

Onderdeel II - Jaarrekening 2017

Inhoudsopgave

Balans per 31 december 2017	103
Winst- en verliesrekening over 2017	105
Kasstroomoverzicht over 2017	106
Toelichting behorende tot de jaarrekening 2017	108
Algemeen	108
Grondslagen voor de waardering van activa en passiva en de resultaatbepaling	109
Toelichting op de balans	125
Toelichting op de winst- en verliesrekening	149
Overige toelichtingen	156
Overige gegevens	162
Statutaire bepalingen inzake resultaatbestemming	165
Administratief gescheiden openingsbalans per 1 januari 2018	166

Balans per 31 december 2017

(vóór resultaatbestemming)

	Ref.	31-12-2017 (x € 1.000)	31-12-2016 *1) (x € 1.000)
Activa			
Vaste activa			
Immateriële vaste activa	A1.		
Licenties software	A1.1	709	823
Vastgoedbeleggingen	A2.		
DAEB vastgoed in exploitatie	A2.1	2.192.319	1.706.479
niet-DAEB vastgoed in exploitatie	A2.2	127.649	110.512
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	A2.3	60.035	50.149
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	A2.4	4.146	6.758
		<u>2.384.150</u>	<u>1.873.897</u>
Materiële vaste activa			
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	A3.1	4.010	3.843
Financiële vaste activa	A4.		
Latente belastingvordering(en)	A4.1	4.858	17.134
		<u>4.858</u>	<u>17.134</u>
Vlottende activa			
Voorraden	A5.		
Vastgoed bestemd voor verkoop	A5.1	377	563
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	A5.2	1.985	122
		<u>2.362</u>	<u>685</u>
Vorderingen	A6.		
Huurdebiteuren	A6.1	798	1.172
Overige vorderingen	A6.2	68	328
Pensioenen	A6.3	58	4
Belastingen	A6.4	3.557	0
Overlopende activa	A6.5	514	415
		<u>4.996</u>	<u>1.919</u>
Liquide middelen	A7	33	8.155
Totaal activa		<u>2.401.119</u>	<u>1.906.455</u>

	Ref.	31-12-2017 (x € 1.000)	31-12-2016 *1) (x € 1.000)
<u>Passiva</u>			
Eigen vermogen	P1.		
Herwaarderingsreserve	P1.1	1.318.677	862.736
Overige reserves	P1.2	-137.873	282.229
Resultaat boekjaar	P1.3	<u>522.347</u>	<u>35.839</u>
		1.703.151	1.180.804
Vorzieningen	P2.		
Voorziening onrendabele investeringen	P2.1	22.544	15.724
Voorziening latente belastingverplichtingen	P2.2	774	15.072
Overige voorzieningen	P2.4	<u>466</u>	<u>449</u>
		23.784	31.246
Langlopende schulden	P3.		
Leningen overheid	P3.1	8.817	10.266
Leningen kredietinstellingen	P3.2	547.928	572.183
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	P3.3	<u>58.691</u>	<u>50.458</u>
		615.437	632.908
Kortlopende schulden	P4.		
Schulden aan kredietinstellingen	P4.1	34.255	40.167
Schulden aan overheid	P4.1	1.449	1.365
Schulden aan banken	P4.1	39	0
Schulden aan leveranciers	P4.2	6.275	2.056
Belastingen en premies sociale verzekeringen	P4.3	1.716	1.578
Overlopende passiva	P4.4	<u>15.013</u>	<u>16.332</u>
		58.747	61.498
Totaal passiva		<u>2.401.119</u>	<u>1.906.455</u>

*1) Zie pagina 125, Grondslagen voor de waardering van activa en passiva en de resultaatbepaling – Algemeen

Winst- en verliesrekening over 2017

	Ref	2017	2016 *1)
		(x € 1.000)	(x € 1.000)
Huuropbrengsten	F01	116.701	116.318
Opbrengsten servicecontracten	F02	9.090	9.755
Lasten servicecontracten	F03	-9.075	-9.492
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	F05	-12.261	-11.478
Lasten onderhoudsactiviteiten	F06	-34.143	-32.517
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	F07	-19.368	-18.869
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		50.945	53.717
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling		0	3.900
Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling		0	-3.439
Toegerekende organisatiekosten		-103	-93
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	F08	-103	369
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		12.422	12.522
Toegerekende organisatiekosten		-236	-241
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		-10.067	-10.668
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	F09	2.119	1.614
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	F10	-10.806	-12.248
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	F11	509.669	21.392
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen verkopen onder voorwaarden	F12	1.678	-309
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		500.541	8.835
Overige organisatiekosten	F13	-2.920	-2.889
Leefbaarheid	F14	-2.024	-1.775
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten	F15	-5	36
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	F16	577	253
Rentelasten en soortgelijke kosten	F17	-23.778	-26.277
Saldo financiële baten en lasten		-23.205	-25.988
Resultaat voor belastingen		525.352	33.882
Belastingen	F18	-3.005	1.957
Resultaat na belastingen		522.347	35.839

*1) Zie pagina 125, "Grondslagen voor de waardering van activa en passiva en de resultaatbepaling – Algemeen", voor een nadere toelichting op de herrubricering van de cijfers 2016.

Kasstroomoverzicht over 2017

	Ref. W&V	2017 (x € 1.000)	2016 (x € 1.000)
<u>Kasstroom uit operationele activiteiten</u>			
Huren	F01	117.886	116.374
Vergoedingen	F02	8.556	9.878
Overheidsontvangsten	F04		0
Overige bedrijfsontvangsten	F05	641	1.270
Renteontvangsten	F15	61	253
Totaal operationele ontvangsten		127.144	127.775
Personeelsuitgaven	F20	11.856	12.284
Onderhoudsuitgaven	F06	29.587	32.816
Overige bedrijfsuitgaven	F05/F07	24.887	25.757
Renteuitgaven	F16	25.202	27.294
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	F05	94	96
Verhuurdersheffing	F05	11.341	10.502
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	F13	337	429
Vennootschapsbelasting	F17	8.584	-2.182
Totaal operationele uitgaven		111.888	106.995
Kasstroom uit operationele activiteiten		15.256	20.780
<u>Kasstroom uit (des)investeringen</u>			
Verkoopontvangsten bestaand bezit	A2.3/F09	16.866	18.451
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na doorverkoop	A2.3/A4.1	1.269	2.412
Verkoopontvangsten nieuwbouw	F08		0
Verkoopontvangsten grond	F08		3.900
Totaal ontvangsten desinvesteringen		18.135	24.763
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	A2.1/A2.2/A2.4	725	1.039
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	A2.1/A2.2/A2.4	5.520	7.224
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	A2.1/A2.2	56	81
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	A2.3/A4.1	2.463	2.593
Sloopuitgaven, woon- en niet woongelegenheden	A2.4	951	891
Investeringen overig	A1.1/A2.5	20	724
Externe kosten bij verkoop	F09	378	534
Totaal uitgaven investeringen		10.113	13.085
Ontvangsten overig	A3.2		109
Totaal ontvangsten en uitgaven financiële vaste activa			109
Kasstroom uit (des)investeringen		8.022	11.787

		2017	2016
		(x € 1.000)	(x € 1.000)
<u>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</u>			
Nieuwe door WSW geborgde leningen	P3.1/P3.2	10.000	57.500
Totaal ontvangsten uit financieringen		10.000	57.500
Aflossing door WSW geborgde leningen	P3.1/P3.2	41.439	90.187
Aflossing niet door WSW geborgde leningen	P3.1/P3.2		871
Totaal uitgaven financieringsactiviteiten		41.439	91.058
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		-31.439	-33.558
Mutatie liquide middelen		-8.161	-990
Liquide middelen per 1-1	A6	8.155	9.145
Liquide middelen per 31-12	A6	-6	8.155
		-8.161	-990
Saldo Liquide middelen kasstroomoverzicht:			
A7 Liquide middelen		33	
P4.1 Schulden aan banken		39	
		<u>-6</u>	

Toelichting behorende tot de jaarrekening 2017

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 Burgerlijke 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 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.

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 2017, dat is geëindigd op balansdatum 31 december 2017.

Continuïteit

Deze jaarrekening is opgesteld uitgaande van de continuïteitsveronderstelling.

Grondslagen voor de waardering van activa en passiva en de resultaatbepaling

Algemeen

De cijfers over 2016 zijn geherrubriceerd teneinde vergelijkbaarheid met 2017 mogelijk te maken. Het betreft de volgende herrubriceringen:

- Winst- en verliesrekening: in de vergelijkende cijfers 2016 zijn er meer kosten toegerekend aan lasten onderhoud en overige organisatiekosten (deze is nieuw opgenomen). Hierdoor zijn er minder kosten toegerekend aan lasten verhuur- en beheeractiviteiten, leefbaarheid en toegerekende organisatiekosten vastgoed in ontwikkeling en resultaat verkopen vastgoedportefeuille. Reden hiervoor is een wijziging ten opzichte van 2016 in de handleiding functionele indeling winst- & verliesrekening 2017, zoals deze door Autoriteit Woningcorporaties is gepubliceerd (wijzigingen in de kostenverdeelstaat).
- De verhuurderheffing was in 2016 verantwoord onder "F05 Lasten verhuur en beheeractiviteiten". Reden hiervoor is een wijziging ten opzichte van 2016 in de handleiding functionele indeling winst- & verliesrekening 2017, zoals deze door Autoriteit Woningcorporaties is gepubliceerd.

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, wat tevens de functionele valuta is van de toegelaten instelling. 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. In de toelichting op deze post in de jaarrekening wordt nader ingegaan op de uitgangspunten en schattingen.
- 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, de voor de waardering van de belastingpositie gehanteerde prognose van toekomstige verwachte fiscale resultaten, een onderhoudsvoorziening en de eventuele waarderingsverschillen tussen commercieel en fiscaal (belastinglatenties) die binnen afzienbare tijd een effect zullen hebben op de acuut te betalen belasting.

Financiële instrumenten

Financiële instrumenten omvatten huur- en overige debiteuren, vorderingen, 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.

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.

Overige vorderingen

Overige vorderingen worden na eerste opname gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs op basis van de effectieve-rentemethode, 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 vervolgwaaardering van het financiële instrument is dan tegen kostprijs of lagere marktwaarde.

Voorwaarden aan hedge accounting

De toegelaten instelling 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 toegelaten instelling 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 toegelaten instelling 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 het management van de toegelaten instelling 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.

Vastgoedbeleggingen

DAEB Vastgoed en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

Classificatie

Het vastgoed in exploitatie is onderverdeeld naar DAEB- en niet-DAEB-vastgoed niet-DAEB-vastgoed in exploitatie.

Tot en met 31 december 2016 betrof het DAEB-vastgoed in exploitatie woningen met een gereguleerd huurcontract, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed. Maatschappelijk vastgoed was bedrijfsonroerendgoed dat verhuurd was aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijns-, 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 betrof het overige vastgoed in exploitatie dat niet onder de definitie van DAEB-vastgoed in exploitatie viel.

De classificatie van het vastgoed in exploitatie naar DAEB- en niet-DAEB vindt per 1 januari 2017 plaats op basis van het door de Autoriteit Woningcorporaties (goedgekeurde) scheidingsvoorstel.

Eerste verwerking

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.

Marktwaaarde (vervolgwaardering)

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 marktwaaarde. 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 marktwaaarde) bij deze regeling. De toegelaten instelling past voor het volledige bezit de fullversie van het Handboek modelmatig waarden marktwaaarde toe.

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 waarden marktwaaarde is bepaald dat bij de waardering op marktwaaarde 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 waardeverminderverslies 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 in de periode waarin de waardemutatie zich voortdoet.

