

Inhoudsopgave

Jaarrekening	118
Balans per 31 december 2016	119
Winst- en verliesrekening over 2016	121
Kasstroomoverzicht over 2016	122
Toelichting behorende tot de jaarrekening 2016	124
Algemeen	124
Grondslagen voor de waardering van activa en passiva en de resultaatbepaling	125
Toelichting op de balans	139
Toelichting op de winst- en verliesrekening	164
Overige toelichtingen	170
Overige gegevens	176
Controleverklaring	176
Statutaire bepalingen inzake resultaatbestemming	179

Jaarrekening

Balans per 31 december 2016

(vóór resultaatbestemming)

	Ref.	31-12-2016 (x € 1.000)	31-12-2015 (x € 1.000)
Activa			
Vaste activa			
Immateriële vaste activa	A1.		
Licenties software	A1.1	823	284
Materiële vaste activa	A2.		
DAEB vastgoed in exploitatie	A2.1	1.706.479	1.689.193
niet-DAEB vastgoed in exploitatie	A2.2	110.512	116.504
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	A2.3	50.149	44.042
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	A2.4	6.758	7.227
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	A2.5	3.843	3.345
		<u>1.877.740</u>	<u>1.860.311</u>
Financiële vaste activa	A3.		
Latente belastingvordering(en)	A3.1	17.134	2.521
Overige effecten	A3.2	0	73
Overige financiële vaste activa	A3.3	0	1
		<u>17.134</u>	<u>2.595</u>
Vlottende activa			
Voorraden	A4.		
Vastgoed bestemd voor verkoop	A4.1	563	513
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	A4.2	122	1.812
		<u>685</u>	<u>2.324</u>
Vorderingen	A5.		
Huurdebiteuren	A5.1	1.172	1.411
Overige vorderingen	A5.2	328	719
Pensioenen	A5.3	4	93
Overlopende activa	A5.4	415	213
		<u>1.919</u>	<u>2.436</u>
Liquide middelen	A6	8.155	9.145
Totaal activa		<u>1.906.455</u>	<u>1.877.096</u>

	Ref.	31-12-2016	31-12-2015
		(x € 1.000)	(x € 1.000)
<u>Passiva</u>			
Eigen vermogen	P1.		
Herwaarderingsreserve	P1.1	862.736	845.281
Overige reserves	P1.2	282.229	207.975
Resultaat boekjaar	P1.3	<u>35.839</u>	<u>91.708</u>
		1.180.804	1.144.964
Voorzieningen	P2.		
Voorziening onrendabele investeringen	P2.1	15.724	4.179
Voorziening latente belastingverplichtingen	P2.2	15.072	0
Voorziening reorganisatiekosten	P2.3	0	760
Overige voorzieningen	P2.4	<u>449</u>	<u>450</u>
		31.246	5.389
Langlopende schulden	P3.		
Leningen overheid	P3.1	10.266	13.839
Leningen kredietinstellingen	P3.2	572.183	602.642
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	P3.3	<u>50.458</u>	<u>44.698</u>
		632.908	661.179
Kortlopende schulden	P4.		
Schulden aan kredietinstellingen	P4.1	40.167	39.771
Schulden aan overheid	P4.1	1.365	1.286
Schulden aan leveranciers	P4.2	2.056	5.160
Belastingen en premies sociale verzekeringen	P4.3	1.578	1.547
Overlopende passiva	P4.4	<u>16.332</u>	<u>17.798</u>
		61.498	65.563
Totaal passiva		<u>1.906.455</u>	<u>1.877.096</u>

Winst- en verliesrekening over 2016

	Ref	2016	2015
		(x € 1.000)	(x € 1.000)
Huuropbrengsten	F01	116.318	115.253
Opbrengsten servicecontracten	F02	9.755	10.111
Lasten servicecontracten	F03	-9.492	-10.233
Overheidsbijdragen	F04	0	80
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	F05	-26.909	-26.010
Lasten onderhoudsactiviteiten	F06	-30.257	-24.300
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	F07	-8.272	-7.757
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		51.142	57.144
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling		3.900	1.536
Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling		-3.439	-1.898
Toegerekende organisatiekosten		-111	-362
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	F08	350	-723
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		12.522	14.097
Toegerekende organisatiekosten		-278	-232
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		-10.668	-11.092
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	F09	1.577	2.773
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	F10	-12.248	-4.624
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	F11	21.392	71.876
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen verkopen onder voorwaarden	F12	-309	488
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		8.835	67.740
Leefbaarheid	F13	-2.034	-1.774
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten	F14	36	129
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	F15	253	607
Rentelasten en soortgelijke kosten	F16	-26.277	-28.610
Saldo financiële baten en lasten		-25.988	-27.874
Resultaat voor belastingen		33.882	97.285
Belastingen	F17	1.957	-5.577
Resultaat na belastingen		35.839	91.708

Kasstroomoverzicht over 2016

	Ref. W&V	2016 (x € 1.000)	2015 (x € 1.000)
<u>Kasstroom uit operationele activiteiten</u>			
Huren	F01	116.374	115.936
Vergoedingen	F02	9.878	10.234
Overheidsontvangsten	F04	0	75
Overige bedrijfsontvangsten	F05	1.270	1.621
Renteontvangsten	F15	253	343
Totaal operationele ontvangsten		127.775	128.210
Lonen en salarissen	F20	9.635	9.371
Sociale lasten	F20	1.345	1.323
Pensioenlasten	F20	1.304	1.391
Onderhoudsuitgaven	F06	32.816	24.197
Overige bedrijfsuitgaven	F05/F07	25.757	24.803
Renteuitgaven	F16	27.294	30.545
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	F05	96	55
Verhuurdersheffing	F05	10.502	9.785
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	F13	429	322
Vennootschapsbelasting	F17	-2.182	2.178
Totaal operationele uitgaven		106.995	103.970
Kasstroom uit operationele activiteiten		20.780	24.240
<u>Kasstroom uit (des)investeringen</u>			
Verkoopontvangsten bestaand bezit	A2.3/F09	18.451	14.804
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na doorverkoop	A2.3/A4.1	2.412	7.133
Verkoopontvangsten nieuwbouw	F08	0	1.876
Verkoopontvangsten grond	F08	3.900	0
Totaal ontvangsten desinvesteringen		24.763	23.813
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	A2.1/A2.2/A2.4	1.039	7.546
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	A2.1/A2.2/A2.4	7.224	2.538
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	A2.1/A2.2	81	0
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	A2.3/A4.1	2.593	2.372
Sloopuitgaven, woon- en niet woongelegenheden	A2.4	891	0
Investeringen overig	A1.1/A2.5	724	208
Externe kosten bij verkoop	F09	534	687
Totaal uitgaven investeringen		13.085	13.351
Ontvangsten overig	A3.2	109	657
Totaal ontvangsten en uitgaven financiële vaste activa		109	657
Kasstroom uit (des)investeringen		11.787	11.119

		2016	2015
		(x € 1.000)	(x € 1.000)
<u>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</u>			
Nieuwe door WSW geborgde leningen	P3.1/P3.2	57.500	5.000
Totaal ontvangsten uit financieringen		57.500	5.000
Aflossing door WSW geborgde leningen	P3.1/P3.2	90.187	67.177
Aflossing niet door WSW geborgde leningen	P3.1/P3.2	871	848
Totaal uitgaven financieringsactiviteiten		91.058	68.025
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		-33.558	-63.025
Mutatie liquide middelen		-990	-27.666
Liquide middelen per 1-1	A6	9.145	36.811
Liquide middelen per 31-12	A6	8.155	9.145
		-990	-27.666

Toelichting behorende tot de jaarrekening 2016

Algemeen

Toegelaten instelling

Stichting Vidomes, gevestigd te Delft aan Kleveringweg 24, ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer 27212980, is een stichting met de status van toegelaten instelling conform artikel 19 eerste lid van de Woningwet. Het werkgebied van Vidomes betreft de regio Haaglanden.

Toegepaste standaarden en modellen

In artikel 35 lid 1 van de Woningwet is bepaald dat de jaarrekening moet worden opgesteld volgens de wettelijke bepalingen van Titel 9 Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek waarbij uitsluitend de afdelingen 2 tot en 6, 8, 10, 11, 13 en 16 van overeenkomstige toepassing zijn. In artikel 30 van het Besluit Toegelaten Instellingen 2015 (BTIV) zijn de niet van toepassing zijnde artikelen van Titel 9 Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek opgenomen.

Voorts is in artikel 35 lid 2 van de Woningwet bepaald dat overeenkomstig bij of krachtens algemene maatregel van bestuur daaromtrent te geven voorschriften de onroerende zaken en hun onroerende en infrastructurele aanhorigheden tegen de actuele waarde worden gewaardeerd. In artikel 31 lid 1 van het BTIV is bepaald dat de waardering plaatsvindt tegen de marktwaarde. In artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (RTIV) is bepaald dat deze waardering plaatsvindt overeenkomstig de methodiek opgenomen in bijlage 2 ('Handboek modelmatig waarderen marktwaarde) bij deze regeling.

In de artikel 35 lid 6 is bepaald dat bij ministeriële regeling nadere voorschriften worden gegeven omtrent de inrichting van de jaarrekening. In artikel 15 lid 1 van RTIV is bepaald dat de jaarrekening een balans, een winst-en-verliesrekening en een kasstroomoverzicht bevat die zijn ingericht overeenkomstig het model dat is opgenomen in de op het verslagjaar betrekking hebbende bijlage 3 bij deze regeling ("dVi de Verantwoordingsinformatie verslagjaar 2016") gepubliceerd in de Staatscourant 2016 nr. 67521 d.d. 16 december 2016).

In de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving is Richtlijn 645 Toegelaten instellingen volkshuisvesting (aangepast 2016) opgenomen die nadere interpretatie geeft aan de in Titel 9 Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek opgenomen voorschriften met inachtneming van de in artikel 30 van het BTIV aangeduide uitzonderingen. Richtlijn 645 geeft uitsluitend regels voor sectorspecifieke aangelegenheden. Voor de overige aangelegenheden zijn de algemeen geldende richtlijnen van toepassing eveneens met inachtneming van de in artikel 30 aangeduide uitzonderingen.

De Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) is van toepassing.

Verslaggevingsperiode

Deze jaarrekening heeft betrekking op het boekjaar 2016, dat is geëindigd op balansdatum 31 december 2016.

Continuïteit

Deze jaarrekening is opgesteld uitgaande van de continuïteitsveronderstelling.

Grondslagen voor de waardering van activa en passiva en de resultaatbepaling

Stelselwijzigingen/schattingswijzigingen/herrubriceringen

Stelselwijziging

In artikel 127 tweede lid van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 was bepaald dat het Besluit beheer sociale huursector tot en met boekjaar 2015 van kracht was voor het opstellen van de jaarrekening. Vanaf boekjaar 2016 is artikel 35 van de Woningwet van toepassing.

Deze wetwijziging betreft een wijziging van de grondslagen van waardering en resultaatbepaling, modellen voor balans, winst-en-verliesrekening en kasstroomoverzicht en andere aspecten van de presentatie ten opzichte van het stelsel dat is gehanteerd in de voorgaande jaarrekening. Dit betekent dat er sprake is van een stelselwijziging.

De belangrijkste wijzigingen betreffen:

- In artikel 15 lid 1 van RTIV is bepaald dat de jaarrekening een balans, een winst-en-verliesrekening en een kasstroomoverzicht bevat die zijn ingericht overeenkomstig het model dat is opgenomen in de op het verslagjaar betrekking hebbende bijlage 3 bij deze regeling ("dVi de Verantwoordingsinformatie verslagjaar 2016") gepubliceerd in de Staatscourant 2016 nr. 67521 d.d. 16 december 2016) bij deze regeling. Met ingang van de jaarrekening is de post 'Herwaarderingsreserve' van toepassing op woningcorporaties. In het RTIV is tevens bepaald dat de (voorgeschreven) functionele indeling van de winst-en-verliesrekening verplicht is gesteld. In jaarrekening 2015 paste Vidomes nog het categoriale model van de winst-en-verliesrekening toe.
- RJ645 is als gevolg van de inwerkingtreding van de Woningwet geactualiseerd. Dit leidt tot additionele toelichtingen ten opzichte van de jaarrekening 2015.
- Tot 1 januari 2016 vond de waardering van vastgoed in exploitatie plaats tegen actuele waarde op basis van RJ 213 (marktwaarde in verhuurde staat). Op grond van het gestelde in artikel 35 lid 2 van de Woningwet is overgegaan op de waarderingsgrondslag actuele waarde (marktwaarde in verhuurde staat) volgens de full-versie overeenkomstig de methodiek opgenomen in bijlage 2 ('Handboek modelmatig waarden marktwaarde) van RTIV.
- De invloed van deze wijziging in waarderingsgrondslag op het vermogen per 1 januari 2016 en op het resultaat over 2015 is van te verwaarlozen betekenis. Dit betekent dat de vergelijkende cijfers over 2015 met betrekking tot de waardering van het DAEB en niet-DAEB vastgoed tezamen niet zijn aangepast. Als gevolg van de gewijzigde definitie inzake DAEB en niet-DAEB vastgoed heeft aanpassing van de indeling van het vastgoed plaatsgevonden. De vergelijkende cijfers zijn overeenkomstig aangepast.

Algemeen

De cijfers over 2015 zijn geherrubriceerd teneinde vergelijkbaarheid met 2016 mogelijk te maken. Het betreft hier met name aanpassingen als gevolg van de stelselwijziging naar aanleiding van de wijziging van RJ645 als gevolg van de Woningwet: de afzonderlijke opname van de herwaarderingsreserve op de balans en de nieuwe indeling van de winst- en verliesrekening: overgang van categoriale naar functionele model.

Activa en passiva worden tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs opgenomen, tenzij anders vermeld in de verdere grondslagen.

De grondslagen die worden toegepast voor de waardering van activa en passiva en de resultaatbepaling zijn gebaseerd op historische kosten tenzij anders vermeld.

Een actief wordt in de balans opgenomen wanneer het waarschijnlijk is dat de toekomstige economische voordelen naar Vidomes zullen toevloeien en de waarde daarvan betrouwbaar kan worden vastgesteld. Een verplichting wordt in de balans opgenomen wanneer het waarschijnlijk

is dat de afwikkeling daarvan gepaard zal gaan met een uitstroom van middelen en de omvang van het bedrag daarvan betrouwbaar kan worden vastgesteld.

In de jaarrekening worden naast juridische verplichtingen tevens feitelijke verplichtingen verantwoord, die kunnen worden gekwalificeerd als 'intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd'. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormings- en communicatieproces rondom projectontwikkeling en herstructurering.

Baten worden in de winst-en-verliesrekening opgenomen wanneer een vermeerdering van het economisch potentieel, samenhangend met een vermeerdering van een actief of een vermindering van een verplichting, heeft plaatsgevonden, waarvan de omvang betrouwbaar kan worden vastgesteld. Lasten worden verwerkt wanneer een vermindering van het economisch potentieel, samenhangend met een vermindering van een actief of een vermeerdering van een verplichting, heeft plaatsgevonden, waarvan de omvang betrouwbaar kan worden vastgesteld.

Indien een transactie ertoe leidt dat nagenoeg alle of alle toekomstige economische voordelen en alle of nagenoeg alle risico's met betrekking tot een actief of verplichting aan een derde zijn overgedragen, wordt het actief of de verplichting niet langer in de balans opgenomen. Verder worden activa en verplichtingen niet meer in de balans opgenomen vanaf het tijdstip waarop niet meer wordt voldaan aan de voorwaarden van waarschijnlijkheid van de toekomstige economische voordelen en betrouwbaarheid van de bepaling van de waarde.

De opbrengsten en kosten worden toegerekend aan de periode waarop zij betrekking hebben. Opbrengsten worden verantwoord indien alle belangrijke risico's met betrekking tot de transactie zijn overgedragen aan de koper.

De jaarrekening wordt gepresenteerd in euro's, de functionele valuta. Alle financiële informatie in euro's is afgerond op het dichtstbijzijnde duizendtal, tenzij anders vermeld.

Gebruik van schattingen

De opstelling van de jaarrekening vereist dat het management zich oordelen vormt en schattingen en veronderstellingen maakt die van invloed zijn op de toepassing van grondslagen en de gerapporteerde waarde van activa en verplichtingen, en van baten en lasten. De daadwerkelijke uitkomsten kunnen afwijken van deze schattingen. De schattingen en onderliggende veronderstellingen worden voortdurend beoordeeld. Herzieningen van schattingen worden opgenomen in de periode waarin de schatting wordt herzien en in toekomstige perioden waarvoor de herziening gevolgen heeft.

De volgende waarderingsgrondslagen zijn naar de mening van het management het meest kritiek voor het weergeven van de financiële positie en vereisen schattingen en veronderstellingen:

- DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie voor wat betreft de uitgangspunten en veronderstellingen ten aanzien van het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat. De marktwaarde in verhuurde staat is afhankelijk van een aantal belangrijke veronderstellingen zoals de te hanteren disconteringsvoet, eindwaardeberekening, mutatiegraad, markthuren en leegwaarde. Deze veronderstellingen zijn mede tot stand gekomen in afstemming met externe deskundigen.
- Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie: Bepaling van het moment van aangaan van de feitelijke verplichtingen inzake investeringen nieuwbouw en transformatie ten behoeve van het bepalen en treffen van een voorziening onrendabele investeringen. Voornoemde verplichtingen worden in de jaarrekening verwerkt op het moment dat deze kunnen worden gekwalificeerd als 'intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd'. Hiervan is sprake wanneer uitingen door Vidomes zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige nieuwbouw- en transformatieprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het sloop- of investeringsbesluit in het besluitvormingsproces van Vidomes. De financiële impact van voornoemde feitelijke verplichtingen kan afwijken bij daadwerkelijke realisatie. De realisatie kan onder meer wijzigen als gevolg van wettelijke procedures, aanpassingen in voorgenomen bouwproductie en in prijsniveau van leveranciers en daadwerkelijke verkoopprijzen.

- Vastgoed bestemd voor de verkoop en overige voorraden (specifiek: voorraad grond- en ontwikkelposities): bij de bepaling van de verwachte reële waarde van de voorraad vastgoed bestemd voor de verkoop en grond- en ontwikkelposities worden uitgangspunten gedefinieerd. De uitgangspunten betreffen onder meer de verkoopwaarde aan de hand van referentietransacties, de kans op toekomstige ontwikkelmogelijkheden en de huidige onderhoudsstaat.
- Aannames en veronderstellingen gehanteerd bij de bepaling van de belastingpositie (inclusief latente belastingpositie). Dit betreft met name de uitgangspunten en veronderstellingen met betrekking tot het onderscheid tussen onderhoudskosten en investeringen alsmede de voor de waardering van de belastingpositie gehanteerde prognose van toekomstige verwachte fiscale resultaten.

Financiële instrumenten

Financiële instrumenten omvatten huur- en overige debiteuren, liquide middelen, leningen en overige financieringsverplichtingen, afgeleide financiële instrumenten (derivaten), crediteuren en overige te betalen posten.

In financiële en niet-financiële contracten kunnen afspraken zijn gemaakt die voldoen aan de definitie van derivaten. Een dergelijke afspraak wordt afgescheiden van het basiscontract en als derivaat verwerkt als zijn economische kenmerken en risico's niet nauw verbonden zijn met die van het basiscontract, een afzonderlijk instrument met dezelfde voorwaarden zou voldoen aan de definitie van een derivaat, en het samengestelde instrument niet wordt gewaardeerd tegen reële waarde met verwerking van waardeveranderingen in de winst-en-verliesrekening.

In contracten besloten financiële instrumenten die niet worden gescheiden van het basiscontract, worden verwerkt in overeenstemming met het basiscontract.

Van het basiscontract gescheiden derivaten worden, in overeenstemming met de waarderinggrondslag voor derivaten waarop geen kostprijs hedge accounting wordt toegepast, gewaardeerd tegen kostprijs of lagere reële waarde.

Financiële instrumenten worden bij de eerste opname verwerkt tegen reële waarde, waarbij (dis)agio en de direct toerekenbare transactiekosten in de eerste opname worden meegenomen.

Na de eerste opname worden financiële instrumenten op de hierna beschreven manier gewaardeerd.

Verstrekke leningen en overige vorderingen

Verstrekke leningen en overige vorderingen worden na eerste opname gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs op basis van de effectieverentemethode, verminderd met bijzondere waardeverminderingverliezen.

Langlopende en kortlopende schulden en overige financiële verplichtingen

Langlopende en kortlopende schulden en overige financiële verplichtingen worden na eerste opname gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs op basis van de effectieve rentemethode. De aflossingsverplichtingen voor het komend jaar van de langlopende schulden worden opgenomen onder kortlopende schulden.

Hedge accounting bij waardering van afgeleide instrumenten op kostprijs

Indien kostprijs hedge accounting wordt toegepast vindt geen herwaardering van het afgeleide instrument plaats, zolang dit instrument betrekking heeft op afdekking van het specifieke risico van een toekomstige transactie die naar verwachting zal plaatsvinden. Zodra de verwachte toekomstige transactie leidt tot verantwoording in de winst-en-verliesrekening, wordt het met het afgeleide instrument samenhangende resultaat in de winst-en-verliesrekening verwerkt.

