632
Schulden ter zake van pensioenen	5.10	30.553	31.913
Overige schulden	5.10	672.505	204.083
Overlopende passiva	5.10	2.010.570	2.062.151
		<b>7.881.832</b>	<b>10.532.428</b>
<b>Totaal passiva</b>		<b>259.707.250</b>	<b>251.414.117</b>

## Geconsolideerd rapport inzake jaarrekening 2015

### 9 Vennootschappelijke winst- en verliesrekening over 2015

	Ref.	2015 €	2014 €
<i>Bedrijfsopbrengsten</i>			
Huuropbrengsten	6.1	23.920.830	23.125.220
Opbrengsten servicecontracten	6.2	578.433	575.380
Wijzigingen in voorraad vastgoed bestemd voor de verkoop en onderhanden projecten	6.3	194.200	-200
Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille	6.4	2.542.318	2.424.936
Geactiveerde productie eigen bedrijf	6.5	236.898	143.042
Overige bedrijfsopbrengsten	6.6	197.076	260.548
<i>Som der bedrijfsopbrengsten</i>		<b>27.669.755</b>	<b>26.528.926</b>
<i>Bedrijfslasten</i>			
Afschrijvingen materiële vaste activa en vastgoedportefeuille	6.7	8.979.578	8.242.584
Overige waardeveranderingen immateriële vaste activa en vastgoedportefeuille	6.8	-241.838	-5.170.697
Erfpacht	6.9	13.327	13.281
Lonen en salarissen	6.10	1.993.376	2.006.015
Sociale lasten	6.10	320.586	332.258
Pensioenlasten	6.10	303.815	348.034
Onderhoudslasten	6.11	4.615.166	4.146.788
Leefbaarheid	6.12	56.993	47.040
Lasten servicecontracten	6.13	520.641	513.737
Overige bedrijfslasten	6.14	5.170.778	5.539.856
<i>Som der bedrijfslasten</i>		<b>21.732.422</b>	<b>16.018.896</b>
<b><i>Exploitatieresultaat</i></b>		<b>5.937.333</b>	<b>10.510.030</b>
<b>Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	6.15	709.908	462.528
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	6.16	244.663	230.225
Rentelasten en soortgelijke kosten	6.17	-3.362.479	-6.143.786
<i>Som der financiële baten en lasten</i>		<b>-3.117.816</b>	<b>-5.913.561</b>
<b><i>Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen</i></b>		<b>3.529.425</b>	<b>5.058.997</b>
Belastingen	6.18	2.820.292	-1.760.663
		6.349.717	3.298.334
Resultaat deelneming	11.3	-15.112	14.722
<b><i>Resultaat na belastingen</i></b>		<b>6.334.605</b>	<b>3.313.056</b>

## **Geconsolideerd rapport inzake jaarrekening 2015**

---

### **10 Grondslagen van de vennootschappelijke jaarrekening**

#### **10.1 Algemeen**

##### **10.1.1 Toepassing artikel 2:402 BW**

De financiële gegevens van Waardwonen zijn in de geconsolideerde jaarrekening verwerkt. Derhalve vermeldt de winst- en verliesrekening van Waardwonen conform artikel 2:402 BW slechts het aandeel in de winst/het verlies na belasting van ondernemingen waarin wordt deelgenomen en het overige resultaat na belasting.

##### **10.1.2 Grondslagen activa en passiva**

De grondslagen van waardering en van resultaatbepaling voor de vennootschappelijke jaarrekening en de geconsolideerde jaarrekening zijn gelijk. Deelnemingen in groepsmaatschappijen worden gewaardeerd op de nettovermogenswaarde in overeenstemming met paragraaf 4.2 in de geconsolideerde jaarrekening.

Voor de grondslagen van de waardering van activa en passiva en voor de bepaling van het resultaat wordt verwezen naar de op pagina 7 tot en met 25 opgenomen toelichting op de geconsolideerde balans en winst- en verliesrekening.

Waardevermeerderingen van materiële vaste activa, niet zijnde (vast)goedbeleggingen, worden rechtstreeks verwerkt in het eigen vermogen. Herwaarderingen worden onder aftrek van de latent verschuldigde belastingen in de overige reserve opgenomen.