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Classificatie

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden die niet kwalificeren als een verkoop, maar als een financieringstransactie, worden 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.

Waardering

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'.

Waardemutaties

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

Classificatie

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie betreft ingrijpende investeringen in bestaande complexen en investeringen in nieuwe verhuureenheden. Op het moment dat grond- en ontwikkelposities daadwerkelijk in ontwikkeling worden genomen voor vastgoed bestemd voor eigen exploitatie vindt overheveling plaats van voorraad grond- en ontwikkelposities naar vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie.

Waardering

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.

Waardemutaties

Daarnaast wordt voor projecten die zich nog in de haalbaarheids- of ontwerpfase bevinden, een afwaardering opgenomen ter grootte van de op de balansdatum verantwoorde kosten, voorzover de verwachting is dat het project een onrendabele investering of onderhoudslasten bevat voor minimaal dit bedrag.

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.

Materiele Vaste Activa

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

Onroerende zaken in exploitatie zijnde bedrijfspanden worden gewaardeerd overeenkomstig het vastgoed in exploitatie. Hierbij verwijzen wij naar de toelichting onder Vastgoedbeleggingen.

Onroerende zaken in exploitatie, niet zijnde bedrijfspanden, 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 latente belasting vordering zijn opgenomen onder Belastingen.

Bijzondere waardeverminderingen van vaste activa

Voor 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 waardeverminderingverlies 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 waardeverminderingverlies. 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 waardeverminderingverlies voor het actief zou zijn verantwoord.

Voorraden

Vastgoed bestemd voor de verkoop

Voorraden worden gewaardeerd tegen kostprijs of lagere opbrengstwaarde. De kostprijs bestaat uit de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, vermeerderd met overige kosten om de voorraden op hun huidige plaats en in hun huidige staat te brengen. De opbrengstwaarde is gebaseerd op de meest betrouwbare schatting van het bedrag dat de voorraden maximaal zullen opbrengen, onder aftrek van nog te maken kosten.

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 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.

In de herwaarderingsreserve worden de ongerealiseerde waardevermeerderingen van de onroerende zaken in exploitatie opgenomen. Er is sprake van een ongerealiseerde waardevermeerdering indien de marktwaarde van een waarderingscomplex op balansdatum hoger is dan de boekwaarde op basis van de verkrijgingsprijs- of vervaardigingsprijs, zonder rekening te houden met enige afschrijving of waardevermindering.

Ongerealiseerde waardeverminderingen op waarderingscomplexniveau worden op de herwaarderingsreserve in mindering gebracht tot zover de boekwaarde op basis van marktwaarde hoger is dan de boekwaarde op basis van verkrijgings- of vervaardigingsprijs.

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.

Vorzieningen

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.

Vorzieningen 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.

Vorzieningen 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.

Vorzieningen latente belastingverplichtingen

De grondslagen voor de latente belastingverplichtingen zijn opgenomen onder Belastingen.

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 en lasten 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.

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. Zie de grondslag Toegerekende organisatie- en financieringskosten voor de gehanteerde methoden en veronderstellingen voor bepaling van de verdeelstaat.

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.

Een deel van de onderhoudsactiviteiten wordt toegerekend via de kostenverdeelstaat. Zie de grondslag Toegerekende organisatie- en financieringskosten voor de gehanteerde methoden en veronderstellingen voor bepaling van de verdeelstaat.

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 bezit.

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 vastgoedportefeuille betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de gemaakte direct toerekenbare verkoopkosten en de boekwaarde (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).

Toegerekende organisatie-, leefbaarheid en financieringskosten

De toerekening van de indirecte kosten aan de onderscheiden onderdelen van de functionele winst-en-verliesrekening gebeurt op basis van verdeelsleutels. De belangrijkste indirecte kosten betreffen personeelsbeloningen, afschrijvingen op onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie en overige niet directe bedrijfskosten.

Afhankelijk van de aard van de afdeling in relatie tot ons personeelsbestand zijn de kosten toegerekend aan een bepaalde activiteit.

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.

Ontslagvergoedingen zijn vergoedingen die worden toegekend in ruil voor de beëindiging van het dienstverband. Een uitkering als gevolg van ontslag wordt als verplichting en als last verwerkt als de onderneming zich aantoonbaar onvoorwaardelijk heeft verbonden tot betaling van een ontslagvergoeding. Als het ontslag onderdeel is van een reorganisatie, worden de kosten van de ontslagvergoeding opgenomen in een reorganisatievergoeding. Zie hiervoor de grondslag onder het hoofd Voorzieningen. Ontslagvergoedingen worden gewaardeerd met inachtneming van de aard van de vergoeding. Als de ontslagvergoeding een verbetering is van de beloningen na afloop van het dienstverband, vindt waardering plaats volgens dezelfde grondslagen die worden toegepast voor pensioenregelingen. Andere ontslagvergoedingen worden gewaardeerd op basis van de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om de verplichting af te wikkelen.

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 toegelaten instelling de beschikkingsmacht heeft over dit overschot, het waarschijnlijk is dat het overschot naar de toegelaten instelling zal toevoelen en de vordering betrouwbaar kan worden vastgesteld.

De verplichtingen uit hoofde van VUT-regelingen en andere non-activiteitsregelingen omvatten verplichtingen jegens personeelsleden die reeds hebben geopteerd voor gebruikmaking van de regeling, de personeelsleden die onder de bestaande regeling kunnen opteren voor vervroegde

uittreding maar dat nog niet hebben gedaan en personeelsleden die nog niet kunnen opteren, maar dat tijdens de looptijd van de bestaande regeling in de toekomst wel kunnen doen. De elementen voor de berekening van de verplichting zijn de personeelsleden op wie de regeling van toepassing is, de geschatte kans dat voor gebruikmaking van de regeling wordt geopteerd, de leeftijden, de salarissen en de levensverwachtingen van de in de berekening betrokken personeelsleden, de hoogte van de VUT-uitkeringen, de bijkomende lasten die op de onderneming (blijven) drukken, overheidssubsidies en personeelsbijdragen en de rentevoet voor de berekening van de contante waarde.

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.

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Dit betreffen waardeverminderingen, en eventueel een terugname hiervan, die gedurende het verslagjaar zijn ontstaan vanuit aangegane juridische en feitelijke verplichtingen met betrekking tot investeringen in nieuwbouw, woningverbetering en herstructurering. Het betreft hier de investeringen op de posten vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie en vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop. Onder de post zijn tevens de waardeverminderingen en eventueel een terugname hiervan met betrekking tot grond- en ontwikkellocaties opgenomen.

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Dit betreft de jaarlijkse mutatie van de actuele waarde van het vastgoed in exploitatie (exclusief het effect van onrendabele investeringen) die gewaardeerd zijn tegen marktwaarde in verhuurde staat op basis van het waarderingshandboek.

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

Dit betreft de jaarlijkse mutatie van de actuele waarde van het vastgoed verkocht onder voorwaarden en de waardeverandering van de verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden.

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop

Dit betreft de winsten of mogelijke verliezen, die ontstaan door een wijziging in de waarde van de vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop in het verslagjaar. Dit betreffen derhalve de (markt)waardeveranderingen die samenhangen met de balanspost vastgoed bestemd voor de verkoop.

Leefbaarheid

De hieronder verantwoorde kosten betreffen kosten van fysieke ingrepen niet zijnde investeringen die de leefbaarheid in buurten en wijken ten goede moeten komen. Tevens worden hieronder kosten van personeel verantwoord die zich specifiek met leefbaarheid bezighouden.

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 waardeverminderingverlies 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 in beginsel 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).

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.

De reële waarde van derivaten waarbij geen collateral wordt uitgewisseld, wordt bepaald door het contant maken van de kasstromen aan de hand van de relevante swapcurve vermeerderd met krediet- en liquiditeitsopslagen.

Gebeurtenissen na balansdatum

Gebeurtenissen die nadere informatie geven over de feitelijke situatie per balansdatum en die blijken tot aan de datum van het opmaken van de jaarrekening worden verwerkt in de jaarrekening.

Gebeurtenissen die geen nadere informatie geven over de feitelijke situatie per balansdatum worden niet in de jaarrekening verwerkt. Als dergelijke gebeurtenissen van belang zijn voor de oordeelsvorming van de gebruikers van de jaarrekening, worden de aard en de geschatte financiële gevolgen ervan toegelicht in de jaarrekening.

Toelichting op de balans

A1 Immateriële vaste activa

A1.1 Licenties software

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<u>Per 1 januari</u>		
Aanschafwaarde	1.033	1.269
Cumulatieve afschrijvingen	<u>-211</u>	<u>-984</u>
Boekwaarden	823	284
<u>Mutaties</u>		
Investerings	106	659
Afschrijvingen	-219	-120
Buitengebruikstelling	-47	-894
Cumulatieve afschrijvingen buitengebruikstelling	<u>47</u>	<u>894</u>
Totaal mutaties	<u>-113</u>	<u>538</u>
<u>Per 31 december</u>		
Aanschafwaarde	1.092	1.033
Cumulatieve afschrijvingen	<u>-383</u>	<u>-211</u>
Boekwaarden	<u>709</u>	<u>823</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>2017</u>	<u>2016</u>
<u>Per 1 januari</u>		
Aanschafwaarde	948.221	957.135
Cumulatieve waardeveranderingen	<u>758.258</u>	<u>746.150</u>
Marktwaarde	1.706.479	1.703.285
Overheveling naar niet-DAEB vastgoed in exploitatie	-3.410	-14.092
Marktwaarde na overheveling	1.703.069	1.689.193
<u>Mutaties</u>		
Aankopen	56	56
Overboeking investering vanuit vastgoed in ontwikkeling voor eigen exploitatie	10.845	8.961
Overboeking afwaardering onrendabele investeringen vanuit vastgoed in ontwikkeling	-5.569	-2.148
Investerings	-72	200
Verkoop	-2.589	-2.584
Verkoop onder voorwaarden	-2.608	-5.543
Overboeking van en naar niet-DAEB vastgoed in exploitatie	410	-209
Overboeking van en naar onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie		-662
Waardeveranderingen DAEB vastgoed in exploitatie	<u>488.777</u>	<u>19.214</u>
Totaal mutaties	489.250	17.286
<u>Per 31 december</u>		
Aanschafwaarde	946.276	948.221
Cumulatieve waardeveranderingen	<u>1.246.043</u>	<u>758.258</u>
Marktwaarde	<u>2.192.319</u>	<u>1.706.479</u>

A2.2 niet-DAEB vastgoed in exploitatie

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<u>Per 1 januari</u>		
Aanschafwaarde	116.804	113.112
Cumulatieve waardeveranderingen	-6.292	-10.700
Marktwaaarde voor correctie	110.512	102.412
Overheveling van DAEB vastgoed in exploitatie	3.410	14.092
Marktwaaarde na overheveling	113.922	116.504
<u>Mutaties</u>		
Aankopen		25
Overboeking investering vanuit vastgoed in ontwikkeling voor eigen exploitatie	65	
Investeringen		
Verkoop	-6.819	-8.084
Verkoop onder voorwaarden		
Overboeking van en naar DAEB vastgoed in exploitatie	-410	209
Overboeking van en naar onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie		-122
Waardeveranderingen niet-DAEB vastgoed in exploitatie	20.892	1.980
Totaal mutaties	13.728	-5.992
<u>Per 31 december</u>		
Aanschafwaarde	116.152	116.804
Cumulatieve waardeveranderingen	11.498	-6.292
Marktwaaarde	127.649	110.512

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 Waarderen Marktwaaarde"). Hierbij heeft Vidomes de full-versie gehanteerd. In het in december 2017 geactualiseerde Handboek Modelmatig Waarderen Marktwaaarde (hierna: het Handboek) is opgenomen dat de full-versie de mogelijkheid biedt om op complexniveau, met ondersteuning van een externe taxateur, tot een aannemelijke marktwaaarde te komen.