Indien de afgedekte positie van een verwachte toekomstige transactie leidt tot de opname in de balans van een niet-financieel actief of een niet-financiële verplichting, wordt de kostprijs van dit

actief aangepast met de afdekkingsresultaten die nog niet in de winst-en-verliesrekening zijn verwerkt.

Indien afgeleide instrumenten aflopen of worden verkocht, wordt de cumulatieve winst die of het cumulatieve verlies dat tot dat moment nog niet in de winst-en-verliesrekening was verwerkt, als overlopende post in de balans opgenomen, totdat de afgedekte transacties plaatsvinden. Indien de transacties naar verwachting niet meer plaatsvinden, wordt de cumulatieve winst of het cumulatieve verlies overgeboekt naar de winst-en-verliesrekening. Indien afgeleide instrumenten niet langer voldoen aan de voorwaarden voor hedge accounting, maar het financiële instrument niet wordt verkocht, wordt ook de hedge accounting beëindigd. De vervolgwaardering van het financiële instrument is dan tegen kostprijs of lagere marktwaarde.

Voorwaarden aan hedge accounting

De onderneming documenteert de hedgerelaties in specifieke hedgedocumentatie en toetst periodiek de effectiviteit van de hedgerelaties door vast te stellen dat er sprake is van een effectieve hedge respectievelijk dat er geen sprake is van overhedges.

De onderneming bepaalt op elke balansdatum de mate van ineffectiviteit van de combinatie van het afdekkingsinstrument en de afgedekte positie (de hedgerelatie). De mate van ineffectiviteit van de hedgerelatie wordt vastgesteld door het vergelijken van de kritische kenmerken van het afdekkingsinstrument en de afgedekte positie in de hedgerelatie.

Indien de kritische kenmerken, beoordeeld in de context van de hedgerelatie, aan elkaar gelijk zijn (geweest), is geen sprake (geweest) van ineffectiviteit. Indien de kritische kenmerken, beoordeeld in de context van de hedgerelatie, niet aan elkaar gelijk zijn (geweest), is sprake (geweest) van ineffectiviteit. In dat geval wordt de mate van ineffectiviteit vastgesteld door de verandering in reële waarde van het afdekkingsinstrument te vergelijken met de verandering in reële waarde van de afgedekte positie. Indien sprake is van een cumulatief verlies op de hedgerelatie over de periode vanaf eerste verwerking van het afdekkingsinstrument tot aan balansdatum, wordt deze ineffectiviteit (het verlies) direct in de winst-en-verliesrekening verwerkt.

Bijzondere waardeverminderingen financiële activa

Een financieel actief dat niet wordt gewaardeerd tegen (1) reële waarde met waardewijzigingen in de winst-en-verliesrekening of (2) geamortiseerde kostprijs of lagere marktwaarde, wordt op iedere verslagdatum beoordeeld om te bepalen of er objectieve aanwijzingen bestaan dat het actief een bijzondere waardevermindering heeft ondergaan. Een financieel actief wordt geacht onderhevig te zijn aan een bijzondere waardevermindering indien er objectieve aanwijzingen zijn dat na de eerste opname van het actief zich een gebeurtenis heeft voorgedaan die een negatief effect heeft op de verwachte toekomstige kasstromen van dat actief en waarvan een betrouwbare schatting kan worden gemaakt.

Handels- en huurdebiteuren die niet individueel onderhevig zijn gebleken aan bijzondere waardevermindering worden collectief beoordeeld of deze onderhevig zijn aan bijzondere waardevermindering, dit door samenvoeging van vorderingen met vergelijkbare risicokenmerken. Bij de beoordeling van de collectieve waardevermindering gebruikt de onderneming historische trends met betrekking tot de waarschijnlijkheid van het niet nakomen van betalingsverplichtingen en de stijging van het aantal betalingsachterstanden van meer dan 90 dagen in de portefeuille. De uitkomsten worden bijgesteld als de ondernemingsleiding van oordeel is dat de huidige economische en kredietomstandigheden zodanig zijn dat het waarschijnlijk is dat de daadwerkelijke verliezen hoger dan wel lager zullen zijn dan historische trends suggereren.

De boekwaarde van vorderingen wordt verminderd met de voorziening voor dubieuze debiteuren. Vorderingen die niet incasseerbaar zijn worden afgeboekt van de voorziening. Andere toevoegingen en onttrekkingen aan de voorziening worden in de winst-en-verliesrekening verantwoord.

Als in een latere periode de waarde van het actief, onderhevig aan een bijzondere waardevermindering, stijgt en het herstel objectief in verband kan worden gebracht met een gebeurtenis die plaatsvond na de opname van het bijzondere waardeverminderingsverlies, wordt

het bedrag uit hoofde van het herstel (tot maximaal de oorspronkelijke kostprijs) opgenomen in de winst-en-verliesrekening.

Saldering van financiële instrumenten

Een financieel actief en een financiële verplichting worden gesaldeerd als de instelling beschikt over een deugdelijk juridisch instrument om het financiële actief en de financiële verplichting gesaldeerd af te wikkelen en de instelling het stellige voornemen heeft om het saldo als zodanig netto of simultaan af te wikkelen.

Als sprake is van een overdracht van een financieel actief dat niet voor verwijdering uit de balans in aanmerking komt, wordt het overgedragen actief en de daarmee samenhangende verplichting niet gesaldeerd.

Immateriële vaste activa

De immateriële vaste activa worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of vervaardigingsprijs, verminderd met cumulatieve afschrijvingen en bijzondere waardeverminderingen.

De uitgaven na eerste verwerking van een gekocht of zelf vervaardigd immaterieel vast actief worden toegevoegd aan de verkrijgings- of vervaardigingsprijs als het waarschijnlijk is dat de uitgaven zullen leiden tot een toename van de verwachte toekomstige economische voordelen en de uitgaven en de toerekening aan het actief op betrouwbare wijze kan worden vastgesteld. Als niet wordt voldaan aan de voorwaarden voor activering worden de uitgaven verantwoord als kosten in de winst-en-verliesrekening.

De grondslagen voor de vaststelling en verwerking van bijzondere waardeverminderingen zijn opgenomen onder het hoofd Bijzondere waardeverminderingen van vaste activa.

Materiële vaste activa

DAEB Vastgoed en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

Marktwaarde

Onroerende zaken in exploitatie die in aanmerking komen voor verwerking als actief, dienen bij de eerste verwerking te worden gewaardeerd tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, inclusief transactiekosten.

In artikel 35 lid 2 van de Woningwet bepaald dat overeenkomstig bij of krachtens algemene maatregel van bestuur daaromtrent te geven voorschriften de onroerende zaken en hun onroerende en infrastructurele aanhorigheden tegen de actuele waarde worden gewaardeerd. In artikel 31 lid 1 van het BTIV is bepaald dat de waardering plaatsvindt tegen de marktwaarde. In artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (RTIV) is bepaald dat deze waardering plaatsvindt overeenkomstig de methodiek opgenomen in bijlage 2 ('Handboek modelmatig waarden marktwaarde) bij deze regeling.

In de toelichting op DAEB Vastgoed in exploitatie en niet-DAEB Vastgoed in exploitatie zijn de gehanteerde veronderstellingen en uitgangspunten nader toegelicht.

DAEB vastgoed en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

DAEB vastgoed betreft woningen in exploitatie met een gereguleerd huurcontract, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed. Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerend goed dat is verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijn-, onderwijs en culturele instellingen en dienstverleners conform vermelding in de bijlage 3 en 4 bij artikel 49 van het BTIV en artikel 45 van de Woningwet.

Niet-DAEB vastgoed in exploitatie betreft het overige vastgoed in exploitatie dat niet onder de definitie van DAEB vastgoed in exploitatie valt.

Waarderingscomplex

In het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde is bepaald dat bij de waardering op marktwaarde gebruik wordt gemaakt van een specifieke complexindeling: het waarderingscomplex. Elk waarderingscomplex bestaat in principe uit vergelijkbare verhuureenheden voor wat betreft type eenheid, bouwjaar en locatie. Daarnaast geldt de aanvullende eis dat een geheel waarderingscomplex als eenheid aan een derde partij is te verkopen. Op basis van deze uitgangspunten worden verhuureenheden bijeengebracht in een waarderingscomplex. Alle verhuureenheden van Vidomes maken deel uit van een waarderingscomplex of vormen een afzonderlijk waarderingscomplex.

Uitgaven na eerste verwerking

De uitgaven na eerste verwerking (de zogeheten na-investeringen) dienen te worden geactiveerd, indien het waarschijnlijk is dat toekomstige economische voordelen boven het oorspronkelijk vastgestelde niveau, als gevolg van de desbetreffende uitgaven, ten gunste van Vidomes zullen komen. Bij uitgaven na eerste verwerking dient de beoordeling of en in hoeverre sprake is van een bijzonder waardeverminderingverlies te zijn gebaseerd op de kasstroom genererende eenheid waarop de uitgaven na eerste verwerking betrekking hebben. Het zogeheten onrendabele deel wordt ten laste van de winst-en-verliesrekening verantwoord onder de post Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille.

Onderhoudsuitgaven en uitgaven voor renovatiewerkzaamheden worden slechts geactiveerd indien zij de gebruiksduur van het object verlengen. De overige onderhoudslasten worden rechtstreeks ten laste van de winst-en-verliesrekening gebracht.

Waardemutaties

De waardemutaties in vastgoed in exploitatie worden rechtstreeks ten gunste of ten laste van de winst-en-verliesrekening in de post Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verantwoord.

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

De onroerende zaken die in het kader van een regeling verkoop onder voorwaarden zijn overgedragen aan een derde en waarvoor Vidomes een terugkooprecht of -plicht kent worden gewaardeerd op de getaxeerde leegwaarde onder aftrek van de korting (artikel 22 tot en met 26 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 en artikel 9 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting). Een eventuele waardevermeerdering of -vermindering van de boekwaarde van de onroerende zaken op het moment van de herclassificatie wordt verantwoord in de winst-en-verliesrekening. De actuele waarde na eerste verwerking is de marktwaarde op basis van de regeling verkoop onder voorwaarden.

Indien 'Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden' niet kwalificeren als een verkoop, maar als een financieringstransactie, worden deze afzonderlijk opgenomen onder de materiële vaste activa, als 'Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden'. De (terugkoop)verplichting wordt opgenomen onder de (langlopende) schulden onder 'Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden'.

De waardemutaties in onroerende zaken verkocht onder voorwaarden worden verantwoord in de winst-en-verliesrekening in de post Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden. De waardemutaties inzake de terugkoopverplichting worden op dezelfde post verantwoord.

Herclassificatie van vastgoed

Herclassificatie van vastgoed in exploitatie en/of onroerende zaken verkocht onder voorwaarden geschiedt slechts indien sprake is van een wijziging van het gebruik of het beleid, gestaafd door:

- daadwerkelijke aanvang van activiteiten ten behoeve van verkoop van onroerende zaken die niet meer in exploitatie zijn;

- verkoop onder voorwaarden van onroerende zaken in exploitatie waarbij de transactie kwalificeert als financieringstransactie;
- terugkoop van onder voorwaarden verkochte onroerende zaken die als financieringstransactie zijn aangemerkt ten behoeve van de eigen exploitatie of verkoop.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie betreft ingrijpende investeringen in bestaande complexen en investeringen in nieuwe verhuureenheden. Waardering vindt plaats tegen bestede kosten en toegerekende kosten van het werkapparaat uit hoofde van voorbereiding, toezicht en directievoering, onder aftrek van de per project geschatte noodzakelijk geachte voorziening voor niet-gedekte kosten en risico's op basis van de marktwaarde in verhuurde staat. Het zogeheten onrendabele deel wordt ten laste van de winst-en-verliesrekening verantwoord onder de post Overige waardeveranderingen vastgoed.

Voorts wordt rente tijdens de bouw toegerekend aan kwalificerende activa. De geactiveerde rente wordt berekend tegen de gewogen gemiddelde rentevoet van de aangetrokken leningen.

De noodzakelijk geachte voorziening wordt bepaald op het moment van aangaan van de feitelijke verplichtingen inzake investeringen nieuwbouw, woningverbetering en herstructurering. Voornoemde verplichtingen worden in de jaarrekening verwerkt op het moment dat deze kunnen worden gekwalificeerd als 'intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd'. Hiervan is sprake wanneer uitingen door Vidomes zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige nieuwbouw-, woningverbeterings- of herstructureringsprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het investeringsbesluit in het besluitvormingsproces van Vidomes.

Indien op projectniveau de opgenomen voorziening de geactiveerde kosten overschrijdt, wordt het project per saldo opgenomen onder de post Voorziening onrendabele investeringen aan de creditzijde van de balans.

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

Onroerende zaken in exploitatie die in aanmerking komen voor verwerking als actief, dienen bij de eerste verwerking te worden gewaardeerd tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, inclusief transactiekosten. De verkrijgingsprijs omvat de koopsom en alle direct toe te rekenen uitgaven. De direct toe te rekenen uitgaven bevatten tevens, bijvoorbeeld, de juridische advieskosten, overdrachtsbelasting en andere transactiekosten.

De afschrijvingen worden berekend als een percentage over de aanschafprijs volgens de lineaire methode op basis van de economische levensduur. Op bedrijfsterreinen wordt niet afgeschreven.

De volgende levensduren worden hierbij gehanteerd:

- Casco: 50 jaar.
- Installaties: 10 - 20 jaar.
- Overige roerende zaken: 5 - 10 jaar.

Onderhoudsuitgaven worden slechts geactiveerd indien zij de gebruiksduur van het object verlengen. Indien er geen sprake is van verlenging van de gebruiksduur worden de onderhoudsuitgaven (ineens) ten laste van de winst-en-verliesrekening gebracht.

Financiële vaste activa

De grondslagen voor de overige financiële vaste activa zijn verder opgenomen onder het hoofd Financiële instrumenten.

Bijzondere waardeverminderingen van vaste activa

Voor materiële en immateriële vaste activa wordt op iedere balansdatum beoordeeld of er aanwijzingen zijn dat deze activa onderhevig zijn aan bijzondere waardeverminderingen. Als

dergelijke indicaties aanwezig zijn, wordt de realiseerbare waarde van het actief geschat. De realiseerbare waarde is de hoogste van de bedrijfswaarde en de opbrengstwaarde.

Terugneming van een eerder verantwoord bijzonder waardevermindingsverlies vindt alleen plaats als sprake is van een wijziging van de gehanteerde schattingen bij het bepalen van de realiseerbare waarde sinds de verantwoording van het laatste bijzonder waardevermindingsverlies. In dat geval wordt de boekwaarde van het actief opgehoogd tot de geschatte realiseerbare waarde, maar niet hoger dan de boekwaarde die bepaald zou zijn (na afschrijvingen) als in voorgaande jaren geen bijzonder waardevermindingsverlies voor het actief zou zijn verantwoord.

Voorraden

Vastgoed bestemd voor de verkoop

De voorraad vastgoed bestemd voor de verkoop betreft opgeleverde nieuwbouwwoningen die ultimo boekjaar nog niet zijn verkocht. De voorraad opgeleverde nieuwbouwwoningen wordt gewaardeerd tegen de bestede kosten en toegerekende kosten van het werkapparaat uit hoofde van voorbereiding, toezicht en directievoering, inclusief geactiveerde rente, dan wel lager verwachte opbrengstwaarde.

In geval van herclassificatie van tegen marktwaarde gewaardeerde onroerende zaken in exploitatie naar voorraden wordt als verkrijgingsprijs van de onroerende zaak ten behoeve van de opvolgende waardering de marktwaarde op het moment van wijziging van het gebruik genomen.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop

Op het moment dat grond- en ontwikkelposities daadwerkelijk in ontwikkeling worden genomen vindt overheveling plaats van voorraad grond- en ontwikkelposities naar vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop betreft investeringen in bouwterreinen en bouwwerken voor eigen rekening en risico bestemd voor de verkoop. De investeringen worden bij de start als vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop geclassificeerd. Wanneer eenheden verkocht zijn wordt dat deel van de investering als onderhanden projecten geclassificeerd.

In de waardering van vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop worden de kosten die direct betrekking hebben op het project (zoals personeelskosten voor werknemers direct werkzaam aan het project, kosten van grond en terreinen), de kosten die toerekenbaar zijn aan projectactiviteiten in het algemeen en toewijsbaar zijn aan het project (onder meer verzekeringskosten, kosten van ontwerp en technische assistentie en rente op schulden over het tijdvak dat aan het project kan worden toegerekend) en andere kosten die contractueel aan de opdrachtgever kunnen worden toegerekend, begrepen. Verwachte verliezen op vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop worden onmiddellijk in de winst-en-verliesrekening als last verwerkt.

Vorderingen

De grondslagen voor de waardering van vorderingen en effecten zijn beschreven onder het hoofd Financiële instrumenten.

Liquide middelen

Liquide middelen worden gewaardeerd tegen nominale waarde. Indien liquide middelen niet ter vrije beschikking staan, wordt hiermee rekening gehouden bij de waardering.

Eigen vermogen

In de statuten van Vidomes zijn geen bepalingen opgenomen ten aanzien van de bestemming van het eigen vermogen.

Herwaarderingsreserve

Waardevermeerderingen van activa die worden gewaardeerd tegen actuele waarde worden opgenomen in de herwaarderingsreserve. De herwaarderingsreserve wordt gevormd ten laste van de overige reserves.

De herwaarderingsreserve wordt gevormd per individueel actief en is niet hoger dan het verschil tussen de boekwaarde op basis van verkrijgings- of vervaardigingsprijs en de boekwaarde op basis van actuele waarde. Voor het DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie wordt de herwaarderingsreserve bepaald per waarderingscomplex, zoals gedefinieerd in bijlage 1 van het 'Handboek modelmatig waarden marktwaarde'. Bij het bepalen van de verkrijgingsprijs- of vervaardigingsprijs wordt uitgegaan van de initiële verkrijgingsprijs- of vervaardigingsprijs, zonder rekening te houden met enige afschrijving of waardevermindering.

Als een actief wordt vervreemd, valt een eventueel aanwezige herwaarderingsreserve met betrekking tot dat actief vrij ten gunste van de overige reserves.

Op de herwaarderingsreserve worden waardeverminderingen van het betreffende actief in mindering gebracht.

Voorzieningen

Algemeen

Een voorziening wordt in de balans opgenomen wanneer er sprake is van:

- een in rechte afdwingbare of feitelijke verplichting die het gevolg is van een gebeurtenis in het verleden;
- waarvan een betrouwbare schatting kan worden gemaakt; en
- het waarschijnlijk is dat voor afwikkeling van die verplichting een uitstroom van middelen nodig is.

Indien (een deel van) de uitgaven die noodzakelijk zijn om een voorziening af te wikkelen waarschijnlijk geheel of gedeeltelijk door een derde worden vergoed bij afwikkeling van de voorziening, wordt de vergoeding als afzonderlijk actief gepresenteerd.

Voorzieningen worden gewaardeerd tegen de nominale waarde van de beste schatting van de uitgaven die naar verwachting noodzakelijk zijn om de verplichtingen en verliezen af te wikkelen.

Voorzieningen onrendabele investeringen

Voor toekomstige nieuwbouwprojecten, waarvan de feitelijke verplichtingen dan wel de in rechte afdwingbare verplichtingen zijn aangegaan, dient te worden beoordeeld of en in hoeverre het project kwalificeert als een verlieslatend contract.

Er is sprake van een verlieslatend contract indien de kostprijs van de onroerende zaken bestemd voor exploitatie hoger is dan de marktwaarde per balansdatum (zie bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarden marktwaarde')). Voor het verschil tussen de kostprijs en de marktwaarde wordt een voorziening gevormd, indien en voor zover de uitgaven met betrekking tot de onroerende zaken in ontwikkeling nog niet in de balans zijn verwerkt.

Voorziening voor reorganisatiekosten

Een reorganisatievoorziening wordt getroffen indien op balansdatum een gedetailleerd reorganisatieplan is geformaliseerd en uiterlijk op opmaakdatum van de jaarrekening de

gerechtvaardigde verwachting van uitvoering van het plan heeft gewekt bij hen voor wie de reorganisatie gevolgen zal hebben. Van een gerechtvaardigde verwachting is sprake als is gestart met de uitvoering van de reorganisatie, of als de hoofdlijnen bekend zijn gemaakt aan hen voor wie de reorganisatie gevolgen zal hebben.

In de reorganisatievoorziening worden de als gevolg van de reorganisatie noodzakelijke kosten opgenomen die niet in verband staan met de doorlopende activiteiten van de onderneming.

Overige voorzieningen

De overige voorzieningen betreffen:

Voorziening voor uitgestelde beloningen

Dit betreft een voorziening voor toekomstige jubileumuitkeringen. De voorziening betreft het geschatte bedrag van de in de toekomst uit te keren jubileumuitkeringen. De berekening is gebaseerd op gedane toezeggingen, blijfkansen en leeftijden.