##### **10.1.3 Deelnemingen in groepsmaatschappijen**

Deelnemingen in groepsmaatschappijen en overige deelnemingen waarin invloed van betekenis kan worden uitgeoefend worden gewaardeerd volgens de nettovermogenswaardemethode. Invloed van betekenis wordt in ieder geval verondersteld aanwezig te zijn bij een aandeelhoudersbelang van meer dan 20%.

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

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

Deelnemingen waar geen invloed van betekenis kan worden uitgeoefend worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of, indien hiertoe aanleiding bestaat, een lagere waarde.

## Geconsolideerd rapport inzake jaarrekening 2015

### 11 Toelichting op de vennootschappelijke balans

#### Financiële vaste activa

Het belang van de vennootschap in andere maatschappijen is als volgt verdeeld:

Naam, vestigingsplaats	Aandeel in geplaatst kapitaal in %
	<b>2015</b>
Lingewaard Bouw B.V., Huissen	100
Lingewaard Beheer B.V., Huissen	100
V.O.F. Lingewaard Wonen / U-Projecten, Huissen	60

#### 11.1 Deelnemingen in groepsmaatschappijen

Deelnemingen in groepsmaatschappijen	2015 €	2014 €
Deelnemingen in groepsmaatschappijen Lingewaard Bouw B.V.	<b>2.590.526</b>	<b>2.605.638</b>
Stand per 1 januari	2.605.638	2.590.916
Resultaat deelneming	-15.112	14.722
<b>Stand per 31 december</b>	<b>2.590.526</b>	<b>2.605.638</b>

#### 11.2 Eigen vermogen

Eigen vermogen	31-12-2015 €	31-12-2014 €
Geplaatst Kapitaal	45	45

Overige reserves	2015 €	2014 €
Het verloop van de overige reserves is als volgt:		
Stand per 31 december	138.278.515	118.374.886
Gevolgen stelselwijziging	0	-1.500.246
Stand per 1 januari	138.278.515	116.874.640
Uit resultaatbestemming	6.334.605	3.313.056
Overige mutaties	8.658.030	18.090.819
Stand per 31 december	153.271.150	138.278.515

Ultimo 2015 is in totaal € 94.695.483 aan ongerealiseerde herwaarderingen in de overige reserves begrepen (2014: € 92.254.029). Van dit totaal heeft € 92.641.723 betrekking op sociaal vastgoed en € 2.053.760 op vastgoedbeleggingen. In 2015 is € 2.441.454 toegevoegd, waarvan € 6.620.995 onttrokken wegens realisatie ( waarvan € 5.080.499 door afschrijvingen en € 1.540.496 door verkoop van vastgoed) en € 9.062.449 toegevoegd wegens herwaarderingen ten gunste van het eigen vermogen.

## Geconsolideerd rapport inzake jaarrekening 2015

### 11.3 Resultaat deelnemingen

<b>Resultaat deelnemingen</b>	2015	2014
	€	€
Lingewaard Bouw B.V.	-15.112	14.722

## 12 Overige gegevens

### 12.1 Resultaatbestemming

De resultaatbestemming is vooruitlopend op en onder voorbehoud van de goedkeuring door de Raad van Commissarissen reeds in de jaarrekening verwerkt.

Het gehele resultaat is aan het eigen vermogen toegevoegd.

### 12.2 Gebeurtenissen na balansdatum

Per 1 juli 2015 is de herzieningswet Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting van kracht. Deze wet beoogt het functioneren van woningcorporaties als ondernemingen met een maatschappelijk taak te verbeteren. Naast het effect op de relatie met de externe stakeholders is de herzieningswet ook van invloed op het te voeren beleid van de corporatie. Vanuit de herzieningswet worden restricties gelegd op de activiteiten en het te volgen huurbeleid. De omvang en samenstelling van de vastgoedportefeuille kan beïnvloed worden door de nader te definiëren woningmarktregio's en op basis van het in te dienen splitsingsplan welke beide in 2016 (nader) worden uitgewerkt. Tevens wordt de wijze waarop woningtoewijzingen dient plaats te vinden en de huurprijs die gevraagd kan worden beïnvloed door de herzieningswet.