De taxateur brengt 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 2017 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. De waarderingscomplexen bestaan uit vergelijkbare verhuureenheden voor wat betreft typologie, locatie (gemeente) en bouwperiode. Met de implementatie van een nieuw primair systeem, begin 2017, is opnieuw kritisch gekeken naar de complexindeling en is deze verder verfijnd.

Taxaties

In 2017 is afscheid genomen van DansenvanderVegt Vastgoedconsultants als externe taxateur. Om die reden is het deel van de woningportefeuille, dat getaxeed dient te worden, toegenomen: in 2017 is de helft van de woningportefeuille volledig getaxeed en is 1/6 deel voorzien van een markttechnische update. Colliers International B.V. heeft zorg gedragen voor de taxaties en de markttechnische update. Het resterende deel van de woningportefeuille (1/3 deel) is in 2017 intern gewaardeerd.

Voor wat betreft de parkeerportefeuille is aangesloten bij de voorschriften in het Handboek rondom de full-versie. In 2017 is 1/3 deel getaxeerd door Colliers International B.V. en 2/3 deel is intern getaxeerd.

De BOG-portefeuille is volledig door Colliers International B.V. getaxeerd.

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: 7,11%
- Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed en (intramuraal) zorg onroerend goed: 8,47%
- Parkeergelegenheden: 7,82%

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

Woongelegenheden

Zoals hierboven aangegeven past Vidomes voor het waarderingsjaar 2017 vrijheidsgraden toe. Hieronder volgt een korte toelichting op deze vrijheidsgraden.

Leegwaarde en leegwaardestijging

De taxateur is verantwoordelijk voor de waardering van de helft van de woningportefeuille en voor een markttechnische update van 1/6 deel van de woningportefeuille. Daartoe taxeert zij de leegwaarde van het vastgoed, die na overleg met Vidomes vastgesteld wordt.

De taxateur maakt daartoe gebruik van NVM-referenties op complexniveau. Voor het intern te taxeren deel van de woningportefeuille wordt de leegwaardeontwikkeling van het getaxeerde deel "geprojecteerd" op het intern getaxeerde deel.

Voor de verwachte leegwaardestijging in de komende jaren is in overleg met de taxateur een staffel ingerekend. 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 taxateur voorbereid en in overleg met Vidomes vastgesteld. Daartoe heeft de taxateur op complexniveau referenties geraadpleegd, uit de NVM-database teneinde de marktconforme markthuur te kunnen vaststellen. Voor het deel dat intern getaxeerd wordt, wordt ook de markthuurontwikkeling van het getaxeerde deel "geprojecteerd" op het intern te taxeren deel.

Voor de stijging van de markthuur in de komende jaren is aangesloten bij het Handboek.

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 2016: 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 taxateur per complex een inschatting gemaakt van de disconteringsvoet.

Vanaf 2017 neemt Vidomes deel aan het Marktwaardeoverleg Haaglanden. Binnen dit regionale overleg is voor de bepaling van de disconteringsvoet een “best practice” bepaald, waarbij onder meer rekening wordt gehouden met marktontwikkelingen en het gedrag van grotere beleggers in vastgoed in relatie tot de exploitatieverplichting/verkoopbeperking op het sociaal vastgoed. Vidomes sluit voor de bepaling van de disconteringsvoet aan bij deze “best practice”.

In algemene zin geldt dat de disconteringsvoet vanwege de gunstige marktomstandigheden in de regio Haaglanden ten opzichte van vorig jaar is gedaald.

Mutatie- en verkoopkans

De mutatiekans wordt vastgesteld op basis van een 3- respectievelijk 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 heeft de taxateur 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 2016: 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 taxateur per complex een inschatting gemaakt van de object-specifieke opslag in de disconteringsvoet.

Parkeergelegenheden

Leegwaarde

De taxateur is verantwoordelijk voor de waardering van 1/3 deel van de parkeerportefeuille. Daartoe taxeren zij de leegwaarde van de parkeergelegenheden, 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.

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 2016: 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.

Waardeveranderingen

De wijze waarop de waardering in boekjaar 2017 dient plaats te vinden, is beschreven in het Handboek. Vidomes kiest er – zoals eerder aangegeven - voor 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 Flux.

De marktwaarde in verhuurde staat van de vastgoedportefeuille in exploitatie bedraagt per ultimo 2017 € 2.319.968.000. In 2016 bedroeg de marktwaarde € 1.816.991.000.

Rekening houdend met investeringen en desinvesteringen bedraagt de waardestijging € 509.669.000. Procentueel betekent dit een stijging van ruim 27%, inclusief voorraadmutaties. Exclusief voorraadmutaties betreft de waardestijging ruim 28%:

- de waardestijging van de woningportefeuille bedraagt circa 28%.
- de waardestijging van het bedrijfs- en maatschappelijk onroerend goed bedraagt circa 3%.
- de marktwaarde van de parkeergelegenheden laat een stijging zien van circa 3%.

De waardestijging wordt voornamelijk veroorzaakt door de stijging van de leegwaarde en de stijging van de waarde in verhuurde staat, welke beiden hieronder nader worden toegelicht.

De totale leegwaarde van de woningportefeuille is met 17% gestegen van € 2,4 miljard naar € 2,8 miljard. Dat is een belangrijke factor omdat de marktwaarde van veruit het grootste deel van de woningportefeuille is berekend op basis van uitponden. Dat levert ten opzicht van doorexploiteren tegen markthuur de hoogste marktwaarde op. Ruim een derde van de niet gerealiseerde waardeverandering in de vastgoedportefeuille komt door deze toename van de leegwaarden. De leegwaarden stijgen in de gehele regio. Belangrijke oorzaak hiervoor is de gestegen vraag naar koopwoningen in combinatie met de beperkte nieuwbouw die wordt gerealiseerd. Ook de lage rentestand helpt mee om verkoopprijzen op te stuwen.

Naast de leegwaarden is ook de waarde in verhuurde staat ten opzichte van de leegwaarde gestegen. Dat is de leegwaarde ratio. Deze is van 72% op 31/12/2016 gestegen naar 80% op 31/12/2017. Die stijging verklaart het overige twee derde deel van de waardeverandering. Hierin zien we vooral gestegen belangstelling van beleggers voor huurwoningen in onze regio. Prijzen in de noordelijke randstad zijn de afgelopen jaren als gestegen waardoor beleggers hun belangstelling naar ons deel van de Randstad verplaatsen. Hierdoor stijgt de beleggerswaarde (marktwaarde in verhuurde staat) en dalen de aanvangsrendementen.

Het betreft hier een niet gerealiseerde waardeverandering. Aangezien het beleid van Vidomes is om nagenoeg de gehele woningportefeuille blijvend in te zetten als sociale huurwoning zullen we deze waardeverandering niet gaan realiseren in de toekomst.

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.

Schattingselementen bepaling marktwaarde

Zie algemene toelichting op pagina 125 (Gebruik van schattingen).

Specifiek voor boekjaar 2017 zijn de volgende schattingswijzigingen op de bepaling van de marktwaarde noemenswaardig:

- Nieuw Handboek modelmatig waarden is toegepast, dit heeft impact op de uitkomst van diverse onderdelen van de marktwaarde;
- Voor 2017 is een nieuw Taxatie management systeem (TMS) gebruikt (in 2016 was dit de gecertificeerde variant van Ortec, in 2017 de gecertificeerde variant van Flux). Dit heeft impact op de rekensystematiek voor de bepaling van de marktwaarde. Echter is deze impact acceptabel, wat blijkt uit onderzoek van het Ministerie van BZK omtrent de rekensystematiek en uitkomsten van de verschillende, in de woningcorporatie sector gebruikte, TMS systemen;
- In 2017 is een nieuwe complexindeling toegepast, samenhangend met de overgang naar een nieuw primair systeem en het verder optimaliseren van onze complexindeling (type eenheid en onderscheid onzelfstandige versus zelfstandige woningen is nog zuiverder doorgevoerd);
- In 2017 is met één taxateur gewerkt, te weten Colliers. In 2016 waren dit nog twee taxateurs, naast Colliers ook Dansen van der Vegt. Dit heeft impact gehad op de hoeveelheid complexen die zijn getaxeerd. Er is namelijk in plaats van het standaard 1/3 deel van het bezit dat wordt getaxeerd, in 2017 circa 70% van de complexen getaxeerd. Hierdoor is de eindwaarde accurater (lees: minder gebaseerd op (modelmatige) inschattingen).

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 geprognostiseerde 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 het bestuur weergeven van de economische omstandigheden die van toepassing zullen zijn gedurende de resterende levensduur van het actief. De kasstromen zijn gebaseerd op de eind 2017 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 2017 € 884.481.000 (2016: € 963.130.000), waarvan € 783.283.000 voor het DAEB vastgoed in exploitatie en € 101.198.000 voor het niet-DAEB vastgoed in exploitatie. De bedrijfswaarde 2017 daalt met ruim 8% ten opzichte van voorgaand jaar. Dit wordt op hoofdlijnen veroorzaakt door:

- Negatieve impact van de verhuurdersheffing (-/- € 25 miljoen), door een stijging van zowel het heffingspercentage als de WOZ waarde van ons vastgoed.
- Verhoging van de posten VVE bijdragen (-/- € 36 miljoen) en automatiseringskosten (-/- € 17 miljoen).

Daarnaast zijn er diverse overige mutaties, die qua omvang en per saldo beperkte impact hebben.

In 2017 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 2018 wordt rekening gehouden met een gemiddelde huurverhoging van 1,4% (voorgaand jaar: 0,6%) ten gevolge van inflatie;
- Voor 2019 is rekening gehouden met een huurverhoging van 1,5% ten gevolge van inflatie (voorgaand jaar: 1,07%);
- Voor 2020 is rekening gehouden met een huurverhoging van 1,6% ten gevolge van inflatie (voorgaand jaar: 1,53%);
- Voor 2021 is rekening gehouden met een huurverhoging van 1,6% ten gevolge van inflatie (voorgaand jaar: 2,0%);
- Voor 2022 is rekening gehouden met een huurverhoging van 1,8% ten gevolge van inflatie (voorgaand jaar: 2,0%);
- Voor 2023 is rekening gehouden met een huurverhoging van 1,8% ten gevolge van inflatie (voorgaand jaar: 2,0%);
- Jaarlijkse huurderving van 1,13% van de huuropbrengst (voorgaand jaar: 1,13%);
- Mutatiegraad van gemiddeld 5,78% (voorgaand jaar: 6,58%)
- Huurharmonisatie tot 85% of 90% van de maximaal redelijke huur (voorgaand jaar: 85%); gehanteerd percentage gemiddeld 0,06% (2018-2022); aftopping op subsidiabele huurprijsgrenzen;
- Voor 2018 is rekening gehouden met een stijging van de vastgoed gerelateerde variabele lasten met 2,2% (voorgaand jaar: 1,9%), voor 2019 t/m 2022 2,3% en vanaf 2023 2,5% (voorgaand jaar: 2019 2,2% en vanaf 2020 2,5%).
- Genormeerde klachten- en mutatieonderhoudskosten (bedrijfseconomische interne norm) van € 348 (voorgaand jaar: € 340);
- Kosten van planmatig groot onderhoud conform onderhoudsbegroting voor de eerstkomende 50 jaar verwerkt (voorgaand jaar genormeerd € 767 per vhe).
- Een restwaarde op basis van geschatte grondwaarde aan het einde van de exploitatieperiode voor een zelfstandige woning van € 5.000 (voorgaand jaar: € 5.207), een onzelfstandige woning € 2.500 (voorgaand jaar: € 2.604). Deze restwaarde is gebaseerd op de normatieve grondwaarde 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);

- 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 voor de jaren 2018 tot en met 2022 respectievelijk 0,591%, 0,591%, 0,592%, 0,592% en 0,593% (voorgaand jaar: 0,536%) en voor de jaren daarna 0,567% (was: 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 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>2017</u>	<u>2016</u>
<u>Per 1 januari</u>		
Verkoopprijs	50.993	46.249
Cumulatieve waardeveranderingen	<u>-844</u>	<u>-2.207</u>
Marktwaaarde	50.149	44.042
<u>Mutaties</u>		
Verkopen uit bestaand bezit	2.706	4.995
Terugkopen	-2.366	-2.487
Doorverkopen	2.574	2.412
Waardeveranderingen	6.972	1.187
Totaal mutaties	<u>9.886</u>	<u>6.107</u>
<u>Per 31 december</u>		
Verkoopprijs	53.908	50.993
Cumulatieve waardeveranderingen	<u>6.127</u>	<u>-844</u>
Marktwaaarde	<u>60.035</u>	<u>50.149</u>

Het aantal eenheden opgenomen onder onroerende zaken verkocht onder voorwaarden bedraagt ultimo 2017 520 woningen en 3 parkeerplaatsen (2016: 489 woningen en 3 parkeerplaatsen). 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.