Voorziening loopbaanontwikkeling

Deze voorziening bestaat uit toekomstige uitgaven ter stimulering van de loopbaanontwikkeling. Deze verplichting vloeit voort uit de CAO woondiensten.

Langlopende schulden

De waardering van langlopende schulden is toegelicht onder het hoofd Financiële instrumenten.

Voor de post Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden wordt verwezen naar hetgeen onder de post Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden is opgenomen.

Kortlopende schulden

De waardering van kortlopende schulden is toegelicht onder het hoofd Financiële instrumenten.

Opbrengstverantwoording

Huuropbrengsten

Hieronder zijn opgenomen de opbrengsten voortvloeiend uit de met huurders gesloten huurovereenkomsten (exclusief de inbegrepen servicedienst). Huuropbrengsten worden lineair in de winst-en-verliesrekening opgenomen gedurende de looptijd van de huurovereenkomst. De huren worden jaarlijks binnen de wettelijke kaders gewijzigd in overeenstemming met het huurbeleid van Vidomes.

Opbrengsten servicecontracten

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

Overheidsbijdragen

Overheidsbijdragen worden aanvankelijk in de balans opgenomen als vooruitontvangen bedragen tot er redelijke zekerheid bestaat dat zij zullen worden ontvangen en dat Vidomes zal voldoen aan de daaraan verbonden voorwaarden. Subsidies ter compensatie van door Vidomes gemaakte kosten worden systematisch als opbrengsten in de winst-en-verliesrekening opgenomen in dezelfde periode als die waarin de kosten worden gemaakt. Subsidies ter

compensatie van Vidomes voor de investering in een actief worden in mindering gebracht op deze investering.

Lasten verhuur en beheeractiviteiten

Onder deze post worden de directe en indirecte kosten verantwoord die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten. De indirecte kosten zijn met behulp van een kostenverdeelstaat toegerekend.

Lasten onderhoudsactiviteiten

Onder deze post worden alle direct aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van onderhoud die gerelateerd zijn aan vastgoed in exploitatie verantwoord. Van toerekenbaarheid aan lasten is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden. Onder deze post worden de kosten ten behoeve van planmatig onderhoud, mutatieonderhoud, klachtenonderhoud en contractonderhoud verantwoord.

De lasten van onderhoud onderscheiden zich van activeerbare kosten door het feit dat er geen sprake is van een waardeverhoging van het actief, dan wel wettelijke vereisten.

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Onder deze post worden de andere kosten die niet direct te relateren zijn aan de sub activiteiten verhuur, beheer en onderhouden. Dit zijn echter wel kosten die worden veroorzaakt door het feit dat Vidomes vastgoed heeft.

Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling

De post Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling betreft het saldo van de omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling en de uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling.

Zodra een betrouwbare schatting kan worden gemaakt van het resultaat van verkocht vastgoed in ontwikkeling, worden de projectopbrengsten en -kosten als opbrengsten en kosten in de winst-en-verliesrekening verwerkt naar rato van de verrichte prestaties per balansdatum. Onder projectopbrengsten worden verstaan de in het contract overeengekomen opbrengsten vermeerderd met eventuele opbrengsten op grond van meer- of minderwerk, claims en vergoedingen, indien en voor zover het waarschijnlijk is dat de opbrengsten zullen worden gerealiseerd en betrouwbaar kunnen worden bepaald.

De mate waarin prestaties van verkocht vastgoed in ontwikkeling zijn verricht wordt bepaald aan de hand van de tot de balansdatum gemaakte projectkosten in verhouding tot de geschatte totale projectkosten. Indien het resultaat niet betrouwbaar kan worden bepaald, worden de projectopbrengsten slechts verwerkt tot het bedrag van de gemaakte projectkosten dat waarschijnlijk kan worden verhaald. Verwachte verliezen op projecten worden onmiddellijk in de winst-en-verliesrekening opgenomen.

De totale projectkosten betreffen de vervaardigingsprijs. Dit betreft de aan derden uitbestede kosten alsmede de toegerekende interne directe kosten en rente in het kader van financiering ten behoeve van verkocht vastgoed in ontwikkeling.

Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

De post Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoed betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de gemaakte direct toerekenbare verkoopkosten en de marktwaarde (o.b.v. het waarderingshandboek met betrekking tot verkoop uit bestaand bezit en de voorraadwaarde met betrekking tot verkopen uit voorraad). Opbrengsten uit de verkoop van onroerende zaken worden in de winst-en-verliesrekening verwerkt wanneer de belangrijke risico's en voordelen van eigendom aan de koper zijn overgedragen, de inning van de verschuldigde vergoeding waarschijnlijk is, de hiermee verband houdende kosten betrouwbaar kunnen worden ingeschat en er geen sprake is van aanhoudende managementbetrokkenheid bij de onroerende zaken.

Opbrengsten van de verkochte huurwoningen worden verantwoord op het moment van juridische levering (passeren transportakte).

Personeelsbeloningen

De beloningen van het personeel worden als last in de winst-en-verliesrekening verantwoord in de periode waarin de arbeidsprestatie wordt verricht en, voor zover nog niet uitbetaald, als verplichting op de balans opgenomen. Als de reeds betaalde bedragen de verschuldigde beloningen overtreffen, wordt het meerdere opgenomen als een overlopend actief voor zover er sprake zal zijn van terugbetaling door het personeel of van verrekening met toekomstige betalingen door de instelling.

Voor de beloningen met opbouw van rechten worden de verwachte lasten gedurende het dienstverband in aanmerking genomen. Toevoegingen aan en vrijval van verplichtingen worden ten laste respectievelijk ten gunste van de winst-en-verliesrekening gebracht.

Indien een beloning wordt betaald, waarbij geen rechten worden opgebouwd (bijvoorbeeld doorbetaling in geval van ziekte of arbeidsongeschiktheid) worden de verwachte lasten verantwoord in de periode waarover deze beloning is verschuldigd. Voor op balansdatum bestaande verplichtingen tot het in de toekomst doorbetalen van beloningen (inclusief ontslagvergoedingen) aan personeelsleden die op balansdatum naar verwachting blijvend geheel of gedeeltelijk niet in staat zijn om werkzaamheden te verrichten door ziekte of arbeidsongeschiktheid wordt een voorziening opgenomen.

De verantwoorde verplichting betreft de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om de desbetreffende verplichting op balansdatum af te wikkelen. De beste schatting is gebaseerd op contractuele afspraken met personeelsleden (CAO en individuele arbeidsovereenkomsten). Toevoegingen aan en vrijval van verplichtingen worden ten laste respectievelijk ten gunste van de winst-en-verliesrekening gebracht.

Verzekeringspremies die rechtstreeks zijn toe te rekenen aan het individuele schadeverleden van de instelling worden pas worden verwerkt in de periode waarin ze verschuldigd zijn.

Nederlandse pensioenregelingen

Uitgangspunt is dat de in de verslagperiode te verwerken pensioenlast gelijk is aan de over die periode aan de pensioenuitvoerder verschuldigde pensioenpremies. Voor zover de verschuldigde premies op balansdatum nog niet zijn voldaan, wordt hiervoor een verplichting opgenomen. Als de op balansdatum reeds betaalde premies de verschuldigde premies overtreffen, wordt een overlopende actiefpost opgenomen voor zover sprake zal zijn van terugbetaling door het fonds of van verrekening met in de toekomst verschuldigde premies.

Indien op basis van de uitvoeringsovereenkomst met betrekking tot de bedrijfstak-pensioenregeling bij het SPW per balansdatum een verplichting bestaat, wordt een voorziening gevormd als het waarschijnlijk is dat de aanwending van een maatregelenpakket, dat nodig is voor het herstel van de per balansdatum bestaande dekkingsgraad, zal leiden tot een uitstroom van middelen en de omvang daarvan betrouwbaar kan worden geschat.

Indien sprake is van aanpassingen van de per balansdatum opgebouwde aanspraken die voortvloeien uit toekomstige salarisverhogingen die per balansdatum reeds zijn toegezegd en die voor rekening van de vennootschap komen wordt hiervoor een voorziening gevormd.

Verder wordt op balansdatum een voorziening opgenomen voor bestaande additionele verplichtingen ten opzichte van het fonds en de werknemers, indien het waarschijnlijk is dat voor de afwikkeling van die verplichtingen een uitstroom van middelen zal plaatsvinden en de omvang van de verplichtingen betrouwbaar kan worden geschat. Het al dan niet bestaan van additionele verplichtingen wordt beoordeeld aan de hand van de uitvoeringsovereenkomst met het fonds, de pensioenovereenkomst met de werknemers en andere (expliciete of impliciete) toezeggingen aan de werknemers. De voorziening wordt gewaardeerd tegen de beste schatting van de contante waarde van de bedragen die noodzakelijk zijn om de verplichtingen op balansdatum af te wikkelen. De disconteringsvoet vóór belasting geeft de actuele marktrente per balansdatum van hoogwaardige ondernemingsobligaties / rendement op staatleningen weer, de risico's waarmee bij het schatten van de toekomstige uitgaven reeds rekening is gehouden worden

hierin niet betrokken. Voor een op balansdatum bestaand overschot bij de pensioenuitvoerder wordt een vordering opgenomen als de onderneming de beschikkingsmacht heeft over dit overschot, het waarschijnlijk is dat het overschot naar de onderneming zal toevloeien en de vordering betrouwbaar kan worden vastgesteld.

Operationele leases

Als de instelling optreedt als lessee in een operationele lease, wordt het leaseobject niet geactiveerd. Vergoedingen die worden ontvangen als stimulering voor het afsluiten van een overeenkomst worden verwerkt als een vermindering van de leasekosten over de leaseperiode. Leasebetalingen en vergoedingen inzake operationele leases worden lineair over de leaseperiode ten laste respectievelijk ten gunste van de winst-en-verliesrekening gebracht, tenzij een andere toerekeningsystematiek meer representatief is voor het patroon van de met het leaseobject te verkrijgen voordelen.

Rentebaten en soortgelijke opbrengsten en rentelasten en soortgelijke kosten

Rentebaten worden verantwoord in de periode waartoe zij behoren, rekening houdend met de effectieve rentevoet van de desbetreffende actiefpost. Rentelasten en soortgelijke lasten worden verantwoord in de periode waartoe zij behoren.

Agio, disagio en aflossingspremies worden verantwoord als rentelast in de periode waartoe zij behoren. De toerekening van deze rentelast en de rentevergoeding over de lening is de effectieve rente die in de winst-en-verliesrekening wordt verwerkt. In de balans is (per saldo) de amortisatiewaarde van de schuld(en) verwerkt. De nog niet in de winst-en-verliesrekening verwerkte bedragen van het agio en de al in de winst-en-verliesrekening verwerkte aflossingspremies worden verwerkt als verhoging van de schuld(en) waarop ze betrekking hebben. De nog niet in de winst-en-verliesrekening verwerkte bedragen van het disagio worden verwerkt als verlaging van de schuld(en) waarop ze betrekking hebben.

De meerkosten verbonden aan het gebruik van meer dan gebruikelijk leverancierskrediet worden als rentelast verantwoord.

Rente op schulden behorende bij een actief waarvoor noodzakelijkerwijs een aanmerkelijke hoeveelheid tijd benodigd is om het gebruiksklaar of verkoop klaar te maken (kwalificerende activa) wordt in de vervaardigingsprijs van een actief opgenomen, indien de aan die actiefpost verbonden toekomstige voordelen naar verwachting voldoende groot zullen zijn om de boekwaarde van die post inclusief de toegerekende rente te dekken en deze economische voordelen voldoende betrouwbaar kunnen worden vastgesteld.

De rente wordt berekend op basis van de verschuldigde rente over de specifiek voor de vervaardiging opgenomen leningen, onder aftrek van eventueel verkregen beleggingsopbrengsten met betrekking tot tijdelijke belegging van de opgenomen leningen. Voor zover de vervaardiging wordt gefinancierd door leningen die niet specifiek aan de vervaardiging van bepaalde activa kunnen worden toegerekend, wordt de te activeren rentepost berekend door de gewogen rentevoet van die leningen te vermenigvuldigen met de uitgaven voor vervaardiging, rekening houdend met de periode van de vervaardiging. Onder het bedrag van de uitgaven voor vervaardiging wordt verstaan de voor de vervaardiging toegerekende bedragen, onder aftrek van ontvangen termijnbedragen van afnemers en uit hoofde ontvangen overheidssubsidies en vergelijkbare faciliteiten inzake de investering in de betreffende actiefpost. Het bedrag van de berekende te activeren rente is niet hoger dan de werkelijk over die periode verschuldigde rentekosten.

Indien het bedrag van de verwachte uiteindelijk te activeren kosten van het kwalificerende actief uitstijgt boven de realiseerbare waarde, wordt een bijzonder waardeverminderversverlies verwerkt.

Belastingen

Belastingen omvatten de over de verslagperiode verschuldigde en verrekenbare winstbelastingen en latente belastingen. De belastingen worden in de winst-en-verliesrekening opgenomen, behalve voor zover deze betrekking hebben op posten die rechtstreeks in het eigen

vermogen worden opgenomen, in welk geval de belasting in het eigen vermogen wordt verwerkt, of op overnames.

De over het boekjaar verschuldigde en verrekenbare belasting is de naar verwachting te betalen belasting over de belastbare winst over het boekjaar, berekend aan de hand van belastingtarieven die zijn vastgesteld op verslagdatum, dan wel waartoe materieel al op verslagdatum is besloten, en eventuele correcties op de over voorgaande jaren verschuldigde belasting.

Indien de boekwaardes van activa en verplichtingen ten behoeve van de financiële verslaggeving afwijken van hun fiscale boekwaardes, is sprake van tijdelijke verschillen.

Voor belastbare tijdelijke verschillen wordt een voorziening latente belastingverplichtingen getroffen.

Voor verrekenbare tijdelijke verschillen, beschikbare voorwaartse verliescompensatie en nog niet gebruikte fiscale verrekeningsmogelijkheden wordt een latente belastingvordering opgenomen, maar uitsluitend voor zover het waarschijnlijk is dat er in de toekomst fiscale winsten beschikbaar zullen zijn voor verrekening respectievelijk compensatie. Latente belastingvorderingen worden per iedere verslagdatum herzien en verlaagd voor zover het niet langer waarschijnlijk is dat het daarmee samenhangende belastingvoordeel zal worden gerealiseerd.

De waardering van latente belastingverplichtingen en latente belastingvorderingen wordt gebaseerd op de fiscale gevolgen van de door de instelling op balansdatum voorgenomen wijze van realisatie of afwikkeling van zijn activa, voorzieningen, schulden en overlopende passiva. Latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden gewaardeerd tegen contante waarde, waarbij discontering plaatsvindt op basis van de nettorente (de voor de instelling geldende rente voor langlopende leningen, onder aftrek van belasting op basis van het effectieve belastingtarief).

Saldering van latenties vindt plaats indien en voorzover Vidomes bevoegd is tot saldering en simultane afwikkeling en tevens het stellige voornemen heeft om dit te doen.

Kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld op basis van de directe methode.

De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit de tegoeden op bankrekeningen en direct opeisbare deposito's. In het kasstroomoverzicht wordt onderscheid gemaakt tussen operationele, investerings- en financieringsactiviteiten.

De directe methode ter splitsing van de operationele kasstromen geeft een beeld van de ontvangsten en uitgaven per categorie zoals die zich werkelijk in de bedrijfsactiviteiten voordoen. 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). Kasstromen uit financiële afgeleide instrumenten die worden verantwoord als kostprijs hedges worden in dezelfde categorie ingedeeld als de kasstromen uit de afgedekte balansposten.

Bepaling reële waarde

De reële waarde van een financieel instrument 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 van elkaar onafhankelijk zijn.

De reële waarde van niet-beursgenoteerde financiële instrumenten wordt bepaald door de verwachte kasstromen contant te maken tegen een disconteringsvoet die gelijk is aan de geldende risicovrije marktrente voor de resterende looptijd vermeerderd met krediet- en liquiditeitsopslagen.

Toelichting op de balans

A1 Immateriële vaste activa

A1.1 Licenties software

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>Per 1 januari</u>		
Aanschafwaarde	1.269	1.118
Cumulatieve afschrijvingen	<u>-984</u>	<u>-750</u>
Boekwaarden	284	368
<u>Mutaties</u>		
Investerings	659	151
Afschrijvingen	-120	-234
Buitengebruikstelling	-894	
Cumulatieve afschrijvingen buitengebruikstelling	<u>894</u>	
Totaal mutaties	<u>538</u>	<u>-84</u>
<u>Per 31 december</u>		
Aanschafwaarde	1.033	1.269
Cumulatieve afschrijvingen	<u>-211</u>	<u>-984</u>
Boekwaarden	<u>823</u>	<u>284</u>

De afschrijvingstermijn is gelijk aan de looptijd van de licenties, tussen de 3 en 7 jaar.

A2 Materiële vaste activa

A2.1 DAEB vastgoed in exploitatie

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>Per 1 januari</u>		
Aanschafwaarde	957.135	954.200
Cumulatieve waardeveranderingen	<u>746.150</u>	<u>681.997</u>
Marktwaarde	1.703.285	1.636.198
Overheveling naar niet-DAEB vastgoed in exploitatie	<u>-14.092</u>	
Marktwaarde na correctie	1.689.193	1.636.198
<u>Mutaties</u>		
Aankopen	56	
Overboeking investering vanuit vastgoed in ontwikkeling voor eigen exploitatie	8.961	4.251
Overboeking afwaardering onrendabele investeringen vanuit vastgoed in ontwikkeling	-2.148	-1.571
Investerings	200	2.598
Verkoop	-2.584	-3.414
Verkoop onder voorwaarden	-5.543	-2.799
Overboeking van en naar niet-DAEB vastgoed in exploitatie	-209	
Overboeking van en naar onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	-662	
Waardeveranderingen DAEB vastgoed in exploitatie	<u>19.214</u>	<u>68.022</u>
Totaal mutaties	17.286	67.087
<u>Per 31 december</u>		
Aanschafwaarde	948.221	957.135
Cumulatieve waardeveranderingen	<u>758.258</u>	<u>746.150</u>
Marktwaarde	<u>1.706.479</u>	<u>1.703.285</u>

A2.2 niet-DAEB vastgoed in exploitatie

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>Per 1 januari</u>		
Aanschafwaarde	113.112	122.803
Cumulatieve waardeveranderingen	<u>-10.700</u>	<u>-15.405</u>
Marktwaaarde voor correctie	102.412	107.398
Overheveling van DAEB vastgoed in exploitatie	<u>14.092</u>	<u>14.092</u>
Marktwaaarde na correctie	116.504	107.398
<u>Mutaties</u>		
Aankopen	25	
Investerings		48
Verkoop	-8.084	-7.678
Verkoop onder voorwaarden		-1.210
Overboeking van en naar DAEB vastgoed in exploitatie	209	
Overboeking van en naar onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	-122	
Waardeveranderingen niet-DAEB vastgoed in exploitatie	<u>1.980</u>	<u>3.854</u>
Totaal mutaties	-5.992	-4.986
<u>Per 31 december</u>		
Aanschafwaarde	116.804	113.112
Cumulatieve waardeveranderingen	<u>-6.292</u>	<u>-10.700</u>
Marktwaaarde	<u>110.512</u>	<u>102.412</u>

De actuele waarde van het DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie van Vidomes is gebaseerd op de marktwaaarde zoals opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ("Handboek modelmatig waarden marktwaarde"). Hierbij heeft Vidomes de full-versie gehanteerd. In het Handboek modelmatig waarden marktwaarde is opgenomen dat de full-versie de mogelijkheid biedt om op *complexniveau*, met ondersteuning van twee externe taxateurs tot een aannemelijke marktwaarde te komen.

De beide taxateurs brengen taxatierapporten en dossiers uit voor het getaxeerde deel van de vastgoedportefeuille en geven voor het intern (door Vidomes) gewaardeerde deel van de portefeuille een aannemelijkheidsverklaring af.

In deze taxatierapporten respectievelijk de aannemelijkheidsverklaring is een nadere toelichting en onderbouwing opgenomen over de toegepaste vrijheidsgraden.

In algemene zin past Vidomes in het marktwaarderingstraject 2016 de volgende vrijheidsgraden toe:

- Leegwaarde en leegwaardestijging;
- Markthuur en markthuurstijging;
- Onderhoudskosten;
- Disconteringsvoet;
- Mutatie- en verkoopkans;
- Erfpacht.

De samenstelling van een waarderingscomplex is bepaald op basis van de regels van homogeniteit, zoals genoemd in het paragraaf 3.5 van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde.

De waarderingscomplexen bestaan uit vergelijkbare verhuureenheden voor wat betreft typologie, locatie (gemeente) en bouwperiode.