De Tweede Kamer stemde 9 februari 2016 in met de nieuwe Huurwet. De nieuwe huurwet beoogt het functioneren van de huurmarkt verder te verbeteren. Daartoe worden in de Huurwet een aantal maatregelen uitgewerkt. Op 1 juli 2016 geldt nog de inkomensafhankelijke huurverhoging, de huursombenadering wordt op 1 januari 2017 ingevoerd. Er komt een jaarlijkse inkomensstoets en meer ruimte voor tijdelijke huurcontracten. De Huurwet is daarmee direct van invloed op het te voeren beleid door de corporatie. Vanuit de huurwet worden restricties gelegd op de huurniveaus en toe te passen huurverhogingen. De mogelijke effecten doen zich voor bij het toepassen van het huurbeleid en daar aan gekoppeld de toekomstige vastgoedportefeuille.

Bovenstaande ontwikkelingen kunnen hun weerslag hebben op kasstromen en daarvan afgeleid de waardering van het vastgoed. Omdat de uitwerking door de corporatie van bovenstaande nog nader uitgewerkt dient te worden is het op dit moment nog niet mogelijk om de financiële effecten te kwantificeren.

### 12.3 Toelichting bij het samenstellen van de WNT verantwoording

Bij de samenstelling van bovenstaande verantwoording uit hoofde van de WNT zijn de Beleidsregels toepassing WNT d.d. 26 februari 2014 van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties als uitgangspunt gehanteerd.

Waardwonen herkent de door de Minister van BZK in zijn kamerbrief d.d. 26 februari 2014 onderkende uitvoeringsproblemen met betrekking tot externe niet-topfunctionarissen, en heeft deze categorie in lijn met de door de minister voorgestelde gedragslijn niet in de WNT verantwoording betrokken.

## Geconsolideerd rapport inzake jaarrekening 2015

---

### 12.5 Accountantsverklaring



### *Controleverklaring van de onafhankelijke accountant*

Aan: de bestuurder van Stichting Waardwonen

#### *Verklaring betreffende de jaarrekening*

Wij hebben de in dit rapport opgenomen jaarrekening 2015 van Stichting Waardwonen te Huissen gecontroleerd. Deze jaarrekening bestaat uit de geconsolideerde en enkelvoudige balans per 31 december 2015 en de geconsolideerde en enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2015 met de toelichting, waarin zijn opgenomen een overzicht van de grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

In artikel 127, tweede lid, van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 is bepaald dat het Besluit beheer sociale-huursector (Bbsh) tot 1 januari van het eerstvolgende verslagjaar na inwerkingtreding van de Woningwet van toepassing blijft voor de jaarrekening, het jaarverslag, het volkshuisvestingsverslag en het onderzoeken en beoordelen van die verslagen door de accountant. Dit betekent dat voor verslagjaar 2015 het Bbsh zijn kracht heeft behouden voor deze onderwerpen.

#### *Verantwoordelijkheid van het bestuur*

Het bestuur van de toegelaten instelling is verantwoordelijk voor het opmaken van de jaarrekening die het vermogen en het resultaat getrouw dient weer te geven in overeenstemming met de bepalingen inzake de jaarrekening als opgenomen in artikel 26, eerste lid, van het Bbsh, de bepalingen bij en krachtens de Wet Normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving, alsmede voor het opstellen van het jaarverslag in overeenstemming met de bepalingen inzake het jaarverslag als opgenomen in artikel 26, eerste lid, van het Bbsh. Het bestuur van de toegelaten instelling is voorts verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing als het bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of fouten.