Als gevolg van verkopen onder voorwaarden heeft herclassificatie van 30 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 € 98.000.

A2.4 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<u>Per 1 januari</u>		
Bestede en toegerekende kosten begin boekjaar	9.426	10.375
Af: voorziening onrendabele investeringen in mindering gebracht	<u>-2.669</u>	<u>-3.148</u>
	6.758	7.227
<u>Mutaties</u>		
Bestede en toegerekende kosten boekjaar	8.691	8.013
Overboeking naar DAEB vastgoed in exploitatie	-10.910	-8.961
Project geannuleerd	-11	
Overboeking naar vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	<u>-1.067</u>	
	-3.297	-949
<u>Per 31 december</u>		
Bestede en toegerekende kosten einde boekjaar	6.130	9.426
Af: voorziening onrendabele investeringen in mindering gebracht	<u>-1.984</u>	<u>-2.669</u>
	<u>4.146</u>	<u>6.758</u>

In het boekjaar werd ter zake van vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie een bedrag ad € 514.000 aan bouwrente geactiveerd (2016: € 231.000). Er werd een rentevoet gehanteerd van 4,28% (2016: idem).

A3.1 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<u>Per 1 januari</u>		
Aanschafwaarde	11.580	11.569
Cumulatieve afschrijvingen	-3.339	-3.612
Waardeverminderingen	-4.398	-4.611
Boekwaarden	<u>3.843</u>	<u>3.345</u>
<u>Mutaties</u>		
Investerings	421	65
Overboeking van activa in exploitatie	0	783
Afschrijvingen	-492	-564
Buitengebruikstelling	-2.280	-54
Cumulatieve afschrijvingen buitengebruikstelling	2.280	54
Waardeverminderingen	239	213
Totaal mutaties	<u>168</u>	<u>498</u>
<u>Per 31 december</u>		
Aanschafwaarde	9.721	11.580
Cumulatieve afschrijvingen	-1.551	-3.339
Waardeverminderingen	-4.159	-4.398
Boekwaarden	<u>4.010</u>	<u>3.843</u>

A4 Financiële vaste activa

A4.1 Latente belastingvorderingen

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Verrekenbare tijdelijke verschillen:		
Saldo per 1 januari	3.512	2.521
Dotatie	3.961	1.200
Onttrekking	-2.615	-209
Saldo per 31 december	<u>4.858</u>	<u>3.512</u>
Compensabele verliezen:		
Saldo per 1 januari	13.622	0
Dotatie		13.622
Onttrekking	-13.622	
Saldo per 31 december	<u>0</u>	<u>13.622</u>
Totaal latente belastingvorderingen	<u>4.858</u>	<u>17.134</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 2017.

De actieve belastinglatenties zijn gewaardeerd tegen de contante waarde. De disconteringsvoet bedraagt 2,85% (2016: 2,98%). De nominale waarde van de actieve belastinglatenties bedraagt € 5.810.000 (2016: € 19.320.000). Van deze vorderingen is een bedrag van € 622.000 (2016: € 1.673.000) naar verwachting verrekenbaar binnen 1 jaar.

Nadere toelichting per onderdeel van de belastinglatentie inzake tijdelijke verschillen:

Verschillen tussen commerciële en fiscale waarderingen waarvan de waardering nihil bedraagt:

- Het tijdelijke verschil inzake het vastgoed in exploitatie dat in de komende jaren naar verwachting blijvend zal worden verhuurd bedraagt € 0,2 miljard (2016 € 0,3 miljard). 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 (2016: € 2,1 miljard). De boekwaarde van dit vastgoed bedraagt € 2,3 miljard (2016:

€ 1,8 miljard). De latente belastingverplichting bedraagt nominaal € 50 miljoen (zijnde 25% over het verschil tussen fiscale waarde en boekwaarde (2016: € 75 miljoen vordering).

- Het tijdelijke verschil inzake onroerende zaken verkocht onder voorwaarden bedraagt € 60 miljoen (2016: € 50 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.

Verskil dat niet tot waardering kan worden gebracht:

- Fiscaal (duurzaam) afwaarderen van het vastgoed. Fiscaal bestaat de mogelijk, en in sommige gevallen door de Belastingdienst in rechte afdwingbare eis, het vastgoed af te waarderen, indien er sprake is van een duurzame waardedaling. Bij Vidomes is dit het geval en heeft de Belastingdienst in 2014 een afwaardering geëist en is deze doorgevoerd in de aangifte. In de fiscale positie 2016 was uitgegaan van het in de aangifte 2015 direct en volledig terugnemen van de gedane afwaardering 2014. In 2016 is dit standpunt gewijzigd, in het verlengde van wijzigingen in de fiscale positie van Vidomes en optimalisatie hierin. Dit betekent dat er ultimo 2017 nominaal € 17,9 miljoen fiscaal is afgewaardeerd. Dit leidt echter niet tot een latentie in de commerciële jaarrekening. De terugname van de gedane afwaardering hangt namelijk direct samen met de toekomstige waardeontwikkeling van de WOZ waarde van het vastgoed. Met toekomstige ontwikkelingen mag bij de waardering van dit waardeverschil geen rekening worden gehouden. De afwikkeling van het verschil zal in de belastingberekening van het betreffende jaar waarin de terugneming plaatsvindt worden verwerkt.

Actieve latentie(s):

- Fiscale afschrijvingspotentie. De fiscale waardering van het vastgoed biedt ruimte voor waardevermindering door afschrijving (waardering volgens historische kostprijs systematiek). Nominaal betreft dit € 18,3 miljoen aan afschrijvingspotentie de komende 10 jaar (effectief 25% en € 4,6 miljoen). Contant gemaakt bedraagt de actieve latentie € 4,0 miljoen. Vermeldingswaardig is dat de bodemwaarde, de drempel tot waar mag worden afgeschreven en die gebaseerd is op de WOZ waarde van het vastgoed, niet jaarlijks wordt geïndexeerd.
- Leningenportefeuille. De latente belastingvordering bedraagt nominaal € 1,2 miljoen (2016: € 1,4 miljoen), zijnde 25,0% over het verschil tussen fiscale waarde en boekwaarde. De in de balans opgenomen contante waarde van deze latente belastingvordering bedraagt € 0,9 miljoen. De gemiddelde looptijd bedraagt 5 jaar.
- Er is per eind 2017 geen verrekenbaar fiscaal verlies en daarmee geen latentie. Ultimo 2016 bedroeg het verrekenbaar verlies € 60,3 miljoen, wat leidde tot een latentie van € 13,6 miljoen.

Passieve latentie(s):

Zie toelichting onder "P2.2 Voorziening latente belastingverplichtingen".

A4.2 Overige effecten

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Saldo per 1 januari	0	73
Bij: Opwaardering certificaten WIF	0	36
Af: Ontvangen aflossingen	<u>0</u>	<u>-109</u>
Certificaten WIF	<u>0</u>	<u>0</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.

A4.3 Overige financiële vaste activa

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Leningen personeel		
Saldo per 1 januari	0	1
Correcties	0	0
Aflossingen	0	-1
Saldo per 31 december	<u>0</u>	<u>0</u>

De post leningen personeel bestond uit de fietsplanregeling. In 2017 is deze volledig afgewikkeld.

A5 Voorraden

A5.1 Vastgoed bestemd voor de verkoop

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Teruggekochte Koopgarantwoningen	377	563

Vastgoed bestemd voor verkoop betreft 4 teruggekochte Koopgarant woningen (2016: 6). In 2017 zijn er 24 woningen teruggekocht, 25 woningen zijn wederverkocht, 1 woning is weer in exploitatie gegaan.

We verwachten totaal 85 aantal woningen binnen één jaar te verkopen, de verwachte opbrengstwaarde bedraagt € 14,6 miljoen en de boekwaarde bedraagt € 12,2 miljoen.

A5.2 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<u>Per 1 januari</u>		
Bestede en toegerekende kosten begin boekjaar	857	3.300
<u>Mutaties</u>		
Bestede en toegerekende kosten boekjaar	796	996
Verkoop		-3.900
Resultaat		461
Overboeking van vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	1.067	
<u>Per 31 december</u>		
Bestede en toegerekende kosten einde boekjaar	<u>2.720</u>	<u>857</u>
Af: voorziening onrendabele investeringen in mindering gebracht	<u>-735</u>	<u>-735</u>
	<u>1.985</u>	<u>122</u>
Het betreft de volgende projecten:		
kavels Brederode vlek B	<u>1.985</u>	<u>122</u>
	<u>1.985</u>	<u>122</u>

De kavels Brederode vlek B zijn opgenomen voor de gemaakte kosten verminderd met de verwachte verliezen op de verkoop.

In de kostprijs van het vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop is ultimo 2017 voor een bedrag van € 0,5 miljoen (2016: € 0,2 miljoen) aan rente geactiveerd met een rentevoet van 4,28%.

A6 Vorderingen

A6.1 Huurdebiteuren

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Huurdebiteuren zittende huurders	1.125	1.398
Huurdebiteuren vertrokken huurders	1.172	1.129
Voorziening voor oninbaarheid	-1.499	-1.355
Stand per 31 december	<u>798</u>	<u>1.172</u>

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

1 - 2 maanden	20%	16%
> 2 maanden	80%	84%

De huurachterstand in % van de totale jaarhuur en vergoedingen bedraagt: 0,89% 2017, 1,11% 2016

A6.4 Belastingen

Belastingen	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Te ontvangen vennootschapsbelasting 2016	5.084	
Te betalen vennootschapsbelasting 2017	-1.527	
	<u>3.557</u>	<u>0</u>

Voor de volledige toelichting ten aanzien van de belastingpositie verwijzen we naar F18.

A6.5 Overlopende activa

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Vooruitbetaalde bedragen	225	219
Nog te ontvangen bedragen	290	196
Totaal overlopende activa	<u>514</u>	<u>415</u>

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

A7. Liquide middelen

De liquide middelen staan ter vrije beschikking van Vidomes.