Veronderstellingen naar categorie

Op basis van artikel 31 BTIV wordt er onderscheid gemaakt tussen drie categorieën vastgoed. Bij alle categorieën wordt de DCF-methode gehanteerd. De volgende disconteringsvoeten zijn gemiddeld gehanteerd voor iedere categorie:

- Woongelegenheden: 7,40%
- Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed en (intramuraal)

- zorg onroerend goed: 9,34%
- Parkeergelegenheden: 7,30%

De volgende relevante veronderstellingen worden gemaakt per categorie ten aanzien van de woningwaardering:

Woongelegenheden

Zoals hierboven aangegeven past Vidomes voor het waarderingsjaar 2016 vrijheidsgraden toe. Hieronder volgt een korte toelichting op deze vrijheidsgraden.

Leegwaarde en leegwaardestijging

De taxateurs zijn verantwoordelijk voor de waardering van 1/3 deel van de woningportefeuille. Daartoe taxeren zij de leegwaarde van het vastgoed, die na overleg met Vidomes vastgesteld wordt. Daartoe maken de taxateurs gebruik van NVM-referenties op complexniveau. Voor het 2/3 deel van de woningportefeuille, dat intern gewaardeerd wordt, wordt de leegwaardeontwikkeling van het getaxeerde deel "geprojecteerd" op het intern getaxeerde deel.

Voor de leegwaardestijging in de komende jaren is in overleg met de taxateurs een staffel ingerekend, afhankelijk van de gemeente waarin het vastgoed gelegen is. Ook deze staffel is bepaald op basis van NVM-cijfers.

Markthuur en markthuurstijging

De bepaling van de markthuur van het getaxeerde deel wordt door de taxateurs voorbereid en in overleg met Vidomes vastgesteld. Daartoe hebben de taxateurs op complexniveau referenties geraadpleegd, uit de NVM-database teneinde de marktconforme markthuur te kunnen vaststellen. Voor het 2/3 deel dat intern getaxeerd wordt, gebruikt Vidomes een tabel, waarbij de markthuur als percentage van de leegwaarde wordt berekend.

Onderhoudskosten

De onderhoudskosten worden bepaald op basis van VTW-normen aangezien deze beter passend worden geacht dan de onderhoudsnormen in de basisversie. Voor een beperkt aantal wooncomplexen is achterstallig onderhoud ingerekend.

Disconteringsvoet

De methodiek voor de bepaling van de disconteringsvoet is gelijk aan 2015: de disconteringsvoet is in deze methodiek opgebouwd uit een risicovrij deel (de risicovrije rentevoet), een sectorspecifieke risico-opslag en een object-specifieke opslag. Wij zijn van mening dat de disconteringsvoet die tot stand komt op grond van de basisversie onvoldoende recht doet aan de afwijkende risicoprofielen van de complexen onderling, en hebben derhalve met de taxateurs per complex een inschatting gemaakt van de disconteringsvoet.

In de rekenmethodiek wordt gebruik gemaakt van een disconteringsvoet voor doorexpluiten en een disconteringsvoet voor uitponden. Omdat de risico's voor uitponden iets hoger worden ingeschat dan bij doorexpluiten, is de disconteringsvoet "doorexpluiten" ten opzichte van "uitponden" 0,25% lager.

Mutatie- en verkoopkans

De mutatiekans wordt vastgesteld op basis van een 5-jaars gemiddeld. De verkoopkans wordt voor zelfstandige woningen gesteld op 100%, voor onzelfstandige woningen op 0%. Er gelden voor het overige geen verkoopbeperkingen.

Erfpacht

Voor een beperkt aantal complexen geldt dat de Vidomes de grondpositie van de betreffende gemeente in erfpacht heeft verkregen. Er is geen jaarlijkse canon verschuldigd omdat deze eeuwigdurend zijn afgekocht.

Bedrijfsmatig, maatschappelijk en (intramuraal) zorg onroerend goed (BOG/MOG/ZOG)

Markthuur en markthuurstijging

De bepaling van de markthuur van BOG,MOG en ZOG wordt door de taxateurs voorbereid en in overleg met Vidomes vastgesteld.

Daartoe hebben de taxateurs op complexniveau referenties geraadpleegd, uit de NVM-database teneinde de marktconforme markthuur te kunnen vaststellen.

Onderhoudskosten

De onderhoudskosten worden bepaald op basis van VTW-normen aangezien deze beter passend worden geacht dan de onderhoudsnormen in de basisversie.

Disconteringsvoet

De methodiek voor de bepaling van de disconteringsvoet is gelijk aan 2015: de disconteringsvoet is in deze methodiek opgebouwd uit een risicovrij deel (de risicovrije rentevoet), een sectorspecifieke risico-opslag en een object-specifieke opslag. Wij zijn van mening dat de disconteringsvoet die tot stand komt op grond van de basisversie onvoldoende recht doet aan de afwijkende risicoprofielen van de complexen onderling, en hebben derhalve met de taxateurs per complex een inschatting gemaakt van de object-specifieke opslag in de disconteringsvoet.

Exit Yield

Deze vrijheidsgraad is deels toegepast. Taxateur acht een inschatting van de exit yield op basis het model van taxateur (waarbij ondermeer de aanwezige huurpotentie als uitgangspunt wordt gehanteerd) deels beter passend en tot meer marktconforme waarderingsuitkomsten leidend. Voorts is taxateur van mening dat de inschatting van het rendement per heden in hoge mate afhankelijk is van de restantduur van het huurcontract. Het netto aanvangsrendement (NAR) wordt hier dan ook ingeschat alsof er sprake is van een contract van 5+5 jaar. Achterliggende gedachte is dat een object in principe alleen zal worden verkocht in een dergelijke situatie.

Parkeergelegenheden

Markthuur en markthuurstijging

De bepaling van de markthuur van de parkeergelegenheden wordt door de taxateurs voorbereid en in overleg met Vidomes vastgesteld. Daartoe hebben de taxateurs op complexniveau referenties geraadpleegd, uit de NVM-database teneinde de marktconforme markthuur te kunnen vaststellen.

Onderhoudskosten

De onderhoudskosten worden bepaald op basis van VTW-normen aangezien deze beter passend worden geacht dan de onderhoudsnormen in de basisversie.

Disconteringsvoet

De methodiek voor de bepaling van de disconteringsvoet is gelijk aan 2015: de disconteringsvoet is in deze methodiek opgebouwd uit een risicovrij deel (de risicovrije rentevoet), een sectorspecifieke risico-opslag en een object-specifieke opslag. Wij zijn van mening dat de disconteringsvoet die tot stand komt op grond van de basisversie onvoldoende recht doet aan de afwijkende risicoprofielen van de complexen onderling, en hebben derhalve met de taxateurs per complex een inschatting gemaakt van de object-specifieke opslag in de disconteringsvoet.

Leegwaarde

De taxateurs zijn verantwoordelijk voor de waardering van 1/3 deel van de parkeerportefeuille. Daartoe taxeren zij de leegwaarde van het vastgoed, die na overleg met Vidomes vastgesteld wordt. Daartoe maken de taxateurs gebruik van NVM-referenties op complexniveau. Voor het 2/3 deel van de parkeerportefeuille, dat intern gewaardeerd wordt, wordt de leegwaardeontwikkeling van het getaxeerde deel “geprojecteerd” op het intern getaxeerde deel.

Taxaties

Vidomes heeft twee externe taxateurs ingeschakeld bij de waardering van de vastgoedportefeuille in exploitatie. Hierbij is de volgende taxatiecyclus gehanteerd:

- Jaarlijks wordt 1/3 deel van het woningportefeuille getaxeed, zo ook in 2016. Beide taxateurs hebben een representatief deel van de woningportefeuille ter taxatie toegewezen gekregen. Voor het overige deel van de woningportefeuille (2/3 deel) hebben beide taxateurs voor hun deel een aannemelijkheidsverklaring afgegeven.
- Jaarlijks wordt 1/3 deel van de parkeergelegenhedenportefeuille getaxeed, zo ook in 2016. Beide taxateurs hebben een representatief deel van de parkeergelegenhedenportefeuille ter taxatie toegewezen gekregen. Voor het overige deel van de woningportefeuille (2/3 deel) hebben beide taxateurs voor hun deel een aannemelijkheidsverklaring afgegeven.
- Het bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed is in 2016 voor 100% getaxeed, waarbij de te taxeren objecten gelijkelijk tussen de taxateurs zijn verdeeld.

Ontwikkelcomplexen

In 2016 is er één ontwikkelcomplex. Dit betreft een sloopbesluit, waarna nieuwbouw zal plaatsvinden. Voor het overige zijn er geen bijzonderheden en/of contractuele verplichtingen.

Waardeveranderingen

Met ingang van boekjaar 2016 zijn woningcorporaties verplicht om de vastgoedportefeuille te waarderen op de marktwaarde in verhuurde staat. Vidomes waardeert haar vastgoedportefeuille al meerdere jaren op deze manier.

De wijze waarop de waardering in boekjaar 2016 dient plaats te vinden, is beschreven in het Handboek Modelmatig Waarderen Marktwaarde. Vidomes kiest ervoor om het vastgoed te waarderen op basis van de full-versie: een aantal bij deze waardering te hanteren parameters en waarden zijn daarin voorgeschreven, voor een deel van de parameters maakt Vidomes gebruik van de zogenaamde vrijheidsgraden. Vidomes heeft voor de berekening van de marktwaarde in verhuurde staat gebruik gemaakt van de rekenmodule TMS van ORTEC Finance.

De marktwaarde in verhuurde staat van de **vastgoedportefeuille in exploitatie** bedraagt per ultimo 2016 afgerond € 1.816.991.000. In 2015 bedroeg de marktwaarde € 1.805.697.000. Rekening houdend met investeringen en desinvesteringen bedraagt de waardestijging € 11.294.000. Procentueel betekent dit een stijging van 0,6%, inclusief voorraadmutaties. Exclusief voorraadmutaties betreft de waardestijging 1,2%:

- de waardestijging van de woningportefeuille bedraagt circa 1,1%
- de waardestijging van het bedrijfs- en maatschappelijk onroerend goed bedraagt circa 2,2%
- de marktwaarde van de parkeergelegenheden laat een stijging zien van circa 10%.

De volgende grote ontwikkelingen hebben de stijging van de marktwaarde in verhuurde staat tot stand gebracht:

Marktwaarde vastgoed in exploitatie 2015 (* 1.000)	€ 1.805.697
• Mutaties van de voorraad	- € 10.206
• Verandering objectgegevens (markthuur, leegwaarde, contractuur, mutatiegraad)	- € 33.668
• Verandering inflatiecijfers	- € 16.702
• Verandering disconteringsvoet	+ € 34.581
• Verandering stijgingsparameters (leegwaarde- en markt- huurstijging, huurverhoging)	+ € 30.693
• Wijziging eindwaardeberekening	+ € 29.669
• Wijzigingen in de kosten	- € 23.073
	+€ 11.294
Marktwaarde vastgoed in exploitatie 2016 (*1.000)	€ 1.816.991

Woningen bestemd voor de verkoop

Het aantal woningen behorend tot het DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie, welke zijn geclassificeerd voor de verkoop bedraagt 1620, waarvan 1416 DAEB en 204 niet-DAEB. Het aantal woningen dat naar verwachting komend jaar verkocht zal worden, bedraagt 46 gesplitst in 35 DAEB en 11 niet-DAEB woningen. De verwachte opbrengstwaarde van deze woningen bedraagt € 9.027.000, waarvan € 2.338.000 niet-DAEB; de boekwaarde van deze woningen bedraagt € 6.159.000, waarvan € 2.095.000 niet DAEB.

Hypothecaire zekerheden

Het DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie zijn nagenoeg geheel gefinancierd met leningen onder borging van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw.

Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw heeft hierbij het recht van eerste hypotheek. Vidomes heeft hiervoor een volmacht verstrekt aan het Waarborgfonds Sociale Woningbouw als bedoeld in artikel 30 van het Reglement van deelneming stichting Waarborgfonds Sociale Woningbouw. Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw kan indien het dit noodzakelijk acht hypotheek op het onderpand leggen. Als gevolg hiervan zijn de onroerende en roerende zaken in exploitatie die met geborgde leningen zijn gefinancierd niet met hypothecaire zekerheden bezwaard.

De ultimo boekjaar bestaande obligoverplichting is opgenomen onder de Niet in de balans opgenomen activa en verplichtingen.

Bedrijfswaarde

In RJ 645.304 is bepaald dat bedrijfswaarde van de onroerende zaken in exploitatie (zijnde DAEB en niet DAEB vastgoed in exploitatie) zoals deze jaarlijks aan het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) wordt verstrekt, in de toelichting moet worden vermeld.

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

De kasstroomprognoses zijn gebaseerd op redelijke en onderbouwde veronderstellingen die de beste schatting van de directie weergeven van de economische omstandigheden die van toepassing zullen zijn gedurende de resterende levensduur van het actief. De kasstromen zijn gebaseerd op de eind 2016 intern geformaliseerde meerjarenbegroting en bestrijken een periode van 5 jaar behoudens de verwachte kosten van groot onderhoud, erfpacht en overige contracten met een werkingsduur van meer dan vijf jaar. De kosten van planmatig groot onderhoud worden

gebaseerd op de in de meerjaren onderhoudsbegroting onderkende cycli per component. Voor latere jaren wordt uitgegaan van de verwachte gemiddelde groeivoeten voor inflatie, huurstijging en rente alsmede genormeerde lastenniveaus.

De bedrijfswaarde van het DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie gebaseerd op de bedrijfswaarde bedraagt per 31 december 2016 € 963.130.000 (2015: 1.002.185.000), waarvan € 857.136.000 voor het DAEB vastgoed in exploitatie en € 118.138.000 voor het niet-DAEB vastgoed in exploitatie

In 2016 heeft het WSW in afstemming met Autoriteit Woningcorporaties de parameters van de bedrijfswaarde vastgesteld en gepubliceerd:

- Huurstijging: jaar 1-5: individueel corporatiebeleid; jaar 6 e.v. 2,0%. Jaarlijkse huurstijging gaat in op 1 juli van het jaar.
- Indexering overige variabele lasten en onderhoud: jaar 1-5 individueel corporatiebeleid; jaar 6 e.v. 2,5%
- Disconteringsvoet: 5,00%

Door Vidomes zijn op basis hiervan de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Voor 2017 wordt rekening gehouden met een huurverhoging van 0,3 % (voorgaand jaar: 0,6 %) ten gevolge van inflatie en een inkomensafhankelijke huurverhoging van 0,81% (voorgaand jaar: geen);
- Voor 2018 is rekening gehouden met een huurverhoging van 0,6% ten gevolge van inflatie (voorgaand jaar: 1,23%) en een inkomensafhankelijke huurverhoging van 0,63% (voorgaand jaar: geen);
- Voor 2019 is rekening gehouden met een huurverhoging van 1,07% ten gevolge van inflatie (voorgaand jaar: 1,46%);
- Voor 2020 is rekening gehouden met een huurverhoging van 1,53% ten gevolge van inflatie (voorgaand jaar: 1,62%);
- Vanaf 2021 is rekening gehouden met een huurverhoging van 2% (voorgaand: jaar: 2%);
- Jaarlijkse huurderving van 1,13% van de huuropbrengst (voorgaand jaar: 1,14%);
- Mutatiegraad van 6,58% (voorgaand jaar: 6,97%)
- Huurharmonisatie tot 85% van de maximaal redelijke huur (voorgaand jaar: 90%); gehanteerd percentage gemiddeld 0,06% (2017-2021); aftopping op subsidiabele huurprijsgrenzen;
- Voor 2017 is rekening gehouden met een stijging van de vastgoed gerelateerde variabele lasten met 1,6% (voorgaand jaar: 2,23%), voor 2018 met 1,9% (voorgaand jaar: 2,46%) en voor 2019 met 2,2% (voorgaand jaar: 2,5%).
- Vanaf 2020 stijgen de vastgoed gerelateerde variabele lasten met 0,5% boven inflatie: 2,5 % (voorgaand jaar: 2,5%);
- Genormeerde klachten- en mutatieonderhoudskosten (bedrijfseconomische interne norm) van € 340 (voorgaand jaar: € 282);
- Kosten van planmatig groot onderhoud, conform onderhoudsbegroting voor de eerstkomende 50 jaar, gemiddeld een bedrijfseconomische norm van € 767 per verhuureenheid (voorgaand jaar: € 855);
- Een restwaarde op basis van geschatte grondwaarde aan het einde van de exploitatieperiode voor een zelfstandige woning van € 5.207 (voorgaand jaar: € 5.181), een onzelfstandige woning € 2.604 (voorgaand jaar: € 2.591). Deze restwaarde is gebaseerd op de normatieve grondwaarde zoals bepaald door de Autoriteit Woningcorporaties en staat bij benadering gelijk aan de gemiddelde gemeentelijke sociale kavelprijs minus uitplaatsing- en sloopkosten en kosten bouwrijp maken. Voor BOG/MOG/parkeerplaatsen wordt de historische kostprijs gehanteerd of voor zover bekend de verwachte opbrengstwaarde bij verkoop (voorgaand jaar: idem);
- Een rekenrente van 5 % (voorgaand jaar: 5%) voor WSW-geborgd bezit;
- Een rekenrente van 5 % (voorgaand jaar: 5%) voor niet-WSW-geborgd bezit;
- De periode waarover contant gemaakt wordt loopt parallel met de geschatte resterende levensduur van de complexen (variërend van 1 tot 50 jaar) (voorgaand jaar: idem), de minimale levensduur is gesteld op 15 jaar tenzij vanuit planvorming een kortere levensduur gerechtvaardigd is.

- De verhuurderheffing is vanaf 2017 0,536% (voorgaand jaar: 0,536%) van de WOZ waarde van zelfstandige huurwoningen in het sociale segment ingerekend in de bedrijfswaarde. De verhuurdersheffing stijgt jaarlijks door de verwachte ontwikkeling van de WOZ waarde.
- De te betalen vennootschapsbelasting maakt geen onderdeel uit van de bedrijfswaarde.

De verwachte opbrengstwaarde van woningen geormerkt voor verkoop wordt gedefinieerd als de contante waarde van het maximale bedrag dat kan worden verkregen bij vrijwillige verkoop binnen een verwachte termijn, onder aftrek van verkoopkosten die niet door de koper worden gedragen. 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 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.

De kasstromen worden verdisconteerd uitgaande van het medio numerando model.

Schattingselementen bepaling bedrijfswaarde

De uitgangspunten zijn van de bedrijfswaarde zijn gebaseerd op interne beleidsvoornemens. Deze beleidsvoornemens komen onder meer tot uitdrukking in het strategisch portefeuillebeleid en technische meerjarenonderhoudsplannen waarbij keuzes gemaakt worden ten aanzien van verhuur of verkoop, levensduur en kwaliteits- en huurniveaus.

De schattingen met betrekking tot de bedrijfswaardebepaling welke inherent zijn aan dit waardebegrip, zijn van bijzonder belang door de waarschijnlijkheid dat toekomstige gebeurtenissen significant kunnen afwijken van de verwachtingen van het management zoals verwerkt in de bedrijfswaarde.

A2.3 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>Per 1 januari</u>		
Verkoopprijs	46.249	42.265
Cumulatieve waardeveranderingen	<u>-2.207</u>	<u>-3.212</u>
Marktwaarde	44.042	39.054
<u>Mutaties</u>		
Verkopen uit bestaand bezit	4.995	4.327
Terugkopen	-2.487	-2.372
Doorverkopen	2.412	2.806
Waardeveranderingen	1.187	227
Totaal mutaties	<u>6.107</u>	<u>4.988</u>
<u>Per 31 december</u>		
Verkoopprijs	50.993	46.249
Cumulatieve waardeveranderingen	<u>-844</u>	<u>-2.207</u>
Marktwaarde	<u>50.149</u>	<u>44.042</u>

Het aantal eenheden opgenomen onder onroerende zaken verkocht onder voorwaarden bedraagt ultimo 2016 489 woningen en 3 parkeerplaatsen (2015: 427 woningen en 4 parkeerplaatsen). De condities waaronder de transacties hebben plaatsgevonden betreffen de koopgarantiegeling, waarbij de woningen met een korting van meestal 25% (soms 15%, soms geen korting) worden verkocht en bij terugkoop de korting wordt verrekend en een deel van de waardeontwikkeling (tussen 37,5% en 50%) voor rekening van Vidomes komt.

Als gevolg van verkopen onder voorwaarden heeft herclassificatie van 64 woningen van Onroerende zaken in exploitatie naar Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden plaatsgevonden. Het betreft de regel Verkopen uit bestaand bezit. Het effect van deze herclassificatie op het vermogen en resultaat betreft € 548.000.

A2.4 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Bestede en toegerekende kosten begin boekjaar	10.375	6.336
Bestede en toegerekende kosten boekjaar	8.013	8.312
Overboeking naar DAEB vastgoed in exploitatie	-8.961	-4.251
Project geannuleerd		-22
Bestede en toegerekende kosten einde boekjaar	<u>9.426</u>	<u>10.375</u>
Af: voorziening onrendabele investeringen in mindering gebracht	<u>-2.669</u>	<u>-3.148</u>
	<u>6.758</u>	<u>7.227</u>

In het boekjaar werd ter zake van vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie een bedrag ad € 231.000 aan bouwrente geactiveerd (2015: € 397.000). Er werd een rentevoet gehanteerd van 4,28% (2015: idem).