#### *Verantwoordelijkheid van de accountant*

Onze verantwoordelijkheid is het geven van een oordeel over de jaarrekening op basis van onze controle. Wij hebben onze controle verricht in overeenstemming met Nederlands recht, waaronder de Nederlandse controlestandaarden, het Controleprotocol WNT, en het controleprotocol in rubriek A van bijlage 4 bij de Regeling toegelaten instelling volkshuisvesting 2015. Dit vereist dat wij voldoen aan de voor ons geldende ethische voorschriften en dat wij onze controle zodanig plannen en uitvoeren dat een redelijke mate van zekerheid wordt verkregen dat de jaarrekening geen afwijkingen van materieel belang bevat.

Een controle omvat het uitvoeren van werkzaamheden ter verkrijging van controle-informatie over de bedragen en de toelichtingen in de jaarrekening. De geselecteerde werkzaamheden zijn afhankelijk van de door de accountant toegepaste oordeelsvorming, met inbegrip van het inschatten van de risico's dat de jaarrekening een afwijking van materieel belang bevat als gevolg van fraude of fouten.

Ref.: e0378841

---

PricewaterhouseCoopers Accountants N.V., Zuiderzeelaan 53, 8017 JV Zwolle, Postbus 513, 8000 AM Zwolle  
T: 088 792 00 38, F: 088 792 94 61, [www.pwc.nl](http://www.pwc.nl)

\*PwC is het merk waaronder PricewaterhouseCoopers Accountants N.V. (KvK 34180285), PricewaterhouseCoopers Belastingadviseurs N.V. (KvK 34180284), PricewaterhouseCoopers Advisory N.V. (KvK 34180287), PricewaterhouseCoopers Compliance Services B.V. (KvK 51414406), PricewaterhouseCoopers Pensioens, Actuarial & Insurance Services B.V. (KvK 54226368), PricewaterhouseCoopers B.V. (KvK 34180289) en andere vennootschappen handelen en diensten verlenen. Op deze diensten zijn algemene voorwaarden van toepassing, waarin onder meer aansprakelijkheidsvoorwaarden zijn opgenomen. Op leveringen aan deze vennootschappen zijn algemene Inkoopvoorwaarden van toepassing. Op [www.pwc.nl](http://www.pwc.nl) treft u meer informatie over deze vennootschappen, waaronder deze algemene (Inkoop)voorwaarden die ook zijn gedeponeerd bij de Kamer van Koophandel te Amsterdam.



Bij het maken van deze risico-inschattingen neemt de accountant de interne beheersing in aanmerking die relevant is voor het opmaken van de jaarrekening en voor het getrouwe beeld daarvan, gericht op het opzetten van controlewerkzaamheden die passend zijn in de omstandigheden. Deze risico-inschattingen hebben echter niet tot doel een oordeel tot uitdrukking te brengen over de effectiviteit van de interne beheersing van de toegelaten instelling. Een controle omvat tevens het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en van de redelijkheid van de door het bestuur van de toegelaten instelling gemaakte schattingen, alsmede een evaluatie van het algehele beeld van de jaarrekening.

Wij zijn van mening dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is om een onderbouwing voor ons oordeel te bieden.

#### *Oordeel*

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Stichting Waardwonen per 31 december 2015 en van het resultaat over 2015 in overeenstemming met artikel 26, eerste lid, van het Bbsh, de bepalingen bij en krachtens de WNT en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving.

#### *Verklaring betreffende overige bij of krachtens de wet gestelde eisen*

Ingevolge artikel 28, onderdeel b, van het Bbsh, voor wat betreft het in dit artikel genoemde jaarverslag, melden wij dat ons geen tekortkomingen zijn gebleken naar aanleiding van het onderzoek of het jaarverslag, voor zover wij dat kunnen beoordelen, overeenkomstig de van toepassing zijnde bepalingen van titel 9 van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek is opgesteld, en of de in artikel 2: 392 lid 1 onder g, van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek bedoelde gegevens zijn toegevoegd. Tevens vermelden wij dat het jaarverslag, voor zover wij dat kunnen beoordelen, verenigbaar is met de jaarrekening zoals vereist in artikel 391, vierde lid, van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek.

Zwolle, 2 mei 2016  
PricewaterhouseCoopers Accountants N.V.

Origineel getekend door G.A.N. Turkenburg RA