P1 Eigen vermogen

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Herwaarderingsreserve		
Saldo per einde vorig boekjaar	862.736	845.281
Mutatie herwaarderingsreserve in boekjaar	455.941	17.455
Saldo per 31 december	<u>1.318.677</u>	<u>862.736</u>
Overige reserves		
Saldo per einde vorig boekjaar	282.229	207.976
Jaarresultaat vorig boekjaar toe te voegen aan overige reserves	35.839	91.708
Mutatie herwaarderingsreserve in boekjaar	-455.941	-17.455
Saldo per 31 december	<u>-137.873</u>	<u>282.229</u>
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Resultaat boekjaar		
Saldo per 1 januari	35.839	91.708
Resultaatbestemming voorgaand boekjaar	-35.839	-91.708
Mutatie boekjaar	522.347	35.839
Saldo per 31 december	<u>522.347</u>	<u>35.839</u>
Totaal eigen vermogen	<u>1.703.151</u>	<u>1.180.804</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 reserves

Dit betreffen de vrij besteedbare reserves. Hier staat een negatief bedrag van € 137.873, dit is echter zonder toevoeging van het jaarresultaat 2017 (+ € 522.347). Inclusief toevoeging van het jaarresultaat 2017 bedraagt het saldo van de overige reserves ultimo 2017 € 384.474 positief.

P1.3 Resultaat boekjaar

Het resultaat na belastingen over 2017 wordt 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 2017 ad € 522.347.000 toe te voegen aan de overige reserves.

Statutaire bepaling inzake de bestemming van het resultaat

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

P2 Voorzieningen

P2.1 Voorziening onrendabele investeringen

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Saldo onrendabele investeringen per 1 januari	18.393	7.328
Onttrekkingen	-5.569	-2.147
Dotaties	<u>11.703</u>	<u>13.212</u>
	24.527	18.393
Overboeking naar vastgoedbeleggingen in ontwikkeling voor eigen exploitatie	<u>-1.984</u>	<u>-2.669</u>
Saldo per 31 december	<u>22.544</u>	<u>15.724</u>

De voorziening onrendabele investeringen bestaat uit een afwaardering voor het sloop/nieuwbouw project Schoutenhoek vlek C. Hiervoor heeft in 2016 besluitvorming plaatsgevonden. Daarnaast heeft in 2017 ook besluitvorming plaatsgevonden over de projecten Nieuwstraat, Vreebos en Goes van Schuijlenburg waarvoor een afwaardering heeft plaatsgevonden. De onttrekking betreft de in 2017 opgeleverde projecten Haagsebos, Debussystraat, Tamboerijnlaan en Nieuwstraat.

Het bedrag van de voorziening dat naar verwachting binnen 1 jaar afwikkelt bedraagt € 269.000, het bedrag van de voorziening dat naar verwachting na meer dan 5 jaar afwikkelt bedraagt € 0.

P2.2 Voorziening latente belastingverplichtingen

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Saldo per 1 januari	15.072	0
Dotatie	774	15.072
Onttrekking	<u>-15.072</u>	<u>0</u>
Saldo per 31 december	<u>774</u>	<u>15.072</u>

Het DAEB en niet-DAEB vastgoed waarvan verwacht wordt dat dit in de komende jaren wordt verkocht. De latente belastingverplichting bedraagt nominaal € 888.000 (2016: € 2.819.000 vordering), zijnde 25,0% over het verschil tussen fiscale waarde en boekwaarde. De in de balans opgenomen contante waarde van deze latente belastingverplichting bedraagt € 774.000 (2016: € 2.476.000 vordering). De gemiddelde looptijd bedraagt 4 jaar.

In 2016 was rekening gehouden met een fiscale onderhoudsvoorziening. De Belastingdienst heeft echter medio 2017 kenbaar gemaakt dat zij (nieuwe) eisen stelt aan de criteria waaronder een fiscale onderhoudsvoorziening gevormd mag worden. Vidomes is het oneens met deze criteria en heeft bezwaar gemaakt bij de Belastingdienst. Vooralsnog heeft Vidomes voorzichtigheidshalve de lijn van de Belastingdienst verwerkt in haar fiscale (meerjaren) plannen en daarmee is de onderhoudsvoorziening (vooralsnog) geen onderdeel meer van de fiscale planning en positie.

P2.3 Voorziening reorganisatiekosten

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Saldo per 1 januari	0	760
Dotatie		
Vrijval		-229
Onttrekking		<u>-531</u>
Saldo per 31 december	<u>0</u>	<u>0</u>

P2.4 Overige voorzieningen

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<i>Voorziening voor uitgestelde beloningen</i>		
Saldo per 1 januari	76	83
Dotatie	7	2
Onttrekking	<u>-14</u>	<u>-9</u>
Saldo per 31 december	68	76

Het saldo van de post 'Voorziening voor uitgestelde beloningen' bestaat uit toekomstige jubileum uitkeringen in de komende jaren. Verwacht wordt dat € 16.260 binnen een jaar wordt besteed. Deze verplichting vloeit voort uit de CAO woondiensten.

<i>Voorziening loopbaanontwikkeling</i>		
Saldo per 1 januari	373	368
Dotatie	102	98
Onttrekking	<u>-77</u>	<u>-92</u>
Saldo per 31 december	398	373
Totaal overige voorzieningen	<u>466</u>	<u>449</u>

Het saldo van de post 'Voorziening loopbaanontwikkeling' bestaat uit toekomstige uitgaven ter stimulering van de loopbaanontwikkeling. Verwacht wordt dat tussen de € 77.000 en € 92.000 binnen een jaar wordt besteed. Deze verplichting vloeit voort uit de CAO woondiensten.

P3.1/3.2 Langlopende schulden

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
P3.1 Leningen overheid	8.817	10.266
P3.2 Leningen kredietinstellingen	<u>547.928</u>	<u>572.183</u>
Totale leningen	<u>556.746</u>	<u>582.450</u>

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

Saldo per 1 januari (langlopend)	582.450	616.481
Saldo per 1 januari (kortlopend)	<u>41.532</u>	<u>41.058</u>
	623.981	657.539
Bij: Nieuwe stortingen	10.000	57.500
Af: Normale jaarlijkse aflossing	-5.128	-5.031
Af: Aflossing ineens bij einde looptijd	<u>-36.403</u>	<u>-86.027</u>
	-31.531	-33.558
Saldo per 31 december	592.450	623.981
Af: Aflossingsverplichting volgende boekjaar (onder kortlopende schulden)	<u>-35.704</u>	<u>-41.532</u>
	<u>556.746</u>	<u>582.450</u>

Aflossingsverplichtingen binnen 1 jaar na afloop van het jaar zijn opgenomen onder de kortlopende schulden. De aflossingsverplichting voor 2018 bedraagt € 35,7 miljoen.

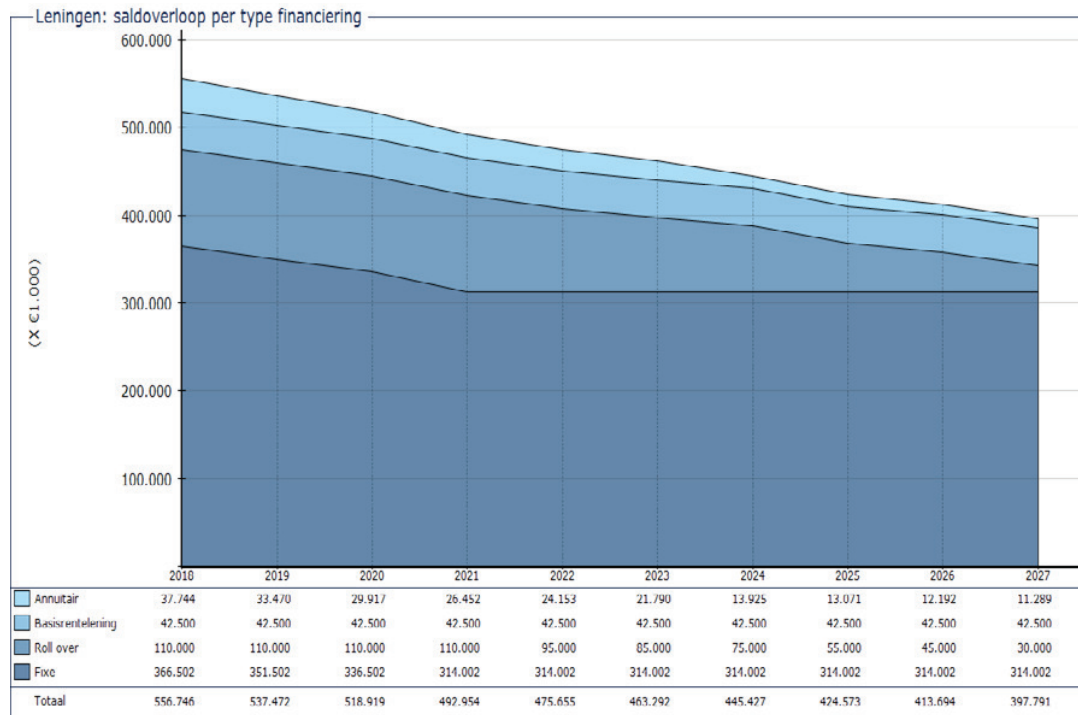
De gemiddelde restant looptijd van de leningenportefeuille bedraagt 17,8 jaar (2016: 17,3 jaar). Van het saldo einde boekjaar heeft € 487 miljoen (2016: € 494 miljoen) een resterende looptijd van meer dan 5 jaren. De duration van gehele portefeuille is 9,8 jaar (2016: 10,1 jaar).

De rentevoet per 31 december 2017 is gemiddeld 3,80% inclusief 8 roll-over leningen met gekoppelde swap (2016: 3,97%). De marktwaarde van de totale leningenportefeuille (kortlopend en langlopend) ligt met € 785 miljoen op 112% van de nominale waarde.

Vidomes hanteert een norm van 15% van de leningenportefeuille ultimo voorgaand boekjaar (2017). Voor 2018 komt de norm hiermee uit op € 88,9 mln. Het renterisico op basis van de bestaande leningen- en derivatenportefeuille blijft in alle jaren ruim binnen de norm van 15%. Het renterisicovolume is met € 44,9 mln. het hoogst in 2019.

De post leningen kredietinstellingen en overheid bevat een bedrag van € 585 miljoen waarvoor WSW borging is verkregen, de rest van de leningen wordt geborgd door de gemeente Leidschendam-Voorburg.

Vastrentende leningen	439.950.260
Leningen met variabele rente	110.000.000
Basisrenteleningen	<u>42.500.000</u>
	<u>592.450.260</u>



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	-€ 15.445.599	1-jul-2011	1-jul-2019	1-jul-2051
3,6600%	0,17%	€ 10.000.000	-€ 15.238.955	2-mei-2012	3-mei-2021	2-mei-2047
3,1275%	0,04%	€ 22.500.000	-€ 34.644.360	2-nov-2015	2-nov-2020	1-nov-2062
		€ 42.500.000	-€ 65.328.914			

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%	5.131.605-
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%	3.898.496-
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%	3.538.005-
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%	6.075.611-
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%	2.842.159-
LBBT006882	EUR 3M	€ 10.000.000	3-jul-2017	3-jul-2023	0,1100%	
IRS0000373	EUR 3M	€ 10.000.000	1-sep-2011	2-sep-2024	5,0300%	3.202.652-
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%	8.981.746-
LBBT006629	EUR 3M	€ 20.000.000	1-mrt-2017	1-mrt-2028	0,1600%	
IRS0000375	EUR 3M	€ 20.000.000	1-dec-2009	1-dec-2025	4,9486%	6.903.074-
LBBT006401	EUR 3M	€ 20.000.000	1-dec-2016	1-dec-2025	0,1280%	
Subtotaal gekoppelde swaps		€ 110.000.000			4,975%	€ 40.573.348-

Limiet marktwaardeverrekening		Marktwaarde
BNG	Niet overeengekomen, derhalve geen verrekening van marktwaarde.	15.884.820-
ING	Niet overeengekomen, derhalve geen verrekening van marktwaarde.	24.688.528-

Alle swaps zijn per 31 december 2017 in een effectieve hedgerelatie betrokken. Vidomes heeft geen csa-contracten waarin breakclauses of margin calls zijn opgenomen waarvoor bijstortingen nodig zouden kunnen zijn.