A2.5 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>Per 1 januari</u>		
Aanschafwaarde	11.569	12.282
Cumulatieve afschrijvingen	-3.612	-3.800
Waardeverminderingen	<u>-4.611</u>	<u>-3.582</u>
Boekwaarden	<u>3.345</u>	<u>4.901</u>
 <u>Mutaties</u>		
Investerings	65	42
Overboeking van activa in exploitatie	783	0
Afschrijvingen	-564	-568
Buitengebruikstelling	-54	-755
Cumulatieve afschrijvingen buitengebruikstelling	54	755
Waardeverminderingen	<u>213</u>	<u>-1.030</u>
Totaal mutaties	<u>498</u>	<u>-1.556</u>
 <u>Per 31 december</u>		
Aanschafwaarde	11.580	11.569
Cumulatieve afschrijvingen	-3.339	-3.612
Waardeverminderingen	<u>-4.398</u>	<u>-4.611</u>
Boekwaarden	<u>3.843</u>	<u>3.345</u>

A3 Financiële vaste activa

A3.1 Latente belastingvorderingen

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>Verrekenbare tijdelijke verschillen:</u>		
Saldo per 1 januari	2.521	3.633
Dotatie	1.200	0
Onttrekking	<u>-209</u>	<u>-1.112</u>
Saldo per 31 december	<u>3.512</u>	<u>2.521</u>
 <u>Compensabele verliezen:</u>		
Saldo per 1 januari	0	2.048
Dotatie	13.622	0
Onttrekking	<u></u>	<u>-2.048</u>
Saldo per 31 december	<u>13.622</u>	<u>0</u>
 Totaal latente belastingvorderingen	 <u>17.134</u>	 <u>2.521</u>

Sinds 1 januari 2008 is Vidomes voor al haar activiteiten onderworpen aan vennootschapsbelasting. Tot 2008 was Vidomes alleen voor haar commerciële activiteiten onderworpen aan vennootschapsbelasting. Vidomes heeft de VSO2 ondertekend. De VSO2 had een looptijd tot en met 31 december 2012. Na deze periode is de VSO2 stilzwijgend voor steeds één jaar verlengd, tenzij een van de partijen vóór 1 december heeft opgezegd. De VSO2 is door de Belastingdienst noch door Vidomes opgezegd en derhalve van toepassing op het jaar 2016.

De actieve belastinglatenties zijn gewaardeerd tegen de contante waarde. De disconteringsvoet bedraagt 2,98% (2015: 3,08%). De nominale waarde van de actieve belastinglatenties bedraagt € 19.320.000 (2015: € 3.061.000).

De post latente belastingvorderingen betreft de tot waardering gebrachte beschikbare voorwaartse verliescompensatie en verrekenbare tijdelijke verschillen. Van deze vorderingen is een bedrag van € 1.673.000 (2015: € 286.000) naar verwachting verrekenbaar binnen 1 jaar.

Nadere toelichting per onderdeel van de belastinglatentie inzake tijdelijke verschillen:

- Het DAEB en niet-DAEB vastgoed waarvan verwacht wordt dat dit in de komende jaren wordt verkocht. De latente belastingvordering bedraagt nominaal € 2.819.000 (2015: € 1.388.000), zijnde 25,0% over het verschil tussen fiscale waarde en boekwaarde. De in de balans opgenomen contante waarde van deze latente belastingvordering bedraagt € 2.467.000 (2015: € 1.267.000). De gemiddelde looptijd bedraagt 4 jaar.

- Het tijdelijke verschil inzake het vastgoed in exploitatie dat in de komende jaren naar verwachting blijvend zal worden verhuurd bedraagt € 0,3 miljard (2015 € 0,3 miljard). De reden hiervoor is dat deze zaken niet fiscaal afwikkelen. Vidomes heeft aan het einde van de levensduur de intentie tot sloop gevolgd door (vervangende) nieuwbouw. Op basis van de huidige fiscale behandeling (VSO2) zal daarbij sprake zijn van het doorschuiven van de aanwezige boekwaarde en zal er geen fiscale afwikkeling plaatsvinden in de vorm van fiscaal afwaarderen van de complexen. Dit betekent dat het einde van de levensduur 'doorrolt' en bij waardering tegen contante waarde sprake is van een 'nihil'waardering. De fiscale waarde van dit vastgoed betreft een bedrag van € 2,1 miljard (2015: € 2,1 miljard). De boekwaarde van dit vastgoed bedraagt € 1,8 miljard (2015: € 1,8 miljard). De latente belasting vordering bedraagt nominaal € 75 miljoen (zijnde 25% over het verschil tussen fiscale waarde en boekwaarde (2015: € 75 miljoen).
- Het tijdelijke verschil inzake onroerende zaken verkocht onder voorwaarden bedraagt € 50 miljoen (2015: € 44 miljoen). De fiscale waarde is lager dan de boekwaarde. Gelet op het ontbreken van de beschikkingsmacht bij de toegelaten instelling inzake het moment van terugkoop van deze woningen is dit tijdelijke verschil niet in de balans gewaardeerd.
- Het tijdelijke verschil inzake projectontwikkeling wordt veroorzaakt door een afwijkende grondwaarde bij sloop-/nieuwbouwprojecten. Deze grondwaarde blijft echter gehandhaafd in de fiscale balans. De geactiveerde waarde schuift vervolgens door naar de volgende exploitatie. Er vindt geen zelfstandige fiscale afwikkeling plaats. Dit betekent dat sprake is van tijdelijke verschillen die niet leiden tot een latentie. Eventuele effecten worden bij de daadwerkelijke fiscale afwikkeling verwerkt in de commerciële jaarrekening.
- Leningenportefeuille. De latente belastingvordering bedraagt nominaal € 1.417.000 (2015: € 1.673.000), zijnde 25,0% over het verschil tussen fiscale waarde en boekwaarde. De in de balans opgenomen contante waarde van deze latente belastingvordering bedraagt € 1.045.000. De gemiddelde looptijd bedraagt 6 jaar.
- Er is per eind 2016 een verrekenbaar fiscaal verlies van € 60.337.000 (2015: € 0). Op basis van de financiële meerjarenprognose is de verwachting dat dit verlies volledig verrekend kan worden in de jaren 2017 tot en met 2021. Dit leidt tot een latente belastingvordering van nominaal € 15.084.000 met een contante waarde van € 13.622.000 en een verwachte gemiddelde looptijd van 3 jaar.

A3.2 Overige effecten

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Saldo per 1 januari	73	600
Bij: Opwaardering certificaten WIF	36	129
Af: Ontvangen aflossingen	<u>-109</u>	<u>-657</u>
Certificaten WIF	<u>0</u>	<u>73</u>

In 2015 is het vastgoed van het Wif verkocht aan derde partijen (Round Hill Capital en Woonbron), waardoor de financiële afwikkeling aan de certificaathouders en opheffing van Wif kon plaatsvinden. Medio december 2015 waren alle certificaathouders akkoord met de voorgestelde methode van verdeling, waarna het Wif is overgegaan tot uitbetaling van 90% van deze verdeling. Op 29 december 2016 is de liquidatie en vereffening van het Wif afgerond en heeft een eindbetaling plaatsgevonden.

A3.3 Overige financiële vaste activa

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Leningen personeel		
Saldo per 1 januari	1	5
Correcties	0	-1
Aflossingen	<u>-1</u>	<u>-3</u>
Saldo per 31 december	<u>0</u>	<u>1</u>

De post leningen personeel bestond eind 2016 uit de fietsplanregeling. De reële waarde is gelijk aan de boekwaarde.

A4 Voorraden

A4.1 Vastgoed bestemd voor de verkoop

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
teruggekochte Koopgarantwoningen	563	513

Vastgoed bestemd voor verkoop betreft 6 teruggekochte Koopgarant woningen (2015: 5). In 2016 zijn er 26 woningen en 1 garagebox teruggekocht, 24 woningen zijn wederverkocht, 1 woning en 1 garagebox zijn weer in de verhuur gegaan.

A4.2 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Bestede en toegerekende kosten begin boekjaar	3.300	1.552
Bestede en toegerekende kosten boekjaar	996	1.830
Verkoop	-3.900	
Resultaat	461	-82
Bestede en toegerekende kosten einde boekjaar	<u>857</u>	<u>3.300</u>
Af: voorziening onrendabele investeringen in mindering gebracht	<u>-735</u>	<u>-1.488</u>
	<u>122</u>	<u>1.812</u>
Het betreft de volgende projecten:		
project Mariënpark		3.299
kavels Brederode vlek B	122	-1.488
	<u>122</u>	<u>1.812</u>

De kavels Brederode vlek B zijn opgenomen voor de gemaakte kosten verminderd met de verwachte verliezen op de verkoop. De verlaging van de voorziening wordt veroorzaakt door een terugname van de eerder genomen onrendabele investering van € 753.000.

A5 Vorderingen

A5.1 Huurdebiteuren

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Huurdebiteuren zittende huurders	1.398	1.557
Huurdebiteuren vertrokken huurders	1.129	1.187
Voorziening voor oninbaarheid	-1.355	-1.332
Stand per 31 december	<u>1.172</u>	<u>1.411</u>

De huurachterstand van de zittende huurders per 31 december is als volgt opgebouwd:

1 - 2 maanden	16%	15%
> 2 maanden	84%	85%

De huurachterstand in % van de totale jaarhuur en vergoedingen bedraagt: 1,11% 2016, 1,24% 2015

Voor de vertrokken huurders is een afwaardering opgenomen van 50% tot 100%, afhankelijk van de ouderdom van de vorderingen.

A5.2 Overige vorderingen

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Overige debiteuren	221	629
Depot ICT-leveringen	106	110
Voorziening voor oninbaarheid	0	-20
	<u>328</u>	<u>719</u>

A5.3 Pensioenpremies

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Te vorderen pensioenpremies	4	93
	<u>4</u>	<u>93</u>

A5.4 Overlopende activa

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Vooruitbetaalde bedragen	219	29
Nog te ontvangen bedragen	196	185
Totaal overlopende activa	<u>415</u>	<u>213</u>

De post vooruitbetaalde bedragen bestaat voornamelijk uit vooruitbetalingen inzake energiekosten, servicekosten en verzekeringskosten. De looptijd is korter dan één jaar.

A6. Liquide middelen

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Kas	0	1
ABN AMRO	16	16
ING	3.126	9.121
Deposito	5.001	1
Rabobank	12	6
Totaal liquide middelen	<u>8.155</u>	<u>9.145</u>

De liquide middelen staan ter vrije beschikking van Vidomes. Conform het treasury statuut houdt Vidomes een minimale buffer van liquide middelen aan om acute betalingen te kunnen waarborgen en worden overtollige liquide middelen gealloceerd aan te betalen kosten en/of aflossingen van leningen. Indien allocatie op korte termijn niet mogelijk is, worden overtollige liquide middelen ondergebracht in deposito's.

P1 Eigen vermogen

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Herwaarderingsreserve		
Saldo per einde vorig boekjaar	0	0
Herwaarderingsreserve apart opnemen op balans	845.281	785.797
Aangepast saldo per 1 januari	845.281	785.797
Mutatie herwaarderingsreserve in boekjaar	17.455	59.484
Saldo per 31 december	<u>862.736</u>	<u>845.281</u>
Overige reserves		
Saldo per einde vorig boekjaar	1.053.257	967.753
Herwaarderingsreserve apart opnemen op balans	-845.281	-785.797
Aangepast saldo per 1 januari	207.976	181.956
Jaarresultaat vorig boekjaar toe te voegen aan overige reserves	91.708	85.503
Mutatie herwaarderingsreserve in boekjaar	-17.455	-59.484
Saldo per 31 december	<u>282.229</u>	<u>207.975</u>
Resultaat boekjaar	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Saldo per 1 januari	91.708	85.503
Resultaatbestemming voorgaand boekjaar	-91.708	-85.503
Mutatie boekjaar	35.839	91.708
Saldo per 31 december	<u>35.839</u>	<u>91.708</u>

P1.1 Herwaarderingsreserve

De herwaarderingsreserve wordt per complex bepaald als het verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat en de historische kostprijs zonder afschrijvingen.

P1.2 Overige wettelijke reserve en statutaire reserves

Er zijn geen overige wettelijke en statutaire reserves.

P1.3 Resultaat boekjaar

Het resultaat na belastingen over 2016 is , na aftrek van de toevoeging aan de wettelijke reserve, opgenomen in de post 'Resultaat boekjaar' van het eigen vermogen.

Voorstel tot resultaatbestemming

De Raad van Commissarissen wordt voorgesteld het resultaat na belastingen over het boekjaar 2016 ad € 35.839.000 toe te voegen aan de overige reserves.

Statutaire bepaling inzake de bestemming van het eigen vermogen

In de statuten zijn geen passages opgenomen ten aanzien van de bestemming van het eigen vermogen.

P2 Voorzieningen

P2.1 Voorziening onrendabele investeringen

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Saldo onrendabele investeringen per 1 januari	7.328	5.949
Onttrekkingen	-2.147	-918
Dotaties	<u>13.212</u>	<u>2.296</u>
	18.393	7.328
Overboeking naar vastgoedbeleggingen in ontwikkeling voor eigen exploitatie	<u>-2.669</u>	<u>-3.148</u>
Saldo per 31 december	<u><u>15.724</u></u>	<u><u>4.179</u></u>

De voorziening onrendabele investeringen bestaat voor een bedrag van € 12.504.000 uit een afwaardering voor het sloop/nieuwbouw project Schoutenhoek vlek C. Hiervoor heeft in 2016 besluitvorming plaatsgevonden. Daarnaast heeft in 2016 ook besluitvorming plaatsgevonden over het project Nieuwstraat waarvoor een afwaardering van € 708.000 heeft plaatsgevonden.

Het bedrag van de voorziening dat naar verwachting binnen 1 jaar afwikkelt bedraagt € 3.220.000. Het bedrag van de voorziening dat naar verwachting na meer dan 5 jaar afwikkelt bedraagt € 0.

P2.2 Voorziening latente belastingverplichtingen

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Saldo per 1 januari	0	0
Dotatie	15.072	0
Onttrekking	<u>0</u>	<u>0</u>
Saldo per 31 december	<u>15.072</u>	<u>0</u>

De voorziening latente belastingverplichtingen is gevormd door belastbare tijdelijke verschillen in de fiscale waardering van de onderhoudsvoorziening. De passieve belastinglatentie wordt gewaardeerd tegen de contante waarde. De disconteringsvoet bedraagt 2,98% (2015:3,08%). De nominale waarde bedraagt € 12.104.000, waarvan in 2017 naar verwachting € 1.006.000 wordt gerealiseerd.

P2.3 Voorziening reorganisatiekosten

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Saldo per 1 januari	760	809
Dotatie		732
Vrijval	-229	0
Onttrekking	<u>-531</u>	<u>-781</u>
Saldo per 31 december	<u>0</u>	<u>760</u>

Het saldo van de voorziening bestond eind 2015 voornamelijk uit kosten voor de reorganisatie van de afdeling ICT. De afwikkeling van deze reorganisatie heeft in 2016 plaatsgevonden.

P2.4 Overige voorzieningen

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<i>Voorziening voor uitgestelde beloningen</i>		
Saldo per 1 januari	83	87
Dotatie	2	16
Onttrekking	<u>-9</u>	<u>-20</u>
Saldo per 31 december	76	83

Het saldo van de post 'Voorziening voor uitgestelde beloningen' bestaat uit toekomstige jubileum uitkeringen in de komende jaren. Verwacht wordt dat € 26.069 binnen een jaar wordt besteed. Deze verplichting vloeit voort uit de CAO woondiensten.

<i>Voorziening loopbaanontwikkeling</i>		
Saldo per 1 januari	368	426
Dotatie	98	102
Onttrekking	<u>-92</u>	<u>-161</u>
Saldo per 31 december	373	368
Totaal overige voorzieningen	<u>449</u>	<u>450</u>

Het saldo van de post 'Voorziening loopbaanontwikkeling' bestaat uit toekomstige uitgaven ter stimulering van de loopbaanontwikkeling. Deze verplichting vloeit voort uit de CAO woondiensten.

P3.1/3.2 Langlopende schulden

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
P4.1 Leningen overheid	10.266	13.839
P4.2 Leningen kredietinstellingen	<u>572.183</u>	<u>602.642</u>
Totale leningen	<u>582.450</u>	<u>616.481</u>
De mutaties van de langlopende schulden kunnen als volgt worden toegelicht:		
Saldo per 1 januari (langlopend)	616.481	652.539
Saldo per 1 januari (kortlopend)	<u>41.058</u>	<u>68.025</u>
	657.539	720.564
Bij: Nieuwe stortingen	57.500	5.000
Af: Normale jaarlijkse aflossing	-5.031	-5.025
Af: Aflossing ineens bij einde looptijd	<u>-86.027</u>	<u>-63.000</u>
	-33.558	-63.025
Saldo per 31 december	623.981	657.539
Af: Aflossingsverplichting volgende boekjaar (onder kortlopende schulden)	<u>-41.532</u>	<u>-41.058</u>
	<u>582.450</u>	<u>616.481</u>

Aflossingsverplichtingen binnen 1 jaar na afloop van het jaar zijn opgenomen onder de kortlopende schulden. De aflossingsverplichting voor 2016 bedraagt € 41,5 miljoen.

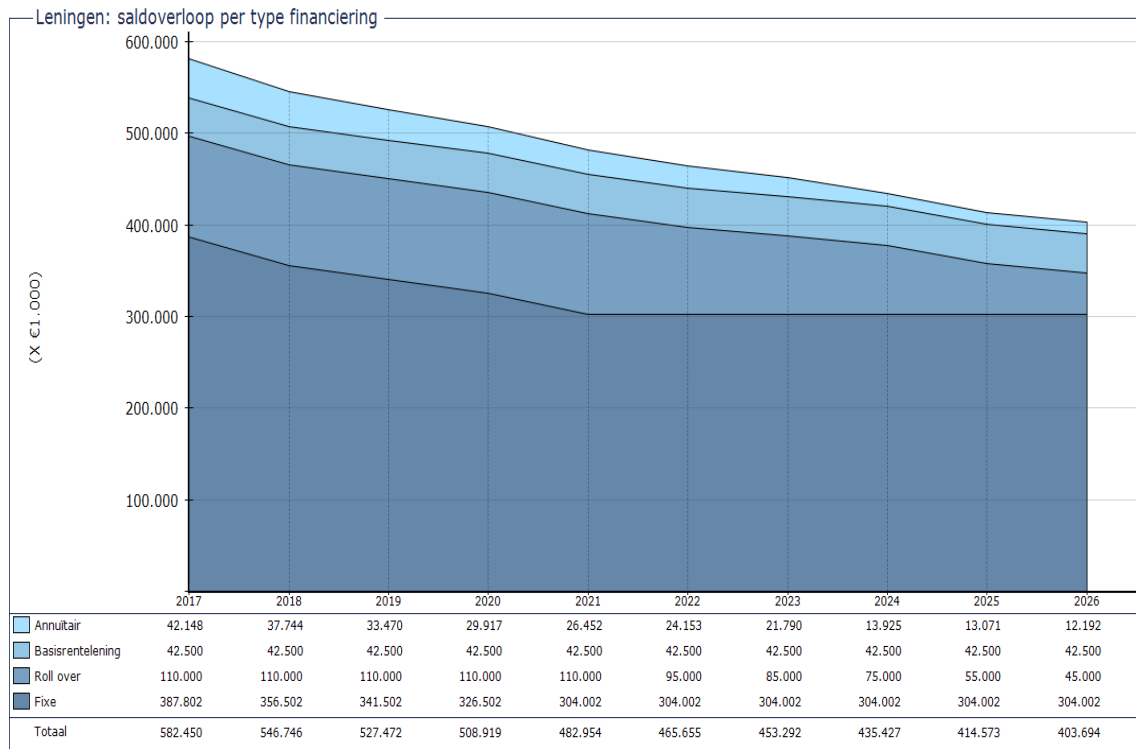
De gemiddelde restant looptijd van de leningenportefeuille bedraagt 17,3 jaar (2015: 18,1 jaar). Van het saldo einde boekjaar heeft € 494 miljoen (2015: € 525 miljoen) een resterende looptijd van meer dan 5 jaren. De duration van gehele portefeuille is 10,1 jaar (2015: 9,6 jaar).

De rentevoet per 31 december 2016 is gemiddeld 3,97% inclusief 8 roll-over leningen met gekoppelde swap (2015: 4,09%). De marktwaarde van de totale leningenportefeuille (kortlopend en langlopend) ligt met € 853 miljoen op 137% van de nominale waarde.

Vidomes stuurt voor het renterisico op de (oude) WSW norm van maximaal 15% risico per 12 maanden. Het renterisico voor de komende jaren is grotendeels afgedekt door middel van swaps en het afsluiten van leningen met vooraf afgesproken percentages. Het maximaal renterisico per jaar voor de jaren 2017-2026 ligt op 3,6% van de totale hoofdsom in 2017. Het renterisico geeft vooralsnog geen aanleiding om specifieke acties uit te zetten.

De post leningen kredietinstellingen en overheid bevat een bedrag van € 611 miljoen waarvoor WSW borging is verkregen, de rest van de leningen wordt geborgd door de gemeente Leidschendam-Voorburg.

Vastrentende leningen	471.481.260
Leningen met variabele rente	110.000.000
Basisrenteleningen	<u>42.500.000</u>
	<u>623.981.260</u>



Het saldo aan langlopende schulden neemt in 2017 naar verwachting af met circa € 36 miljoen. In het leningverloop is de geprognosticeerde financieringsbehoefte meegenomen. Onder de leningen is voor een bedrag van € 42.500.000 aan zogenaamde basisrenteleningen opgenomen. Op deze leningen wordt een vaste basisrente betaald van gemiddeld 3,63%.

Als op het moment van credit spread herziening geen akkoord met de kredietinstelling (BNG) wordt bereikt over de hoogte ervan is de lening opeisbaar en dient er een break cost te worden bepaald gelijk aan de netto contante waarde van het verschil tussen de dan geldende marktrente en voor de lening overeengekomen basisrente. Ter indicatie is in onderstaande tabel aangegeven wat de marktwaarde op balansdatum was van de basisrenteleningen. Het saldo van de marktwaarde en de hoofdsom is een indicatie van de break cost.

Basisrenteleningen

Basisrente	Spread	Hoofdsom x € 1	Marktwaarde	Ingangs- datum	Spread- herziening	Eind- datum
3,5350%	0,28%	€ 10.000.000	-€ 16.524.727	1-jul-2011	1-jul-2019	1-jul-2051
3,6600%	0,50%	€ 10.000.000	-€ 16.231.275	2-mei-2012	2-mei-2017	2-mei-2047
3,1275%	0,10%	€ 22.500.000	-€ 37.726.624	2-nov-2015	1-nov-2017	1-nov-2062
		€ 42.500.000	-€ 70.482.626			

Voor de variabel rentende leningen is voor € 110.000.000,- aan renteswaps aangegaan om het variabelrenterisico op deze leningen af te dekken. Deze renteswaps hebben de volgende kenmerken:

Dealcode	Euribor	Hoofdsom x € 1	Ingangs- datum	Einddatum	Rente opslag	Markt- waarde
IRS0000368	EUR 3M	€ 10.000.000	1-mrt-2010	1-mrt-2030	4,9925%	5.808.062-
LBBT005847	EUR 3M	€ 10.000.000	1-mrt-2016	1-mrt-2030	0,2200%	
IRS0000369	EUR 3M	€ 10.000.000	1-jun-2010	1-jun-2026	4,9925%	4.523.978-
LBBT005636	EUR 3M	€ 10.000.000	1-jun-2015	1-jun-2026	0,1700%	
IRS0000370	EUR 6M	€ 15.000.000	1-sep-2010	1-sep-2022	4,9425%	4.343.811-
LBBT005851	EUR 6M	€ 15.000.000	1-mrt-2016	1-sep-2022	0,1050%	
IRS0000371	EUR 6M	€ 15.000.000	1-dec-2010	1-dec-2027	5,0150%	6.954.066-
LBBT006402	EUR 6M	€ 15.000.000	1-dec-2016	1-dec-2027	0,0000%	
IRS0000372	EUR 3M	€ 10.000.000	1-jul-2011	3-jul-2023	5,0200%	3.456.334-
LBBT005315	EUR 3M	€ 10.000.000	1-jul-2014	3-jul-2023	0,4200%	
IRS0000373	EUR 3M	€ 10.000.000	1-sep-2011	2-sep-2024	5,0300%	3.831.274-
LBBT005710	EUR 3M	€ 10.000.000	1-sep-2015	2-sep-2024	0,1600%	
IRS0000374	EUR 3M	€ 20.000.000	1-mrt-2009	1-mrt-2028	4,9293%	10.283.781-
LBBT004009	EUR 3M	€ 20.000.000	1-mrt-2012	1-mrt-2028	0,7200%	
IRS0000375	EUR 3M	€ 20.000.000	1-dec-2009	1-dec-2025	4,9486%	8.139.485-
LBBT006401	EUR 3M	€ 20.000.000	1-dec-2016	1-dec-2025	0,1280%	
Subtotaal gekoppelde swaps		€ 110.000.000			4,975%	€ 47.340.790-

Limiet marktwaardeverrekening		Marktwaarde
BNG	Niet overeengekomen, derhalve geen verrekening van marktwaarde.	18.423.265-
ING	Niet overeengekomen, derhalve geen verrekening van marktwaarde.	28.917.525-

Alle swaps zijn per 31 december 2016 in een effectieve hedgerelatie betrokken. Vidomes heeft geen csa-contracten waarin breakclauses of margin calls zijn opgenomen waarvoor bijstorting nodig zouden kunnen zijn.

Voor verdere toelichtingen op de diverse categorieën leningen wordt verwezen naar P6 Financiële instrumenten.

P3.3 Verplichtingen uit verkopen onder voorwaarden

	2016	2015
Saldo per 1 januari	44.698	40.003
Toevoegingen door verkopen	7.407	7.133
Mutatie uit terugkopen	-2.543	-2.454
Mutatie uit waardeveranderingen	896	16
Saldo per 31 december	<u>50.458</u>	<u>44.698</u>

In 2016 zijn er 64 woningen uit het bestaande bezit verkocht onder voorwaarden, 24 woningen zijn wederverkocht onder voorwaarden waarvan 5 woningen uit voorraad en er zijn geen woningen verkocht onder voorwaarden uit nieuwbouw. Er zijn 27 woningen teruggekocht in 2016. Ultimo 2016 zijn per saldo 489 woningen en 3 parkeerplaatsen verkocht onder voorwaarden sinds 2005.

De condities waaronder de transacties hebben plaatsgevonden betreffen de koopgarantregeling, waarbij de woningen met een korting van meestal 25% (soms 15%, soms geen korting) worden verkocht en bij terugkoop de korting wordt verrekend en een deel van de waardeontwikkeling (tussen 37,5% en 50%) voor rekening van Vidomes komt.

Het moment van terugkoop is niet te voorspellen. Op basis van een mutatiegraad van 6% zal in 2017 een terugkoop plaatsvinden voor een bedrag van circa € 3 miljoen. Voor een bedrag van € 37 miljoen zal de terugkoop pas na meer dan 5 jaar plaatsvinden.

P4 Kortlopende schulden

P4.1 Schulden aan kredietinstellingen en overheid

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Aflossingsverplichting langlopende schulden volgend boekjaar kredietinstellingen	40.167	39.771
Aflossingsverplichting langlopende schulden volgend boekjaar overheid	1.365	1.286
Totaal schulden aan kredietinstellingen	<u>41.532</u>	<u>41.058</u>

Met de ING-bank is een kredietovereenkomst afgesloten van maximaal € 10.000.000, er zijn geen zekerheden gesteld op deze kredietovereenkomst. De debetrente is vastgesteld op 1,25% boven het 1-maands Euribor tarief. Er is in 2015 en 2016 geen gebruik gemaakt van het krediet.

P4.2 Schulden aan leveranciers

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Schulden aan leveranciers	2.056	5.160

Dit betreft schulden met een looptijd korter dan één jaar.

P4.3 Belastingen en premies sociale verzekeringen

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Omzetbelasting	1.158	927
Loonheffing	420	386
Vennootschapsbelasting		234
Totaal belastingen en premies sociale verzekeringen	<u>1.578</u>	<u>1.547</u>

P4.4 Overlopende passiva

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Transitorische rente	11.462	12.507
Vooruitontvangen huren	1.738	1.903
Ontvangen borg huurders	62	61
Met huurders te verrekenen servicekosten	2.274	2.170
Nog te betalen bedragen	416	746
Verplichting verlofuren	357	388
Sociaal Fonds werknemers	23	23
Totaal overlopende passiva	<u>16.332</u>	<u>17.798</u>

Onder de overlopende passiva is een bedrag van € 62.000 begrepen met een resterende looptijd langer dan 1 jaar.

P5. Financiële instrumenten

Algemeen

Vidomes maakt in de normale bedrijfsuitoefening gebruik van uiteenlopende financiële instrumenten die Vidomes blootstelt aan markt-, rente-, kasstroom-, krediet- en liquiditeitsrisico.

Om deze risico's te beheersen heeft Vidomes een beleid inclusief een stelsel van limieten en procedures opgesteld om de risico's van onvoorspelbare ongunstige ontwikkelingen op de financiële markten en daarmee de financiële prestaties van Vidomes te beperken.

Het treasury statuut met daarin opgenomen het financieel beleid is vastgesteld door de directie en goedgekeurd door de RvC in juni 2016. In het treasury statuut wordt het aangaan van nieuwe transacties in derivaten (anders dan de afwikkeling van de huidige derivatenportefeuille) niet toegestaan. Binnen het treasury beleid van Vidomes dient het gebruik van afgeleide financiële instrumenten ('derivaten') ter beperking van inherente financiële risico's.

Voor derivaten aangegaan na 1 oktober 2012 geldt dat Vidomes zich volgens haar treasury statuut onverkort houdt aan de Beleidsregels gebruik financiële derivaten door toegelaten instellingen volkshuisvesting. In 2014 heeft Vidomes een herstelplan uitgevoerd waardoor er geen sprake meer is van toezichtbelemmerende bepalingen. Er is geen sprake van bijstortverplichtingen of break clauses in de derivatenportefeuille.

Kredietrisico

Vidomes loopt kredietrisico over vorderingen opgenomen onder huurdebiteuren, overige vorderingen en de liquide middelen. Het maximale kredietrisico dat Vidomes loopt bedraagt € 9.649.000, bestaande uit liquide middelen voor een bedrag van € 8.149.000, huurdebiteuren à € 1.172.000 en overige vorderingen à € 328.000.

De vorderingen uit hoofde van de huurdebiteuren zijn gespreid over een groot aantal huurders. Op basis van betalingsgedrag uit het verleden zijn hier geen grote risico's uit voortgevloeid. Er is al rekening gehouden met een afwaardering van vorderingen van vertrokken bewoners en vorderingen met een looptijd van meer dan 12 maanden.

De liquide middelen zijn voornamelijk toevertrouwd aan de ING Bank die volgens Moody's en/of, Fitch en/of Standard & Poors een rating heeft van ten minste A.

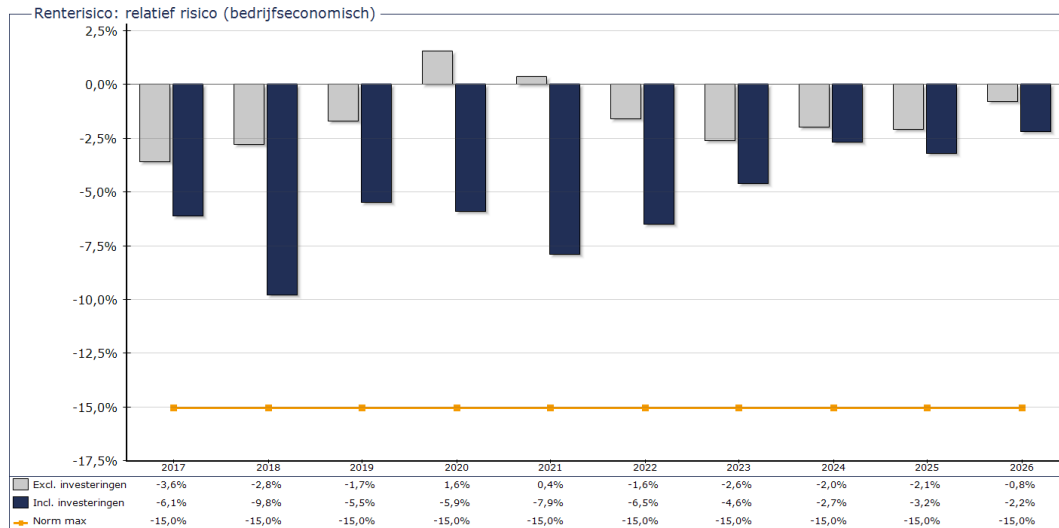
Renterisico en kasstroomrisico

Vidomes loopt renterisico over de rentedragende vorderingen en schulden en herfinanciering van bestaande schulden. Voor vorderingen en schulden met variabele renteafspraken loopt Vidomes risico ten aanzien van de toekomstige kasstromen. Met betrekking tot vastrentende vorderingen en schulden loopt Vidomes risico's over de marktwaarde. Met betrekking tot bepaalde variabel rentende schulden heeft Vidomes rentederivaten afgesloten, waarbij de variabele rente wordt omgezet naar een vaste rente.

Het rente- en looptijdenbeleid van Vidomes is erop gericht jaarlijks niet meer dan 15% renterisico inclusief herfinanciering te lopen. De geldende norm van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw is eveneens 15% van de restanthoofdsom van de leningen (inclusief derivaten) bij aanvang van het jaar. Het renterisico (in% van de restanthoofdsom aan het begin van het jaar) wordt berekend als de som van:

- het bedrag aan aflossingen van leningen in een jaar, vermeerderd met
- de restanthoofdsom van rentetypisch langlopende financiering die in een jaar een renteaanpassing krijgt, én
- de restanthoofdsom van rentetypisch kortlopende financiering (zijnde variabel rentende leningen zonder cap) die in een jaar minimaal één renteaanpassing krijgt, verminderd met
- de som van de schuldrestanten van de leningen waarvan de renterisico's afgedekt zijn met derivaten.

Op basis van de leningenportefeuille ziet het renterisico er als volgt uit:



Ultimo boekjaar staan de volgende afgeleide instrumenten uit:

Hoofdsom	Tegenpartij	Vaste rente	Variabele rente	Startdatum	Einddatum	Linkcode	MW ind opg. rente	Opg. rente	Marktwaaarde Bij 1,0% rentedaling	Marktwaaarde Bij 2,0% rentedaling	Marktwaaarde obv 1% curve
10.000.000	ING	4,9925%	EUR 3M	01-03-2010	01-03-2030		-5.808.062	-418.658	-7.571.998	-9.590.448	-5.341.928
10.000.000	ING	4,9925%	EUR 3M	01-06-2010	01-06-2026		-4.523.978	-293.846	-5.726.255	-7.056.649	-3.884.985
15.000.000	ING	4,9425%	EUR 6M	01-09-2010	01-09-2022		-4.343.811	-256.805	-5.347.544	-6.420.509	-3.524.324
15.000.000	ING	5,0150%	EUR 6M	01-12-2010	01-12-2027		-6.954.066	-65.425	-9.039.940	-11.384.129	-6.338.615
10.000.000	ING	5,0200%	EUR 3M	01-07-2011	03-07-2023		-3.456.334	-258.441	-4.258.710	-5.122.042	-2.778.734
10.000.000	ING	5,0300%	EUR 3M	01-09-2011	02-09-2024		-3.831.274	-170.283	-4.783.875	-5.821.279	-3.151.061
20.000.000	BNG BANK	4,9293%	EUR 3M	01-03-2009	01-03-2028		-10.283.781	-826.783	-13.197.735	-16.473.725	-9.131.970
20.000.000	BNG BANK	4,9486%	EUR 3M	01-12-2009	01-12-2025		-8.139.485	-87.710	-10.394.290	-12.878.291	-6.833.267
110.000.000		4,975%					-47.340.790	-2.377.952	-60.320.347	-74.747.073	-40.984.883

Alle derivaten betreffen plain vanilla interest rate swaps waarbij Vidomes een vaste rente betaalt en een variabele rente gebaseerd op Euribor ontvangt.

Bij een daling van de marktrente van 1% neemt de marktwaaarde van de derivaten onder gelijk blijvende omstandigheden af met € 13,0 mln. Deze daling heeft geen directe impact op de winst- en verliesrekening en het eigen vermogen omdat sprake is van een effectieve hedgerelatie. Er is geen sprake van bijstortverplichtingen of break clauses.

Het reëlewaarde-renterisico is het risico dat de reële waarde van de leningen met een vaste rente (inclusief derivaten) verandert als gevolg van ontwikkelingen in de marktrente. De rentegevoeligheid wordt gemeten door middel van de duratie (gewogen gemiddelde van de contante waarde van de kasstromen). De duratie geeft de mate van gevoeligheid van de reële waarde van de lening bij wijziging van de marktrente.

Op balansdatum is de duratie van de opgenomen leningen 10,1% (2015: 9,6%).

Valutarisico

Vidomes is alleen werkzaam in Nederland en loopt geen valutarisico's.

Prijrisico

Vidomes heeft geen aandelen en loopt derhalve geen prijsrisico.

Liquiditeitsrisico

Vidomes bewaakt de liquiditeitspositie door middel van opvolgende liquiditeitsbegrotingen. Het management ziet erop toe dat er steeds voldoende liquiditeiten beschikbaar zijn om aan de verplichtingen te kunnen voldoen. Er is geen sprake van bijstortverplichtingen of break clauses voor de afgesloten swaps.

Concentratie liquiditeitsrisico

Vidomes zorgt voor diversificatie van de liquiditeitsbronnen en het behoud van toegang bij meerdere banken en andere financiële instellingen waar liquiditeiten kunnen worden verkregen en besteedt aandacht aan de gevolgen van het wegvallen van deze financieringsbronnen. De partijen waarbij leningen zijn afgesloten bestaan uit de volgende instellingen:

	31 dec. 2016 EUR 1.000
N.V. Bank Nederlandse Gemeenten	310.624
Nationale Waterschapsbank N.V.	264.519
Overige bankinstellingen (alleen Nederlands)	15.000
Financiële instellingen (niet zijnde banken)	10.000
Overige	10.000
	<hr/> 610.142 <hr/>

Uit bovenstaande opstelling blijkt dat het liquiditeitsrisico is geconcentreerd bij de BNG en NWB. De N.V. Bank Nederlandse Gemeenten (BNG) is een bank van en voor overheden en instellingen van maatschappelijk belang. BNG is een structuurvennootschap. Aandeelhouders van de bank zijn uitsluitend overheden. De Staat is houder van de helft van de aandelen, de andere helft is in handen van gemeenten, provincies en een hoogheemraadschap. Nationale Waterschapsbank N.V. is een financiële dienstverlener voor de overheidssector. Alle aandelen van de bank zijn in handen van overheden. Het risico dat leningen worden opgeëist bij een faillissement is hiermee voor deze banken beperkt.

Mitigerende maatregelen

Vidomes wenst te allen tijde aan haar actuele (en toegezegde toekomstige) financiële verplichtingen te kunnen voldoen. Om liquiditeitsrisico's uit hoofde van haar bedrijfsvoering te mitigeren, zorgt Vidomes ervoor dat er te allen tijde € 5 miljoen aan liquide middelen, dan wel aan opnameruimte onder haar kredietfaciliteiten, beschikbaar is. Hierin is geen rekening gehouden met het eventuele effect van extreme omstandigheden die redelijkerwijs niet kunnen worden voorspeld, zoals natuurrampen.

Daarnaast beschikt Vidomes over de volgende kredietruimte:

- een niet door zakelijke zekerheid gedekt rekening-courantkrediet van € 10 miljoen. De debetrente is vastgesteld op 1,25% boven het 1-maands Euribor tarief.

Reële waarde

De reële waarde van in de balans opgenomen financiële instrumenten verantwoord onder kasmiddelen, kortlopende vorderingen en kortlopende schulden benadert de boekwaarde daarvan. De reële waarde van de langlopende schulden is opgenomen in de toelichting op de balans bij onderdeel P4.1/P4.2

De reële waarde is de contante waarde van toekomstige kasstromen gebaseerd op een rente die per balansdatum zou gelden voor gelijksoortige leningen vermeerderd met een risicopremie voor iedere individuele lening.

P6. Niet in de balans opgenomen activa en verplichtingen

Investeringsverplichtingen

Er zijn niet in de balans opgenomen verplichtingen voor nieuwbouw, renovatie en aankoop van woningen tot een bedrag van € 10.825.000 (2015: € 6.669.000).

Onderhoudsverplichtingen

Er zijn niet in de balans opgenomen verplichtingen voor planmatig onderhoud tot een bedrag van € 1.301.000 (2015: € 2.378.000).

Overeengekomen financieringen

Voor één lening van ruim € 10 miljoen is in 2016 een afspraak gemaakt welke in 2017 wordt geëffectueerd. Het betreft een nieuwe renteafspraak per 1 februari 2017: de verschuldigde rente gaat van 3,63% naar 1,00%.

Bijdrageheffing kosten Autoriteit Woningcorporaties

In artikel 61c van de Woningwet is bepaald dat toegelaten instellingen moeten betalen voor de kosten van de Autoriteit Woningcorporaties. Hiertoe moet de Autoriteit Woningcorporaties jaarlijks uiterlijk op 1 oktober bij de toegelaten instellingen een bijdrageheffing innen. Artikel 121 van BTIV bevat de wettelijke grondslag voor de berekeningswijze en de procedure.