Voor verdere toelichtingen op de diverse categorieën leningen wordt verwezen naar P5 Financiële instrumenten.

P3.3 Verplichtingen uit verkopen onder voorwaarden

	2017	2016
Saldo per 1 januari	50.458	44.698
Toevoegingen door verkopen	5.281	7.407
Mutatie uit terugkopen	-2.396	-2.543
Mutatie uit waardeveranderingen	5.348	896
Saldo per 31 december	58.691	50.458

In 2017 zijn er 30 woningen uit het bestaande bezit verkocht onder voorwaarden, 25 woningen zijn wederverkocht onder voorwaarden waarvan 6 woningen uit voorraad en er zijn geen woningen verkocht onder voorwaarden uit nieuwbouw. Er zijn 24 woningen teruggekocht in 2017 en 1 woning is weer in exploitatie genomen. Ultimo 2017 zijn per saldo 519 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 2018 een terugkoop plaatsvinden voor een bedrag van circa € 3,5 miljoen. Voor een bedrag van € 43 miljoen zal de terugkoop pas na meer dan 5 jaar plaatsvinden.

P4 Kortlopende schulden

P4.1 Schulden aan kredietinstellingen en overheid

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Aflossingsverplichting langlopende schulden volgend boekjaar kredietinstellingen	34.255	40.167
Aflossingsverplichting langlopende schulden volgend boekjaar overheid	1.449	1.365
Schulden aan banken	39	0
Totaal schulden aan kredietinstellingen	<u>35.743</u>	<u>41.532</u>

Met de ING-bank is een kredietovereenkomst afgesloten van maximaal € 10.000.000, er zijn geen zekerheden gesteld op deze kredietovereenkomst.

P4.2 Schulden aan leveranciers

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Schulden aan leveranciers	<u>6.275</u>	<u>2.056</u>

P4.3 Belastingen en premies sociale verzekeringen

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Omzetbelasting	1.281	1.158
Loonheffing	435	420
Totaal belastingen en premies sociale verzekeringen	<u>1.716</u>	<u>1.578</u>

P4.4 Overlopende passiva

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Transitorische rente	10.127	11.462
Vooruitontvangen huren	1.130	1.738
Ontvangen borg huurders	54	62
Met huurders te verrekenen servicekosten	2.621	2.274
Nog te betalen bedragen	706	416
Verplichting verlofuren	351	357
Sociaal Fonds werknemers	23	23
Totaal overlopende passiva	<u>15.013</u>	<u>16.332</u>

Onder de overlopende passiva is een bedrag van € 54.000 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 januari 2018. 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 Beleidregels 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 € 899.000, bestaande uit liquide middelen voor een bedrag van € 33.000, huurdebiteuren à € 798.000 en overige vorderingen à € 68.000.

De vorderingen uit hoofde van de huurdebiteuren zijn gespreid over een groot aantal huurders. Op basis van betalingsgedrag uit het verleden vloeien hier geen grote risico's uit. Er is reeds rekening gehouden met een afwaardering van de vertrokken bewoners en vorderingen die langer dan 3 maanden open staan.

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:

Het beleid van de toegelaten instelling is om haar financieringen langjarig, passend bij onze exploitatie van het vastgoed, vast te leggen. Bij het bepalen van de rente vast periode zoeken we naar het optimum tussen kosten en zekerheid.

Uitmo boekjaar staan de volgende afgeleide instrumenten uit:

Hoofdsom	Tegenpartij	Vaste rente	Variabele rente	Startdatum	Einddatum	MW incl 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	-5.131.605	-418.783	-6.693.385	-8.463.968	-4.991.313
10.000.000	ING	4,9925%	EUR 3M	01-06-2010	01-06-2026	-3.898.496	-293.971	-4.930.427	-6.061.682	-3.521.101
15.000.000	ING	4,9425%	EUR 6M	01-09-2010	01-09-2022	-3.538.005	-260.889	-4.335.203	-5.179.225	-2.969.428
15.000.000	ING	5,0150%	EUR 6M	01-12-2010	01-12-2027	-6.075.611	-66.113	-7.894.047	-9.918.749	-5.801.079
10.000.000	ING	5,0200%	EUR 3M	01-07-2011	03-07-2023	-2.842.159	-256.436	-3.496.091	-4.193.066	-2.399.957
10.000.000	ING	5,0300%	EUR 3M	01-09-2011	02-09-2024	-3.202.652	-170.408	-3.997.793	-4.855.617	-2.777.332
20.000.000	BNG BANK	4,9293%	EUR 3M	01-03-2009	01-03-2028	-8.981.746	-827.033	-11.526.467	-14.360.873	-8.428.035
20.000.000	BNG BANK	4,9486%	EUR 3M	01-12-2009	01-12-2025	-6.903.074	-87.960	-8.825.778	-10.924.140	-6.109.917
110.000.000		4,975%				-40.573.347	-2.381.593	-51.699.190	-63.957.319	-36.998.162

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

Alle afgeleide instrumenten hebben een effectieve hedge relatie.

Bij een daling van de marktrente van 1% neemt de marktwaaarde van de derivaten onder gelijk blijvende omstandigheden af met € 11,1 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 9,8% (2016: 10,1%).

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. 2017
	EUR 1.000
N.V. Bank Nederlandse Gemeenten	306.770
Nederlandse Waterschapsbank N.V.	233.206
Overige bankinstellingen (alleen Nederlands)	15.000
Financiële instellingen (niet zijnde banken)	10.000
Overige	15.000
	<hr/>
	579.976
	<hr/>

Uit bovenstaande opstelling blijkt dat het liquiditeitsrisico is geconcentreerd bij de N.V. Bank Nederlandse Gemeenten (BNG) en Nederlandse Waterschapsbank N.V. (NWB). De BNG is een bank van en voor overheden en instellingen van maatschappelijk belang. De 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. NWB 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 een 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.

Vidomes beschikt over een niet door zakelijke zekerheid gedekt rekening-courantkrediet van € 10 miljoen.

Reële waarde

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.

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

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 € 17.987.000 (2016: € 10.825.000). De investeringsverplichtingen komen naar verwachting tot afwikkeling in een periode van 1 tot 3 jaar na balansdatum.

Onderhoudsverplichtingen

Er zijn niet in de balans opgenomen verplichtingen voor planmatig onderhoud tot een bedrag van € 1.958.000 (2016: € 1.301.000). De onderhoudsverplichtingen zullen naar verwachting binnen één jaar tot afwikkeling komen.

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 bijdrageheffing van de Autoriteit Woningcorporaties is een jaarlijks terugkerende heffing. De begroting voor de Autoriteit Woningcorporaties voor de jaren 2018 en latere jaren is door de minister nog niet vastgesteld. Vooralnog wordt voor de volgende jaren wordt uitgegaan van een begroting van de Autoriteit Woningcorporaties van circa € 15 miljoen op jaarbasis. Dat betekent een tarief van circa € 3,15 per wooneenheid en circa € 0,025 per € 1.000,- WOZ-waarde van de wooneenheden in eigendom van de corporatie en haar dochtermaatschappijen. Voor Vidomes gaat het om een bedrag van circa € 125.000.

Heffing voor saneringssteun

De Autoriteit Woningcorporaties heeft aan de corporatiesector een heffing voor saneringssteun opgelegd. De heffing voor 2017 is op nihil gesteld en aangegeven is dat rekening gehouden moet worden met een heffing voor saneringssteun in de jaren 2018 tot en met 2022 van circa 1% van de totale jaarhuur van de woongelegenheden. Op basis hiervan verwacht de corporatie dat de heffing in de komende jaren circa € 1.200.000 per jaar zal zijn.

Verhuurderheffing

In 2018 is de verhuurderheffing 0,591% van de WOZ-waarde van de huurwoningen. Dit tarief loopt op tot 0,593% in 2022. Vanaf 2023 is het tarief 0,567%. De heffing wordt berekend over de totale WOZ-waarde van de woningen, verminderd met 50 x de gemiddelde WOZ-waarde van de woningen.

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 erfpachtakte 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 2017 nog 13 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 2017 € 145.000.

Overige 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	428
Tussen 1 en 5 jaar	535
Langer dan 5 jaar	0
	<hr/>
	963
	<hr/>

Gedurende het verslagjaar is in de winst- en verliesrekening een bedrag verantwoord van € 650.000.

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	73
Tussen 1 en 5 jaar	149
Langer dan 5 jaar	0
	<hr/>
	222
	<hr/>

Het bedrag van lease- en sublease-betalingen dat is verwerkt als last in 2017, bedraagt € 100.000. Dit bedrag kan als volgt worden gesplitst: € 100.000 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 2017 € 22,5 miljoen (2016: € 23,5 miljoen). De hoogte van het obligotarief is vastgesteld op 3,85% (2016 : 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. De ene betreft een omvang van € 0,1 miljoen en de andere van € 0,3 miljoen.

Naar aanleiding van een explosie in een van onze complexen vloeien hier per balansdatum geen claims uit voort.

Toelichting op de winst- en verliesrekening

F01 Huuropbrengsten

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Woningen	113.769	112.177
Verzorgingstehuizen	501	1.852
Bedrijfs onroerend goed	3.551	2.910
Garages	888	639
Overige	<u>99</u>	<u>547</u>
	<u>118.807</u>	<u>118.126</u>
Huurdering leegstand	-1.531	-1.536
Huurdering oninbare vorderingen	-575	-272
Totaal huren	<u>116.701</u>	<u>116.318</u>
<i>Huurdering</i>		
De deringspercentages bedragen:		
Wegens leegstand	1,29%	1,30%
Wegens oninbaarheid	<u>0,48%</u>	<u>0,23%</u>
Totaal	<u>1,77%</u>	<u>1,53%</u>

De huurdering 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>2017</u>	<u>2016</u>
De geografische onderverdeling van de huuropbrengsten kan als volgt worden weergegeven:		
Delft	20.139	20.365
Leidschendam-Voorburg	23.284	21.117
Den Haag	6.018	6.624
Rijswijk	16.318	16.787
Zoetermeer	<u>50.941</u>	<u>51.424</u>
	<u>116.701</u>	<u>116.318</u>

Per 1 juli 2017 was de maximale huursomstijging 1,3%.