De bijdrage heffing is een jaarlijks terugkerende heffing. De begroting van de Autoriteit voor de jaren 2017 en latere jaren is door de minister nog niet vastgesteld. De Autoriteit heeft aangegeven dat de jaarlijkse kosten van de Autoriteit Woningcorporaties circa EUR 15 miljoen zullen bedragen en dat dit voor de toegelaten instellingen betekent een tarief van circa EUR 3,30 per wooneenheid en circa EUR 0,025 per EUR 1.000 WOZ waarde van de wooneenheden in eigendom van de corporatie en haar dochtermaatschappijen. Voor Vidomes gaat het om een bedrag van circa € 122.500.

Heffing voor saneringssteun

De Autoriteit Woningcorporaties heeft aan de corporatiesector een heffing voor saneringssteun opgelegd. De heffing voor 2016 is op nihil gesteld en aangegeven is dat rekening gehouden moet worden met een heffing voor saneringssteun in de jaren 2017 tot en met 2020 van circa EUR 60 per zelfstandige wooneenheid en een heffing van circa EUR 30 per onzelfstandige wooneenheid. Op basis hiervan verwacht de corporatie dat de heffing in de komende jaren circa € 1.150.000 per jaar zal zijn.

Verhuurderheffing

Op 31 januari 2017 is de Eerste Kamer akkoord gegaan met een aanpassing van het tarief vanaf 2018 van 0,591% van de WOZ-waarde van een woning. Dit tarief is voor de komende jaren onder voorbehoud van politieke ontwikkelingen en wijzigingen gedurende de periode zijn zeer waarschijnlijk.

Verzorgingstehuis Buytenhage

In 2015 heeft Vidomes met Vierstroom een compromis gesloten inzake het verzorgingstehuis Buytenhage. De gemaakte afspraken worden wat betreft de uit te voeren investeringen, ter hoogte van € 1,5 mln, pas in of na 2017 effectief uitgevoerd en gerealiseerd. Betaling van de bijdrage door Vierstroom aan Vidomes ter hoogte van € 2,2 mln. vindt uiterlijk 2 januari 2018 plaats.

Afhankelijk van marktontwikkelingen en aanpassingen in andere complexen (o.a. Morgenster) kunnen er aanvullende afspraken worden gemaakt op de reeds getekende allonge. Ook de uitwerking van de geplande bouwkundige werkzaamheden dienen nog plaats te vinden. Artikel 26 van de allonge zegt het volgende:

“Indien tussen het moment van ondertekenen van deze allonge en 1 januari 2018 marktomstandigheden zodanig veranderen dat de voorgestelde verbouwing van het complex, naar het oordeel van Huurder geen doorgang dient te vinden, en Partijen dit vervolgens ook zo samen besluiten, dan wordt het investeringsbedrag als genoemd in punt 1 en conform punt 9 omgezet in een huurkorting. De huurkorting bedraagt in dat geval het in punt 1 vermelde bedrag

van € 2.215.000,- (prijspeil en netto contante waarde 1-1-2018). In deze situatie vervalt punt 2 uit deze allonge. De allonge wordt voor wat betreft het bepaalde inzake de verbouwing en al hetgeen hiermee samenhangt dan beëindigd c.q. ontbonden. Partijen hebben in dat geval wat betreft de verbouwing geen wederzijdse verplichtingen jegens elkaar. De overige tussen partijen gemaakte afspraken in deze allonge blijven in dat geval onverminderd tussen partijen van kracht.”

Aangaande de nog uit te voeren investeringen is nog enige onduidelijkheid waardoor er gekozen is de verwerking van de gevolgen van het gesloten compromis niet in het boekjaar 2016 te effectueren, zowel voor de doorrekening in de marktwaarde als het realiseren van de eenmalige baten als compensatie van de afgesproken huurverlaging. De verwachting is dat de stijging van de marktwaarde bij investering, resultaattechnisch wordt gecompenseerd door de uit te voeren investering.

Herstructurering Palenstein.

Samen met twee andere corporaties en de gemeente Zoetermeer werkt Vidomes aan het project Palenstein, dit project omvat 4 deelprojecten. De projecten Schoutenhoek vlek F en Schoutenhoek vlek A zijn opgeleverd.

Voor het project Florens van Brederodelaan is in 2015 een investeringsbesluit genomen en zijn de hierin benoemde onrendabele toppen in de jaarrekening verwerkt. Voor het project Poel en Doortoge is in 2016 een sloopbesluit genomen en zijn de hierin benoemde onrendabele toppen in de jaarrekening verwerkt.

Stichting Woonwagenzaken Zoetermeer (SWZ)

Vidomes heeft een bestuurlijke verbinding met de Stichting Woonwagenzaken Zoetermeer (SWZ). Vidomes draagt voor 2/7-deel bij in het vermogen van SWZ en is in deze verhouding gerechtigd in het eigendom van de woonwagens en woonwagenstandplaatsen van SWZ. Volgens deze verdeelsleutel participeert Vidomes in het investerings- en exploitatierisico van SWZ. Bij ontbinding van de stichting wordt het batig saldo conform de afgesproken verdeelsleutel verdeeld. Volgens de erfpachttakte zijn de betrokken woningcorporaties in SWZ gehouden op de in erfpacht uitgegeven grond aanwezige woonwagenlocaties te exploiteren en in stand te houden gedurende de looptijd van de erfpacht, zijnde 30 jaar. Er resteren op 31 december 2016 nog 14 jaren. In beginsel loopt de overeenkomst door tot het einde van de erfpachtperiode, tenzij de gemeente tussentijds tot beëindiging overgaat (na minimaal 25 jaar).

Uit de exploitatieprognoses blijkt dat SWZ verliesgevend is gedurende de resterende erfpachtperiode. Op basis van de vigerende wet- en regelgeving dient de SWZ een voorziening te vormen voor deze toekomstige verliezen, welke bij de betrokken woningcorporaties in SWZ leidt tot een verplichting. In de jaarrekening 2015 van SWZ is deze voorziening gewaardeerd op contante waarde. De mogelijke verplichting voor Vidomes bedraagt per 31 december 2015 € 140.000.

Meerjarige financiële verplichtingen

Outsourcing

Vanuit outsourcing van een deel van de ICT activiteiten zijn er per balansdatum de volgende verplichtingen:

	EUR 1.000
Niet langer dan 1 jaar	513
Tussen 1 en 5 jaar	963
Langer dan 5 jaar	0
	1.476
	1.476

Gedurende het verslagjaar is in de winst- en verliesrekening een bedrag verantwoord van € 224.000.

Leasing

Er zijn langlopende onvoorwaardelijke verplichtingen aangegaan ter zake van operationele leasing. De operational leasing wordt lineair over de leaseperiode in de winst-en-verliesrekening verwerkt. De resterende looptijd kan als volgt worden gespecificeerd:

	EUR 1.000
Niet langer dan 1 jaar	39
Tussen 1 en 5 jaar	43
Langer dan 5 jaar	0
	<hr/>
	82
	<hr/>

Het bedrag van lease- en sublease-betalingen dat is verwerkt als last in 2016, bedraagt € 94.000. Dit bedrag kan als volgt worden gesplitst: € 94.000 inzake minimale leasebetalingen, € 0 inzake voorwaardelijke leasebetalingen en € 0 inzake sublease-ontvangsten.

Obligo Waarborgfonds Sociale Woningbouw

De obligo uit hoofde van geborgde leningen door de borgsteller bedraagt ultimo 2016 € 23,5 miljoen (2015: € 24,6 miljoen). De hoogte van het obligotarief is vastgesteld op 3,85% (2015 : 3,85%) over het schuldrestant van de geborgde lening, met uitzondering van het leningtype variabele hoofdsom en voor collegiale financiering. Dit obligo is opeisbaar indien blijkt dat het totale garantievermogen van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw niet voldoende is om de afspraken op het Waarborgfonds Sociale Woningbouw te dekken.

Claims

Tegen Vidomes zijn enkele claims ingediend die door haar/hen worden betwist. Hoewel de afloop van deze geschillen niet met zekerheid kan worden voorspeld, wordt – mede op grond van ingewonnen juridisch advies – aangenomen dat deze geen nadelige invloed van betekenis zal hebben op de geconsolideerde financiële positie.

Toelichting op de winst- en verliesrekening

F01 Huuropbrengsten

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Woningen	112.177	111.294
Verzorgingstehuizen	1.852	1.844
Bedrijfs onroerend goed	2.910	2.879
Garages	639	618
Overige	547	589
	<u>118.126</u>	<u>117.223</u>
Huurderving leegstand	-1.536	-1.590
Huurderving oninbare vorderingen	-272	-380
Totaal huren	<u>116.318</u>	<u>115.253</u>

Huuropbrengst

De mutatie in de huuropbrengst van de woningen ten opzichte van het vorig boekjaar wordt veroorzaakt door:

Jaarlijkse huurverhoging	1.527
Huurharmonisatie	311
Nieuwbouw	467
Verkopen	-730
Sloop	-672
Saldo mutaties	<u>903</u>

Huurderving

De dervingspercentages bedragen:

Wegens leegstand	1,30%	1,36%
Wegens oninbaarheid	0,23%	0,32%
Totaal	<u>1,53%</u>	<u>1,68%</u>

De huurderving wegens oninbaarheid bestaat uit de afgeboekte vorderingen en een dotatie aan de voorziening voor het risico van oninbaarheid. De stand van de voorziening wordt bepaald via de statische methode. Met behulp van een ouderdomsanalyse is een risico-inschatting gemaakt.

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
De geografische onderverdeling van de huuropbrengsten kan als volgt worden weergegeven:		
Delft	20.365	20.057
Leidschendam-Voorburg	21.117	21.927
Den Haag	6.624	6.592
Rijswijk	16.787	16.561
Zoetermeer	51.424	50.117
	<u>116.318</u>	<u>115.253</u>

Per 1 juli 2016 was de maximale huursomstijging 2,1%.

F02 Opbrengsten servicecontracten

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Vergoedingen verrekenbare servicekosten	9.389	9.757
Vergoedingen niet-verrekenbare servicekosten	366	354
Totaal vergoedingen	<u>9.755</u>	<u>10.111</u>

De opbrengsten betreffen bijdragen van huurders en bewoners ter dekking van te maken en gemaakte servicekosten. De kosten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten. Niet verrekenbare servicekosten zijn servicekosten die niet via de servicekostenafrekening met de bewoners zullen worden afgerekend.

F03 Lasten servicecontracten

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Verrekenbare servicekosten	9.189	9.957
Niet-verrekenbare servicekosten	302	276
Totaal lasten servicecontracten	<u>9.492</u>	<u>10.233</u>

F04 Overheidsbijdragen

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Vrijval egalisatierekening BWS-subsidie	0	80
Totaal overheidsbijdragen	<u>0</u>	<u>80</u>

F05 Lasten verhuur en beheeractiviteiten

Toegerekende organisatiekosten (zie F18)	16.466	14.435
Sectorspecifieke heffingen	10.597	9.840
Overige personeelslasten	1.059	2.945
Overige exploitatielasten	433	427
Geactiveerde productie ten behoeve van het eigen bedrijf	-377	-550
Overige bedrijfsopbrengsten	-1.269	-1.088
	<u>26.909</u>	<u>26.010</u>

F06 Lasten onderhoudsactiviteiten

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Planmatig onderhoud	18.952	14.320
Contractonderhoud	2.414	2.466
Reparatieverzoeken	4.721	4.518
Mutatieonderhoud (incl. verhuurbevorderende maatregelen)	3.955	2.782
Overig	216	214
	<u>30.257</u>	<u>24.300</u>

F07 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Onroerend zaakbelastingen en waterschapslasten	5.217	5.064
Verzekeringen	258	170
Contributies koepelorganisaties	125	117
Exploitatiebijdragen VVE's	2.586	2.265
Verhuur- en promotiekosten nieuwbouw/renovatie	86	141
	<u>8.272</u>	<u>7.757</u>

F08 Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Opbrengsten projecten	3.900	1.536
Kostprijs verkopen	-3.439	-1.898
Af: toegerekende organisatiekosten (zie F18)	-111	-362
	<u>350</u>	<u>-723</u>

F09 Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoed

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Opbrenst verkopen bestaand bezit	13.050	14.784
Af: Boekwaarde	-10.668	-11.092
Af: Verkoopkosten derden	-528	-687
Af: toegerekende organisatiekosten (zie F18)	-278	-232
Verkoopresultaat bestaand bezit	<u>1.577</u>	<u>2.773</u>

In het boekjaar 2016 zijn 63 woningen, 39 parkeerplaatsen en 1 bedrijfspand verkocht. De gemiddelde marktwaarde in verhuurde staat van de verkochte woningen bedroeg € 139.063 en de gemiddelde verkoopopbrengst van de (lege) woningen bedroeg € 179.580.

In het boekjaar 2016 zijn er 64 woningen verkocht onder voorwaarden. Deze worden verantwoord op de balans en niet als gerealiseerde verkopen.

F10 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Waardeverandering bedrijfspanden ten dienste van de exploitatie	-213	1.030
Waardeverandering bestaand bezit	11.752	0
Waardeveranderingen vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	709	3.400
Afwaardering vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	0	195
Totaal overige waardeveranderingen	<u>12.248</u>	<u>4.624</u>

De waardeverandering bestaand bezit betreft een afwaardering van € 12.504.000 van een complex dat nog verhuurd wordt, maar waarvoor in 2016 een sloopbesluit is genomen. Daarnaast is de afwaardering van een grondpositie in 2016 voor een bedrag van € 752.000 in positieve zin aangepast vanwege een gesloten verkoopovereenkomst.

F11 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
DAEB vastgoed in exploitatie	19.214	68.022
niet-DAEB vastgoed in exploitatie	1.980	3.854
correctie 2015 herwaardering DAEB vastgoed in exploitatie	199	
Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	<u>21.392</u>	<u>71.876</u>

De vastgoedportefeuille is in 2016 met gemiddeld 1,2% gestegen. De waardestijging van de woningportefeuille bedraagt circa 1,1%, de waardestijging van het bedrijfs- en maatschappelijk onroerend goed bedraagt circa 2,2% en de marktwaarde van de parkeergelegenheden laat een stijging zien van circa 10%.

De volgende ontwikkelingen hebben de stijging van de marktwaarde in verhuurde staat tot stand gebracht:

- Een generieke daling van de disconteringsvoet van circa 0,3% vanwege de daling van het verhuurrisico (aantrekkende vraag naar sociale huurwoningen);
- Een stijging van de contracturen van de woningen;
- Een lichte stijging (0,5%) van de leegwaarde van de woningen in verband met de aantrekkende woningmarkt;
- Een sterkere stijging van de leegwaarde in de komende jaren;
- Een stijging van circa 0,3% van de markthuren.

F12 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen verkopen onder voorwaarden

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Resultaat terugkoop koopgarantwoningen	-52	-41
Waardeverandering bij verkoop onder voorwaarden	-548	318
Waardeverandering Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	1.187	227
Waardeverandering Verplichting onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	-896	-16
	<u>-309</u>	<u>488</u>

F13 Leefbaarheid

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Leefbaarheid algemeen	184	288
Buurtbemiddeling	15	14
Innovaties / Senioren	169	78
Toegerekende organisatiekosten (zie F18)	1.667	1.393
Totaal leefbaarheid	<u>2.034</u>	<u>1.774</u>

F14 Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Waardeverandering certificaten WIF	36	129
Totaal waardeveranderingen financiële vaste activa en effecten	<u>36</u>	<u>129</u>

Op 29 december 2016 is de liquidatie en vereffening van het Wif afgerond en heeft een eindbetaling door het Wif plaatsgevonden. Deze eindbetaling was iets hoger dan eind 2015 voorzien, en zorgt voor een extra opbrengst.

F15 Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Rente woningen in ontwikkeling	231	397
Rente liquide middelen en deposito's	6	150
Rente te vorderen BWS subsidies	0	3
Overige renteopbrengsten	16	57
Totaal rentebaten	<u>253</u>	<u>607</u>

Rente woningen in ontwikkeling

In 2016 werd 4,28% rente toegerekend aan 5 projecten. Per 31 december 2016 was de stand van deze projecten in totaal € 8.861.000. In 2015 waren dit 6 projecten met een stand van € 13.531.000.

F16 Rentelasten en soortgelijke kosten

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Rente van leningen	20.466	22.974
Rente derivaten met afgedekte positie	5.700	5.438
Rente toegevoegd aan de egalisatierekeningen	0	3
Disagio WSW	111	108
Rente rekening-courant	0	0
Overige rentelasten	0	86
Totaal rentelasten	<u>26.277</u>	<u>28.610</u>

F17 Belastingen

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
De belastingen kunnen als volgt worden gespecificeerd:		
Acute last 2015	-2.417	2.417
Mutatie latente belastingen in boekjaar	459	3.160
	<u>-1.957</u>	<u>5.577</u>

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
De acute last 2016 is als volgt bepaald:		
Resultaat voor belastingen	33.882	97.285
Fiscale correcties	-31.002	-78.316
Belastbaar bedrag	2.880	18.970
Fiscale verliescompensatie	-2.880	-10.870
	<u>0</u>	<u>8.099</u>

Verschuldigde winstbelasting	0	2.417
------------------------------	---	-------

De effectieve belastingdruk is 0% (2015: 5,65%). Dit wijkt af ten opzichte van het wettelijk tarief van 25% door een verschil tussen het commercieel en fiscaal resultaat voor belastingen, en door verrekenbare verliezen vanuit voorgaande jaren.

Het verschil tussen commercieel en fiscaal resultaat betreft voornamelijk de waardeontwikkeling van het vastgoed door afwijkende waarderingsgrondslagen voor het vastgoed in exploitatie.

Fiscale correcties:		
Totaal waardeveranderingen	-9.145	-69.268
Fiscaal toegelaten afschrijving op materieel vastgoed	-4.461	-2.021
Vershil verkoopresultaat en dotatie HIR	-5.820	-3.006
Correctie rente activa in ontwikkeling	-121	-264
Agio/disagio leningen o/g	-1.013	-1.169
Mutatie projectresultaat	-10.884	-2.922
Mutatie onderhoud	154	0
Overige verschillen	290	334
	<u>-31.002</u>	<u>-78.316</u>

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Latente belastingen:		
Verschillen waardering fiscaal en commercieel bezit	-1.200	964
Verschillen waardering fiscaal en commercieel langlopende schulden	209	148
Verschillen waardering fiscaal en commercieel onderhoudsvoorziening	15.072	
Correctie uit hoofde van verliescompensatie	-13.622	2.048
	<u>459</u>	<u>3.160</u>

F18 Organisatiekosten

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Afschrijvingen op (im)materiële vaste activa (zie F19)	684	802
Lonen en salarissen (zie F20)	8.842	8.535
Sociale lasten (zie F20)	1.379	1.302
Pensioenlasten (zie F20)	1.277	1.407
Huisvestingskosten	398	449
Automatiseringskosten	1.076	987
Bijzondere projecten	2.219	301
Algemene kosten	2.647	2.640
	<u>18.522</u>	<u>16.422</u>

Exploitatie vastgoedportefeuille	88,9%	16.466	14.435
Verkocht vastgoed in ontwikkeling	0,6%	111	362
Verkoop vastgoedportefeuille	1,5%	278	232
Leefbaarheid	9,0%	1.667	1.393
		<u>18.522</u>	<u>16.422</u>

F19 Afschrijvingen op (im)materiële vaste activa

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Afschrijving licenties software	120	234
Afschrijving roerende zaken ten dienste van de exploitatie	134	140
Afschrijving onroerende zaken ten dienste van de exploitatie	430	428
	<u>684</u>	<u>802</u>

F20 Lonen en salarissen

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Lonen en salarissen		
Brutolonen	8.042	7.713
Vergoedingen	800	822
Totaal lonen en salarissen	<u>8.842</u>	<u>8.535</u>
Sociale lasten	<u>1.379</u>	<u>1.302</u>
Totaal sociale lasten	1.379	1.302
Pensioenlasten	<u>1.277</u>	<u>1.407</u>
Totaal pensioenlasten	1.277	1.407
De sociale lasten en pensioenlasten in % van de salarissen en vergoedingen bedraagt:	30%	32%
Overige kosten:		
Ingeleend personeel	1.839	2.151
Overige personeelskosten	<u>379</u>	<u>1.736</u>
	2.217	3.887
Doorbelasting personeelskosten	<u>-1.158</u>	<u>-942</u>
Totaal overige personeelslasten	1.059	2.945
Totaal personeelskosten	12.558	14.188
Geactiveerde productie ten behoeve van het eigen bedrijf	<u>377</u>	<u>550</u>
Totaal netto personeelskosten	<u>12.181</u>	<u>13.638</u>

De sterke daling van de overige personeelskosten wordt met name veroorzaakt door een dotatie aan de reorganisatievoorziening in 2015 van € 0,8 miljoen, terwijl in 2016 juist sprake was van een vrijval van € 0,2 miljoen.

De verantwoorde brutolonen zijn inclusief overwerk, het vakantiegeld, de onttrekking aan de verplichting voor verlofuren en het ontvangen ziekengeld. Onder de verantwoorde vergoedingen vallen o.a. de bonussen, de reservering uitgestelde beloningen en de woonwerk vergoedingen.