F02 Opbrengsten servicecontracten

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Vergoedingen verrekenbare servicekosten	8.186	9.389
Vergoedingen niet-verrekenbare servicekosten	904	366
Totaal vergoedingen	<u>9.090</u>	<u>9.755</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>2017</u>	<u>2016</u>
Verrekenbare servicekosten	8.302	9.189
Niet-verrekenbare servicekosten	773	302
Totaal lasten servicecontracten	<u>9.075</u>	<u>9.492</u>

F05 Lasten verhuur en beheeractiviteiten

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Toegerekende organisatiekosten (zie TF1)	11.667	11.632
Overige personeelslasten	1.630	1.059
Overige exploitatielasten	346	433
Geactiveerde productie ten behoeve van het eigen bedrijf	-478	-377
Overige bedrijfsopbrengsten	-904	-1.269
	<u>12.261</u>	<u>11.478</u>

F06 Lasten onderhoudsactiviteiten

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Planmatig onderhoud	20.429	18.952
Contractonderhoud	2.487	2.414
Reparatieverzoeken	4.549	4.721
Mutatieonderhoud (incl. verhuurbevorderende maatregelen)	3.833	3.955
Overig	631	216
Toegerekende organisatiekosten (zie TF1)	2.213	2.260
	<u>34.143</u>	<u>32.517</u>

F07 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Onroerend zaakbelastingen en waterschapslasten	5.068	5.217
Verzekeringen	402	258
Contributies koepelorganisaties	125	125
Exploitatiebijdragen VVE's	2.238	2.586
Verhuur- en promotiekosten nieuwbouw/renovatie	99	86
Verhuurderheffing / Bijdrageheffing Aw	11.435	10.597
	<u>19.368</u>	<u>18.870</u>

F08 Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Opbrengsten projecten	0	3.900
Kostprijs verkopen	0	-3.439
Af: toegerekende organisatiekosten (zie TF1)	-103	-93
	<u>-103</u>	<u>369</u>

F09 Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoed

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Opbrengst verkopen bestaand bezit	12.809	13.050
Af: Boekwaarde	-10.067	-10.668
Af: Verkoopkosten derden	-387	-528
Af: toegerekende organisatiekosten (zie TF1)	-236	-241
Verkoopresultaat bestaand bezit	<u>2.119</u>	<u>1.614</u>

In het boekjaar 2017 zijn 82 woningen, 65 parkeerplaatsen en 5 bedrijfspanden verkocht. De gemiddelde marktwaarde in verhuurde staat van de verkochte woningen bedroeg € 149.448 en de gemiddelde verkoopopbrengst van de (lege) woningen bedroeg € 166.775.

In het boekjaar 2017 zijn er van de 82 woningen 30 woningen verkocht onder voorwaarden. Deze worden verantwoord op de balans en niet als gerealiseerde verkopen.

F10 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Waardeverandering bedrijfspanden ten dienste van de exploitatie	-897	-213
Waardeverandering bestaand bezit	0	11.752
Waardeveranderingen vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	11.703	709
Afwaardering vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	0	0
Totaal overige waardeveranderingen	<u>10.806</u>	<u>12.248</u>

De waardeverandering vastgoed in ontwikkeling voor eigen exploitatie betreft een onrendabele top inzake een aantal projecten waarvan de grootste Goes van Schuijlenburg (€ 6,4 mln), Poel en Doortoge (€ 3,6 mln), Nieuwstraat (€ 0,7 mln) en Vreebos (€ 0,3 mln) zijn.

F11 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
DAEB vastgoed in exploitatie	488.777	19.214
niet-DAEB vastgoed in exploitatie	20.892	1.980
correctie 2015 herwaardering DAEB vastgoed in exploitatie		199
Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	<u>509.669</u>	<u>21.392</u>

De waarde van ons vastgoed in gedurende 2017 fors gestegen. De stijging komt nagenoeg volledig op het conto van woningen. Ons bedrijfsonroerendgoed en de parkeerplaatsen zijn slechts 3% in waarde gestegen. In euro's is dat nog geen € 2 miljoen.

Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar de toelichting op de onderdelen A2.1 en A2.2, te weten vastgoed in exploitatie (specifiek het onderdeel waardeveranderingen).

F12 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen verkopen onder voorwaarden

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Resultaat terugkoop koopgarantwoningen	-44	-52
Waardeverandering bij verkoop onder voorwaarden	98	-548
Waardeverandering Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	6.972	1.187
Waardeverandering Verplichting onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	-5.348	-896
	<u>1.678</u>	<u>-309</u>

F13 Overige organisatiekosten

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Toegerekende organisatiekosten (zie TF1)	2.920	2.889
	<u>2.920</u>	<u>2.889</u>

F14 Leefbaarheid

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Leefbaarheid algemeen	224	184
Buurtbemiddeling	32	15
Innovaties / Senioren	305	169
Toegerekende organisatiekosten (zie TF1)	1.462	1.408
Totaal leefbaarheid	<u>2.024</u>	<u>1.775</u>

F15 Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Waardeverandering certificaten WIF	-5	36
Totaal waardeveranderingen financiële vaste activa en effecten	<u>-5</u>	<u>36</u>

Op 29 december 2016 is de liquidatie en vereffening van het Wif afgerond en heeft een eindbetaling door het Wif plaatsgevonden.

F16 Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Rente woningen in ontwikkeling	514	231
Rente liquide middelen en deposito's	5	6
Rente te vorderen BWS subsidies	0	0
Overige renteopbrengsten	58	16
Totaal rentebaten	<u>577</u>	<u>253</u>

Rente woningen in ontwikkeling

In 2017 werd 4,28% rente toegerekend aan 7 projecten. Per 31 december 2017 was de stand van deze projecten in totaal € 6.742.000. In 2016 waren dit 5 projecten met een stand van € 8.861.000.

F17 Rentelasten en soortgelijke kosten

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Rente van leningen	17.843	20.466
Rente derivaten met afgedekte positie	5.811	5.700
Rente toegevoegd aan de egalisatierekeningen	0	0
Disagio WSW	124	111
Rente rekening-courant	0	0
Overige rentelasten	0	0
Totaal rentelasten	<u>23.778</u>	<u>26.277</u>

F18 Belastingen

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
De belastingen kunnen als volgt worden gespecificeerd:		
Acute last 2015		-2.417
Acute last 2017	5.027	
Mutatie latente belastingen in boekjaar	-2.023	459
	<u>3.005</u>	<u>-1.957</u>

De vennootschapsbelasting is vastgesteld t/m het boekjaar 2015.

De acute last 2017 is als volgt bepaald:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Resultaat voor belastingen	525.352	33.882
Fiscale correcties	-501.345	-31.002
Belastbaar bedrag	24.007	2.880
Fiscale verliescompensatie	-3.857	-2.880
	<u>20.150</u>	<u>0</u>
Verschuldigde winstbelasting	5.027	0

De effectieve belastingdruk is 0,96% (2016: 0%). 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	-512.288	-9.145
Fiscaal toegelaten afschrijvingen	-1.001	-4.461
Verschil verkoopresultaat en dotatie HIR	-2.896	-5.820
Correctie rente activa in ontwikkeling	123	-121
Agio/disagio leningen o/g	-759	-1.013
Mutatie projectresultaat	11.703	-10.884
Mutatie onderhoud		154
Terugname fiscale afwaardering	3.752	
Overige verschillen	21	290
	<u>-501.345</u>	<u>-31.002</u>

Latente belastingen:	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Verschillen waardering fiscaal en commercieel bezit	-720	-1.200
Verschillen waardering fiscaal en commercieel langlopende schulden	148	209
Verschillen waardering fiscaal en commercieel onderhoudsvoorziening	-15.072	15.072
Correctie uit hoofde van verliescompensatie	13.622	-13.622
	<u>-2.023</u>	<u>459</u>

Vidomes heeft fiscaal een (duurzame) afwaardering op haar vastgoed doorgevoerd in de aangifte vennootschapsbelasting 2014 (op aangeven van de Belastingdienst). Deze afwaardering leidt ertoe dat Vidomes ultimo 2017 een fiscale afwaardering op haar vastgoed heeft gedaan ter grootte van € 17,9 miljoen. Het terugnemen van deze afwaardering leidt in de toekomst tot een fiscaal hogere winst. Deze heeft echter niet geleid tot het vormen van een latentie, zoals reeds toegelicht onder "A4.1 Latente belastingvorderingen".

In de fiscale positie van deze jaarrekening is rekening gehouden met het niet vormen van een fiscale onderhoudsvoorziening, dit in tegenstelling tot voorgaand jaar. Vidomes is het echter niet eens met de (gewijzigde) standpunten van de Belastingdienst, waaronder een fiscale onderhoudsvoorziening gevormd mag worden, en heeft bezwaar aangetekend. Vidomes is in gesprek met de Belastingdienst hoe dit verschil van inzicht op te lossen. De uitkomst hiervan kan een substantiële impact hebben op de fiscale positie van Vidomes.

Bovengenoemde heeft geleid tot gewijzigde inzichten en bijstellingen in de fiscale positie van Vidomes. Voor 2017 resulteert dit in een acute vpb last van € 5,0 miljoen. Daarnaast hebben diverse fiscale bijstellingen geleid tot een mutatie in de gevormde latenties, met een mutatie van -/€ 2,0 miljoen in 2017. De belangrijkste wijziging is het fiscaal niet ineens terugnemen van de afwaardering op het vastgoed, waar in de jaarrekening 2016 van was uitgegaan.

In het verlengde hiervan staat onder "A.6.4 Belastingen" een vordering van € 3,6 miljoen op de Belastingdienst. Deze vloeit voort uit het terug ontvangen van reeds betaalde vpb over 2016 (€ 5,1 miljoen) en een aanvullende betaling over 2017 (€ 1,5 miljoen).

Toelichting op diverse posten uit de functionele winst- & verliesrekening

Onderstaand een nadere toelichting op een aantal posten.

TF1 Organisatiekosten

Onderstaand een toelichting op de toegerekende organisatiekosten per categorie uit de winst- & verliesrekening.

		<u>2017</u>	<u>2016</u>
Organisatiekosten categorale model			
Afschrijvingen op (im)materiële vaste activa (zie TF2)		711	684
Lonen en salarissen (zie TF3)		9.009	8.842
Sociale lasten (zie TF3)		1.412	1.379
Pensioenlasten (zie TF3)		1.337	1.277
Huisvestingskosten		251	398
Automatiseringskosten		1.554	1.076
Bijzondere projecten		1.526	2.219
Algemene kosten		<u>2.802</u>	<u>2.647</u>
		<u>18.602</u>	<u>18.522</u>
Organisatiekosten functionele model			
Exploitatie vastgoedportefeuille	62,7%	11.667	11.632
Lasten onderhoudsactiviteiten	11,9%	2.213	2.260
Verkocht vastgoed in ontwikkeling	0,6%	103	93
Verkoop vastgoedportefeuille	1,3%	236	241
Overige organisatiekosten	15,7%	2.920	2.889
Leefbaarheid	7,9%	<u>1.462</u>	<u>1.408</u>
		<u>18.602</u>	<u>18.522</u>

TF2 Afschrijvingen op (im)materiële vaste activa

		<u>2017</u>	<u>2016</u>
Afschrijving licenties software		219	120
Afschrijving roerende zaken ten dienste van de exploitatie		111	134
Afschrijving onroerende zaken ten dienste van de exploitatie		<u>381</u>	<u>430</u>
		<u>711</u>	<u>684</u>

TF3 Lonen en salarissen

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Lonen en salarissen		
Brutolonen	8.207	8.042
Vergoedingen	<u>803</u>	<u>800</u>
Totaal lonen en salarissen	9.009	8.842
Sociale lasten	<u>1.412</u>	<u>1.379</u>
Totaal sociale lasten	1.412	1.379
Pensioenlasten	<u>1.337</u>	<u>1.277</u>
Totaal pensioenlasten	1.337	1.277
De sociale lasten en pensioenlasten in % van de salarissen en vergoedingen bedraagt:	31%	30%
Overige kosten:		
Ingeleend personeel	1.951	1.839
Overige personeelskosten	<u>620</u>	<u>379</u>
	2.571	2.217
Doorbelasting personeelskosten	<u>-941</u>	<u>-1.158</u>
Totaal overige personeelslasten	1.630	1.059
Totaal personeelskosten	13.388	12.558
Geactiveerde productie ten behoeve van het eigen bedrijf	<u>478</u>	<u>377</u>
Totaal netto personeelskosten	<u>12.910</u>	<u>12.181</u>

De stijging van de overige personeelskosten wordt met name veroorzaakt door een vrijval in 2016 van € 0,2 miljoen inzake de reorganisatievoorziening.

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 2017 bedraagt het gemiddelde aantal fte's 160,9 (2016: 158,2). Hiermee komen de gemiddelde salariskosten per fte uit op € 73.077 (2016: € 72.681). Dit is een stijging van 0,5% ten opzichte van 2016.

Gedurende het jaar 2017 had Vidomes gemiddeld 181 (2016: 179) werknemers in dienst.

Deze personeelsomvang (gemiddeld aantal personen) is als volgt onder te verdelen naar verschillende personeelscategorieën:

Afdeling	fte
Communicatie	2,8
Control	3,5
Financiën	8,5
Frontoffice	13,6
HR	3,5
Informatisering	4,6
Service desk & Inkoop	6,1
Sociaal beheer	41,0
Strategie & Innovatie	4,7
Vastgoed	38,8
Staf	11,2
Wonen	22,9
Totaal	160,9

De totale netto personeelskosten bedragen € 12.910.000, dit is een toename van 7% ten opzichte van 2016.

De 'Overige personeelslasten' zijn inclusief beëindigingsvergoedingen.

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

Ten gevolge van openstaande vacatures	644	728
Ten gevolge van verzuim	197	236
Overige	<u>1.110</u>	<u>875</u>
	<u>1.951</u>	<u>1.839</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 toegelaten instelling overeenkomstig hetgeen overeengekomen is haar aandeel daarin.

Per 31 december 2017 bedroeg de beleidsdekkingsgraad van SPW 113,4% (2015: 104,0%) . 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). De vereiste beleidsdekkingsgraad ligt eind 2017 op 125,5%. Het fonds heeft dus een reservetekort. SPW zal voor 1 april 2018 een herstelplan bij de toezichthouder indienen waarmee wordt aangetoond dat SPW binnen 10 jaar uit reservetekort kan komen.

Overige toelichtingen

Kasstroomoverzicht

Zowel de operationele kasstromen (€ 15,3 miljoen) als de investeringskasstromen (€ 8,0 miljoen) laten een positieve kasstroom zien, waardoor de leningportefeuille in 2017 per saldo met € 31,4 miljoen kon worden afgelost.

Ten opzichte van 2016 laten de kasstromen een stabiel beeld zien. De belangrijkste afwijkingen betreffen hogere uitgaven van de vennootschapsbelasting(€ 8,6 miljoen t.o.v. een terugontvangst van € 2,2 miljoen in 2016 van een betaald voorschot in 2015) en een verkoopontvangst grond in 2016 van € 3,9 miljoen.

De belangrijkste afwijking tussen het resultaat en de kasstroom betreft het onderhoud. In het kasstroomoverzicht zijn onderhoudsuitgaven € 29,6 miljoen, terwijl de onderhoudsuitgaven in (de toelichting op) de winst- & verliesrekening € 34,1 miljoen betreft. Dit verschil hangt samen met de toename van de balanspost "P4.2. Schulden aan leveranciers".

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 2017 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.

2017	KPMG Accountants N.V. EUR 1.000	Overig KPMG- netwerk EUR 1.000	Totaal KPMG EUR 1.000
Onderzoek van de jaarrekening	137	0	137
Andere controleopdrachten	0	0	0
Adviesdiensten op fiscaal terrein	0	0	0
Andere niet-controlediensten	0	0	0
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	137	0	137
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
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/>

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').

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

WNT-verantwoording 2017 Vidomes

Per 1 januari 2013 is de Wet nummering 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 2017 voor Vidomes is € 170.000 (2016: € 168.000). 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 2017 in het kader van de WNT verantwoord worden is als volgt:

	2017	2016
D. Braal , voorzitter raad van bestuur, 1 fte, aanvang en einde functievervulling in 2017: 01-01-2017 t/m 31-12-2017.		
Gewezen topfunctionaris: nee (Fictieve) dienstbetrekking: ja		
Beloning	148.846	106.526
Belaste onkostenvergoeding	-	-
Beloningen betaalbaar op termijn	21.032	15.622
Uitkering bij beëindiging van het dienstverband	-	-
Totaal	169.878	122.148
Toepasselijk WNT-maximum	170.000	126.575
Overschrijding	-	-
K. Franken , lid raad van bestuur, 1 fte, aanvang en einde functievervulling in 2017: 01-01-2017 t/m 31-12-2017.		
Gewezen topfunctionaris: nee (Fictieve) dienstbetrekking: ja		
Beloning	148.846	106.526
Belaste onkostenvergoeding	-	-
Beloningen betaalbaar op termijn	21.032	15.622
Uitkering bij beëindiging van het dienstverband	-	-
Totaal	169.878	122.148
Toepasselijk WNT-maximum	170.000	126.575
Overschrijding	-	-
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
Belaste onkostenvergoeding	-	-
Beloningen betaalbaar op termijn	-	-
Uitkering bij beëindiging van het dienstverband	-	-
Totaal	-	62.590
Toepasselijk WNT-maximum	-	99.575
Overschrijding	-	-

Toezichthoudende topfunctionarissen

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

<u>WNT 2017:</u>		Bruto bezoldiging	Belaste onkosten- vergoeding*	Totale vergoeding	WNT-toets	Overschrijding
Voorzitter Raad van Commissarissen:						
Prof. dr. J.C.M. van Sonderen	1-1-2017 t/m 31-12-2017	19.635	-	19.635	25.500	-
Leden Raad van Commissarissen:						
Drs. G. Buijs	1-1-2017 t/m 31-12-2017	13.090	-	13.090	17.000	-
Drs. M.G.T. Kleijweg	1-1-2017 t/m 31-12-2017	13.090	-	13.090	17.000	-
Drs. M.C. Oude Veldhuis	1-1-2017 t/m 31-12-2017	13.090	-	13.090	17.000	-
Drs. mr. C.M. Sjerps	1-1-2017 t/m 30-6-2017	6.545	-	6.545	8.430	-
H. van Moorsel	1-1-2017 t/m 31-12-2017	13.090	-	13.090	17.000	-
Drs. P. Rutte MRE	1-1-2017 t/m 31-12-2017	13.090	-	13.090	17.000	-
		<u>91.630</u>	<u>-</u>	<u>91.630</u>		

De honorering van de leden van de Raad van Commissarissen is per 1 januari 2017 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 2017 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	€ 84.000	€ 6.470	€ 9.700
B	€ 95.000	€ 7.315	€ 10.975
C	€ 106.000	€ 8.160	€ 12.245
D	€ 114.000	€ 8.780	€ 13.165
E	€ 132.000	€ 10.165	€ 15.245
F	€ 151.000	€ 11.625	€ 17.440
G	€ 170.000	€ 13.090	€ 19.635
H	€ 181.000	€ 14.500	€ 21.750
I	€ 181.000	€ 15.925	€ 23.890
J	€ 181.000	€ 18.100	€ 27.150

<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).

Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige topfunctionarissen die in 2017 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.

Ondertekening

Delft, 30 mei 2018

Het bestuur:

Daphne Braal, bestuurder

De Raad van Commissarissen:

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

H. van Moorsel MPM RA, Lid

Drs. P. Rutte MRE, Lid

Drs. G. Buijs, Lid

Onderdeel III – Overige gegevens

Overige gegevens

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

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 2017 van Stichting Vidomes (hierna 'de stichting') te Delft gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en samenstelling van het vermogen van Stichting Vidomes per 31 december 2017 en van het resultaat over 2017 in overeenstemming met artikel 35 lid 1 en 2 van de Woningwet, artikel 30 en 31 van het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015, artikel 14 en 15 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting, de bepalingen van en krachtens de Wet normering topinkomens (WNT) en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving.

De jaarrekening bestaat uit:

- 1 de balans per 31 december 2017;
- 2 de winst- en verliesrekening over 2017; en
- 3 de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 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 Wet toezicht accountantsorganisaties (Wta), de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

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

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 2015 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 2015, artikel 14 en 15 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting, de bepalingen van en krachtens de Wet normering topinkomens (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 gereede twijfel zou kunnen bestaan of de stichting haar bedrijfsactiviteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening .

De Raad van Commissaris 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 2015, 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 gereede 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 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, 31 mei 2018
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.

Administratief gescheiden openingsbalans per 1 januari 2018

	Ref.	31-12-2017	DAEB	Niet-DAEB
		(x € 1.000)		
Activa				
Vaste activa				
Immateriële vaste activa	A1.			
Licenties software	A1.1	709	709	0
Vastgoedbeleggingen	A2.			
DAEB vastgoed in exploitatie	A2.1	2.192.319	2.192.320	0
niet-DAEB vastgoed in exploitatie	A2.2	127.649	0	127.649
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	A2.3	60.035	50.698	9.337
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	A2.4	4.146	4.087	59
		<u>2.384.150</u>	<u>2.247.105</u>	<u>137.045</u>
Materiële vaste activa				
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	A3.1	4.010	4.010	0
Financiële vaste activa	A4.			
Interne lening			48.808	0
Netto vermogenswaarde niet-DAEB			57.302	0
Latente belastingvordering(en)	A4.1	4.858	3.392	1.466
Overige effecten	A4.2	0		
Overige financiële vaste activa	A4.3	0		
		<u>4.858</u>	<u>109.502</u>	<u>1.466</u>
Vlottende activa				
Voorraden	A5.			
Vastgoed bestemd voor verkoop	A5.1	377	377	
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	A5.2	1.985		1.985
		<u>2.362</u>	<u>377</u>	<u>1.985</u>
Vorderingen	A6.			
Huurdebiteuren	A6.1	798	745	53
Overige vorderingen	A6.2	68	66	2
Pensioenen	A6.3	58	54	4
Belastingen	A6.4	3.557	3.384	173
Overlopende activa	A6.5	514	209	305
		<u>4.996</u>	<u>4.458</u>	<u>537</u>
Liquide middelen	A7	-6	-2.060	2.054
Totaal activa		<u>2.401.080</u>	<u>2.364.103</u>	<u>143.087</u>

	Ref.	31-12-2017	DAEB	Niet-DAEB
		(x € 1.000)		
Passiva				
Eigen vermogen	P1.			
Herwaarderingsreserve	P1.1	1.318.677	1.295.694	22.983
Overige reserves	P1.2	-137.873	-114.890	34.319
Resultaat boekjaar	P1.3	<u>522.347</u>	<u>495.749</u>	<u>26.598</u>
		1.703.151	1.676.553	83.900
Voorzieningen	P2.			
Voorziening onrendabele investeringen	P2.1	22.544	22.531	12
Voorziening latente belastingverplichtingen	P2.2	774	324	450
Voorziening reorganisatiekosten	P2.3	0		
Overige voorzieningen	P2.4	<u>466</u>	<u>436</u>	<u>31</u>
		23.784	23.291	493
Langlopende schulden	P3.			
Leningen overheid	P3.1	8.817	8.817	0
Leningen kredietinstellingen	P3.2	547.928	547.928	0
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorw	P3.3	58.691	49.582	9.109
Interne lening			<u>0</u>	<u>48.808</u>
		<u>615.437</u>	<u>606.327</u>	<u>57.917</u>
Kortlopende schulden	P4.			
Schulden aan kredietinstellingen	P4.1	34.255	34.255	0
Schulden aan overheid	P4.1	1.449	1.449	0
Schulden aan banken	P4.1	0	0	0
Schulden aan leveranciers	P4.2	6.275	5.926	349
Belastingen en premies sociale verzekeringen	P4.3	1.716	1.612	104
Overlopende passiva	P4.4	<u>15.013</u>	<u>14.690</u>	<u>322</u>
		58.708	57.932	776
Totaal passiva		<u>2.401.080</u>	<u>2.364.103</u>	<u>143.087</u>