In 2016 bedraagt het gemiddelde aantal fte's 158,2 (2015: 153,5). Alle medewerkers zijn werkzaam in Nederland. De gemiddelde salariskosten per fte komen uit op € 72.681 (2015: € 73.246). Dit is een daling van 1% ten opzichte van 2015. Gedurende het jaar 2016 had Vidomes gemiddeld 179 (2015: 173) werknemers in dienst.

De gemiddelde formatie over 2016 kan als volgt gespecificeerd worden:	Waardesturing en Bedrijfsvoering	27,1
	Staf	19,0
	Klant	<u>112,1</u>
		<u>158,2</u>

De totale netto personeelskosten bedragen € 12.181.000, dit is een afname van 11% ten opzichte van 2015.

De 'Overige personeelslasten' zijn inclusief beëindigingsvergoedingen en een dotatie aan de reorganisatievoorziening.

De specificatie van de post 'Ingeleend personeel' is als volgt:

Ten gevolge van openstaande vacatures	728	1.300
Ten gevolge van verzuim	236	372
Overige	<u>875</u>	<u>479</u>
	<u>1.839</u>	<u>2.151</u>

Pensioenlasten

De medewerkers hebben een pensioenregeling die is ondergebracht bij SPW. Deze pensioenregeling betreft een voorwaardelijk geïndexeerde middelloonregeling. Indexatie (aanpassing met prijsstijging) van de toegekende aanspraken en rechten vindt uitsluitend plaats indien en voor zover de middelen van het pensioenfonds daartoe ruimte laten en het pensioenfonds daartoe heeft besloten. Indien de omstandigheden bij het pensioenfonds daar aanleiding toe geven kan het bestuur besluiten tot het korten van aanspraken.

De pensioenregeling wordt volgens de Pensioenwet gekarakteriseerd als uitkeringsovereenkomst. De uitvoeringsovereenkomst met het pensioenfonds kent een onbepaalde looptijd. De belangrijkste afspraken die zijn opgenomen in deze uitvoeringsovereenkomst, zijn de volgende :

- Indexatie geeft geen aanleiding tot premie aanpassingen;
- Premiereductie of -terugstorting vindt plaats, indien en voor zover sprake is van een dekkingsgraad volgens de normen van DNB van 160% en het bestuur van het fonds daartoe besloten heeft;
- De maximale premie bedraagt 25% over de pensioengrondslag;
- In geval van een reservetekort van het pensioenfonds, neemt de onderneming overeenkomstig hetgeen overeengekomen is haar aandeel daarin.

Per 31 december 2016 bedroeg de beleidsdekkingsgraad van SPW 104,0% (2015: 109%) . De beleidsdekkingsgraad is het 12-maands gemiddelde van de dekkingsgraad op basis van dagelijkse marktinformatie. De geschatte dekkingsgraad is de marktwaarde van de beleggingen uitgedrukt in een percentage van de voorziening pensioenverplichtingen volgens de grondslagen van De Nederlandsche Bank N.V. (DNB). Het minimum vereist eigen vermogen (dekkingsgraad) volgens DNB is 125% (2015 125%). Het fonds heeft dus een reserve tekort. SPW heeft voor 1 april 2017 een herstelplan bij de toezichthouder ingediend waarmee wordt aangetoond dat SPW binnen 10 jaar uit het reservetekort kan komen. Als de beleidsdekkingsgraad van een fonds te laag is, moeten pensioenfondsen maatregelen treffen.

Overige toelichtingen

Kasstroomoverzicht

De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht sluiten aan op de liquide middelen in de balans.

Zowel de operationele kasstromen (€ 20,8 miljoen) als de investeringskasstromen (€ 11,8 miljoen) laten een positieve kasstroom zien, waardoor de leningportefeuille in 2016 per saldo met € 33,6 miljoen kon worden afgelost.

Ten opzichte van 2015 laten de kasstromen een stabiel beeld zien. De belangrijkste afwijkingen betreffen hogere onderhoudsuitgaven voor een bedrag van € 8,6 miljoen en een terugontvangst van de vennootschapsbelasting van € 2,2 miljoen in 2016 van een betaald voorschot in 2015.

Transacties met verbonden partijen

Van transacties met verbonden partijen is sprake wanneer een relatie bestaat tussen de instelling en een natuurlijk persoon of entiteit die verbonden is met de instelling. Dit betreffen onder meer de relaties tussen de instelling en de bestuurders en de functionarissen op sleutelposities. Onder transacties wordt verstaan een overdracht van middelen, diensten of verplichtingen, ongeacht of er een bedrag in rekening is gebracht.

Er hebben zich in 2016 geen transacties met verbonden partijen voorgedaan op niet-zakelijke grondslag.

Honoraria van de accountant

De volgende honoraria van KPMG Accountants N.V. zijn in het boekjaar ten laste gebracht van Vidomes, een en ander zoals bedoeld in artikel 2:382a lid 1 en 2 BW.

2016	KPMG Accountants N.V. EUR 1.000	Overig KPMG- netwerk EUR 1.000	Totaal KPMG EUR 1.000
Onderzoek van de jaarrekening	127	0	127
Andere controleopdrachten	0	0	0
Adviesdiensten op fiscaal terrein	0	0	0
Andere niet-controlediensten	0	0	0
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	127	0	127
	<hr/>	<hr/>	<hr/>

2015	PWC Accountants N.V. EUR 1.000	Overig PWC- netwerk EUR 1.000	Totaal PWC EUR 1.000
Onderzoek van de jaarrekening	177	0	177
Andere controleopdrachten	0	0	0
Adviesdiensten op fiscaal terrein	0	9	9
Andere niet-controlediensten	0	0	0
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	177	9	186
	<hr/>	<hr/>	<hr/>

Bovenstaande honoraria zijn gebaseerd op de werkzaamheden die gedurende het boekjaar zijn verricht en betreffen uitsluitend de werkzaamheden die bij Vidomes zijn uitgevoerd door de externe onafhankelijke accountant zoals bedoeld in art. 1, lid 1 Wta (Wet toezicht accountantsorganisaties). Opgegeven worden de lasten geboekt in het boekjaar waarin de (controle-) werkzaamheden worden/zijn verricht ('over het boekjaar'). Deze methode impliceert dat alleen de lasten vermeld worden die in het boekjaar in rekening zijn gebracht.

Gebeurtenissen na balansdatum

Er zijn geen gebeurtenissen na balansdatum die niet in de jaarrekening zijn verwerkt, maar hier wel vermeld zouden moeten worden.

Bezoldiging bestuurders en commissarissen

Bestuurders en commissarissen

Lasten ter zake van bezoldiging en ter zake van pensioenen van:

- Bestuurders en voormalig bestuurders
- Commissarissen en voormalige commissarissen

Bestuurders

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Periodiek betaalde beloningen	303.514	178.079
Beloningen betaalbaar op termijn (pensioen)	31.244	22.049
Uitkering bij beëindiging van het dienstverband	-	-
Winstdeling en bonus	-	-
Totaal	<u>334.758</u>	<u>200.128</u>

De bezoldiging van bestuurders omvat:

- periodiek betaalde beloningen (zoals salarissen, sociale lasten, vakantiegeld, doorbetaling bij vakantie en ziekte, ter beschikking stelling van auto, onbelaste kostenvergoedingen 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.

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

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Vergoedingen Voorzitter Raad van Commissarissen:		
Prof. dr. J.C.M. van Sonderen	<u>23.340</u>	<u>19.930</u>
Vergoedingen leden Raad van Commissarissen:		
Drs. G. Buijs	15.233	13.096
Drs. M.G.T. Kleijweg	15.233	13.096
Drs. M.C. Oude Veldhuis	15.233	13.096
Drs. mr. C.M. Sjerps	15.233	13.161
H. van Moorsel	15.233	11.412
Drs. P. Rutte MRE	<u>15.233</u>	<u>13.096</u>
	<u>91.398</u>	<u>76.957</u>
	<u>114.738</u>	<u>96.887</u>

Overige kosten / vergoedingen:

Drs. G. Buijs	-	-
Drs. M.G.T. Kleijweg	-	-
Drs. M.C. Oude Veldhuis	-	-
Drs. mr. C.M. Sjerps	-	-
H. van Moorsel	-	-
Drs. P. Rutte MRE	-	-
Totaal	<u>-</u>	<u>-</u>

De overige kosten/ vergoedingen Raad van Commissarissen betreffen o.a. kilometervergoedingen.

WNT-verantwoording 2016 Vidomes

Per 1 januari 2013 is de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) ingegaan. Deze verantwoording is opgesteld op basis van de volgende op Vidomes van toepassing zijnde regelgeving: het WNT-maximum voor woningcorporaties, klasse G. Het bezoldigingsmaximum in 2016 voor Vidomes is € 168.000 (2015: € 167.000). Het weergegeven toepasselijke WNT-maximum per persoon of functie is berekend naar rato van de omvang (en voor topfunctionarissen tevens de duur) van het dienstverband, waarbij voor de berekening de omvang van het dienstverband nooit groter kan zijn dan 1,0 fte. Uitzondering hierop is het WNT-maximum voor de leden van de Raad van Commissarissen; dit bedraagt voor de voorzitter 15% en voor de overige leden 10% van het bezoldigingsmaximum van het bestuur.

Bezoldiging topfunctionarissen

De bezoldiging van de functionarissen die over 2016 in het kader van de WNT verantwoord worden is als volgt:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>D. Braai</u> , voorzitter raad van bestuur, 1 fte, werkzaam van 01-04-2016 t/m 31-12-2016. Gewezen topfunctionaris: nee (Fictieve) dienstbetrekking: ja		
Beloning	106.526	-
Belaste onkostenvergoeding	-	-
Beloningen betaalbaar op termijn	15.622	-
Uitkering bij beëindiging van het dienstverband	-	-
Totaal	<u>122.148</u>	-
Toepasselijk WNT-maximum	<u>126.575</u>	-
Overschrijding	<u>-</u>	<u>-</u>

K. Franken, lid raad van bestuur, 1 fte, werkzaam van 01-04-2016 t/m 31-12-2016.

Gewezen topfunctionaris: nee (Fictieve) dienstbetrekking: ja		
Beloning	106.526	-
Belaste onkostenvergoeding	-	-
Beloningen betaalbaar op termijn	15.622	-
Uitkering bij beëindiging van het dienstverband	-	-
Totaal	<u>122.148</u>	-
Toepasselijk WNT-maximum	<u>126.575</u>	-
Overschrijding	<u>-</u>	<u>-</u>

C.H.G.M. van de Wie, algemeen directeur, 1 fte, werkzaam van 01-01-2015 t/m 30-11-2015.

Gewezen topfunctionaris: nee (Fictieve) dienstbetrekking: ja		
Beloning		145.379
Belaste onkostenvergoeding		-
Beloningen betaalbaar op termijn		22.049
Uitkering bij beëindiging van het dienstverband	-	-
Totaal	<u>-</u>	<u>167.428</u>
Toepasselijk WNT-maximum	<u>-</u>	<u>152.816</u>
Overschrijding	<u>-</u>	<u>14.612</u>

Er is in 2015 sprake van een compensatieregeling pensioen ad € 7.390, deze is verantwoord onder de post beloningen (€ 145.379). De overschrijding in 2015 van de WNT-norm valt onder het overgangsrecht. De gemaakte afspraken met de algemeen directeur dateren van 2009 en worden conform het overgangsrecht, categorie afspraken van vóór 6 december 2011, gerespecteerd.

E. Borova, directeur-bestuurder a.i., 1 fte, werkzaam van 01-12-2015 t/m 30-04-2016.

Gewezen topfunctionaris: nee (Fictieve) dienstbetrekking: ja (interim)		
Beloning	62.590	19.800
Belaste onkostenvergoeding	-	-
Beloningen betaalbaar op termijn	-	-
Uitkering bij beëindiging van het dienstverband	-	-
Totaal	<u>62.590</u>	<u>19.800</u>
Toepasselijk WNT-maximum	<u>99.575</u>	<u>14.184</u>
Overschrijding	<u>-</u>	<u>5.616</u>

Voor de heer Borova is in 2016 een afwijkend WNT maximum van toepassing, namelijk die van topfunctionaris zonder dienstbetrekking. Hiervoor geldt een maximum tarief per uur van € 175, gedurende de eerste 6 maanden van de opdracht. De overschrijding in 2015 viel, volgens de regelgeving in 2015, niet onder de WNT-norm omdat de directeur-bestuurder a.i. zijn interim-functie binnen een periode van 18 maanden niet langer dan 6 maanden heeft vervuld.

Toezichthoudende topfunctionarissen

De bezoldiging van de Raad van Commissarissen in het kader van de WNT (exclusief BTW) kan als volgt worden gespecificeerd:

<u>WNT 2016:</u>		Bruto bezoldiging	Belaste onkosten- vergoeding*	Totale vergoeding	WNT-toets	Overschrijding
Voorzitter Raad van Commissarissen:						
Prof. dr. J.C.M. van Sonderen	1-1-2016 t/m 31-12-2016	19.289	-	19.289	25.200	-
Leden Raad van Commissarissen:						
Drs. G. Buijs	1-1-2016 t/m 31-12-2016	12.589	-	12.589	16.800	-
Drs. M.G.T. Kleijweg	1-1-2016 t/m 31-12-2016	12.589	-	12.589	16.800	-
Drs. M.C. Oude Veldhuis	1-1-2016 t/m 31-12-2016	12.589	-	12.589	16.800	-
Drs. mr. C.M. Sjerps	1-1-2016 t/m 31-12-2016	12.589	-	12.589	16.800	-
H. van Moorsel	1-1-2016 t/m 31-12-2016	12.589	-	12.589	16.800	-
Drs. P. Rutte MRE	1-1-2016 t/m 31-12-2016	12.589	-	12.589	16.800	-
		<u>94.823</u>	<u>-</u>	<u>94.823</u>		

De honorering van de leden van de Raad van Commissarissen is per 1 januari 2016 vastgesteld binnen het WNT-maximum voor woningcorporaties, klasse G (10% voor de leden, 15% voor de voorzitter).

De RvC volgt voor de vaststelling van zijn honorarium, de bindende beroepsregel voor de leden van de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW). De honorering in 2016 ligt ruim onder de norm van de WNT. De beroepsregel houdt een honorarium in van:

- maximaal 7,7% van de maximale bezoldiging van de bestuurder, voor RvC-leden;
- maximaal 11,55% van de maximale bezoldiging van de bestuurder, voor RvC-voorzitters;

De VTW heeft de beroepsregel in een tabel opgenomen en die ziet er als volgt uit (Vidomes behoort tot klasse G):

Tabel VTW-beroepsregel 2016	Maximale bezoldiging bestuurder	Maximale bezoldiging RvC-lid	Maximale bezoldiging RvC-
Bezoldigingsklasse Regeling	o.g.v. de Regeling	o.b.v. de VTW-beroepsregel	o.b.v. de VTW-beroepsregel
A	€ 83.000	€ 6.322	€ 9.483
B	€ 94.000	€ 7.161	€ 10.742
C	€ 105.000	€ 8.000	€ 12.000
D	€ 113.000	€ 8.655	€ 12.982
E	€ 131.000	€ 10.056	€ 15.084
F	€ 150.000	€ 11.458	€ 17.186
G	€ 168.000	€ 12.859	€ 19.289
H	€ 179.000	€ 14.260	€ 21.391
I	€ 179.000	€ 15.662	€ 23.493
J	€ 179.000	€ 17.800	€ 26.700

<u>WNT 2015:</u>		Bruto bezoldiging	Belaste onkosten- vergoeding	Totale vergoeding	WNT-toets	Overschrijding
Voorzitter Raad van Commissarissen:						
Prof. dr. J.C.M. van Sonderen	1-1-2015 t/m 31-12-2015	16.471	-	16.471	25.050	-
Leden Raad van Commissarissen:						
Drs. G. Buijs	1-1-2015 t/m 31-12-2015	10.823	-	10.823	16.700	-
Drs. M.G.T. Kleijweg	1-1-2015 t/m 31-12-2015	10.823	-	10.823	16.700	-
Drs. M.C. Oude Veldhuis	1-1-2015 t/m 31-12-2015	10.823	-	10.823	16.700	-
Drs. mr. C.M. Sjerps	1-1-2015 t/m 31-12-2015	10.877	-	10.877	16.700	-
H. van Moorsel	1-3-2015 t/m 31-12-2015	9.431	-	9.431	14.001	-
Drs. P. Rutte MRE	1-1-2015 t/m 31-12-2015	10.823	-	10.823	16.700	-
		<u>80.071</u>	<u>-</u>	<u>80.071</u>		

De honorering van de leden van de Raad van Commissarissen is per 1 januari 2015 vastgesteld binnen het WNT-maximum voor woningcorporaties, klasse G (10% voor de leden, 15% voor de voorzitter). Tot en met januari 2015 hanteerden wij verschillende bedragen voor de honorering, vanaf 1 februari 2015 zijn de bedragen voor alle leden gelijk.

Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige topfunctionarissen die in 2016 een bezoldiging boven het toepasselijke WNT-maximum hebben ontvangen, of waarvoor in eerdere jaren een vermelding op grond van de WOPT of de WNT heeft plaatsgevonden of had moeten plaatsvinden. Er zijn in 2016 geen ontslaguitkeringen aan overige functionarissen betaald die op grond van de WNT dienen te worden gerapporteerd.

Delft, 14 juni 2017

Het bestuur:

Daphne Braal, bestuurder

Klaas Franken, bestuurder

De Raad van Commissarissen:

Prof. dr. J.C.M. van Sonderen, voorzitter

Drs. M.C. Oude Veldhuis MRE, vicevoorzitter

Drs. M.G.T. Kleijweg, Lid

Drs. G. Buijs, Lid

Drs. mr. C.M. Sjerps, Lid

Drs. P. Rutte MRE, Lid

H. van Moorsel MPM RA, Lid

Overige gegevens

Controleverklaring

Aan: de Raad van Commissarissen en het bestuur van Stichting Vidomes

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2016 van Stichting Vidomes (hierna 'de stichting') te Delft (hierna 'de jaarrekening') gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de betreffende jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en samenstelling van het vermogen van Stichting Vidomes per 31 december 2016 en van het resultaat over 2016 in overeenstemming met artikel 35 van de Woningwet, artikel 30 en 31 van het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting, artikel 14 en 15 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting, de bepalingen van en krachtens de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving.

De jaarrekening bestaat uit:

- 1 de balans per 31 december 2016;
- 2 de winst- en verliesrekening over 2016; en
- 3 de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en overige toelichtingen.

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden, de Regeling controleprotocol WNT 2016 en het controleprotocol in rubriek A van bijlage 4 bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2016 vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

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

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

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

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

- het bestuursverslag;
- de overige gegevens;

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

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

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

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

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

Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

Verantwoordelijkheden van het bestuur en de Raad van Commissarissen voor de jaarrekening

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opmaken en het getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met artikel 35 lid 1 en 2 van de Woningwet, artikel 30 en 31 van het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting, artikel 14 en 15 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting, de bepalingen van en krachtens de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving. In dit kader is het bestuur verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing als het bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude.

Bij het opmaken van de jaarrekening moet het bestuur afwegen of de stichting in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van artikel 35 van de Woningwet moet het bestuur de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuur het voornemen heeft om de stichting te liquideren of de bedrijfsactiviteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is.

Het bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de stichting haar bedrijfsactiviteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

De Raad van Commissarissen is verantwoordelijk voor het uitoefenen van toezicht op het proces van financiële verslaggeving van de stichting.

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

Onze verantwoordelijkheid is het zodanig plannen en uitvoeren van een controleopdracht dat wij daarmee voldoende en geschikte controle-informatie verkrijgen voor het door ons af te geven oordeel.

Onze controle is uitgevoerd met een hoge mate maar geen absolute mate van zekerheid, waardoor het mogelijk is dat wij tijdens onze controle niet alle materiële fouten en fraude ontdekken.

Afwijkingen kunnen ontstaan als gevolg van fraude of fouten en zijn materieel indien redelijkerwijs kan worden verwacht dat deze, afzonderlijk of gezamenlijk, van invloed kunnen zijn op de economische beslissingen die gebruikers op basis van de jaarrekening nemen. De materialiteit beïnvloedt de aard, timing en omvang van onze controlewerkzaamheden en de evaluatie van het effect van onderkende afwijkingen op ons oordeel.

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel-kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij de Regeling toegelaten Instellingen volkshuisvesting, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

- het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van

samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing;

- het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de stichting;
- het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving, en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door het bestuur en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan;
- het vaststellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de stichting haar bedrijfsactiviteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om in onze controleverklaring de aandacht te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een organisatie haar continuïteit niet langer kan handhaven;
- het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen; en
- het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

Wij communiceren met de Raad van Commissarissen onder andere over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante bevindingen die uit onze controle naar voren zijn gekomen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing.

Den Haag, 14 juni 2017

KPMG Accountants N.V.

J.G.A. Bruinsma RA

Statutaire bepalingen inzake resultaatbestemming

In de statuten is geen artikel opgenomen inzake de resultaatbestemming. Vidomes stelt zich ten doel uitsluitend op het gebied van de volkshuisvesting werkzaam te zijn.