

STICHTING L'ESCAUT WOONSERVICE
TE VLISSINGEN

Concept rapport inzake jaarstukken 2017

INHOUDSOPGAVE

Pagina

ALGEMEEN

1	Resultaat	2
2	Fiscale positie	5
3	Kengetallen	7

FINANCI EEL VERSLAG

JAARREKENI NG

1	Geconsolideerde balans per 31 december 2017	10
2	Geconsolideerde winst-en-verliesrekening over 2017	12
3	Geconsolideerd kasstroomoverzicht 2017	13
4	Grondslagen van waardering en resultaatbepaling in de geconsolideerde jaarrekening	15
5	Toelichting op de geconsolideerde balans per 31 december 2017	29
6	Toelichting op de geconsolideerde winst-en-verliesrekening over 2017	58
7	Enkelvoudige balans per 31 december 2017	66
8	Enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2017	68
9	Grondslagen voor de opstelling van de enkelvoudige jaarrekening	69
10	Toelichting op de enkelvoudige balans per 31 december 2017	70
11	Toelichting op de enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2017	76
12	Overige informatie	80

OVERIGE GEGEVENS

1	Belangrijke gebeurtenissen na balansdatum	85
2	DAEB en niet-DAEB openingsbalans	85

ALGEMEEN

1 RESULTAAT

	2017		2016		Vershil
	€	%	€	%	€
Huuropbrengsten	37.834.487	100,0	37.325.633	100,0	508.854
Opbrengsten servicecontracten	1.825.017	4,8	1.939.037	5,2	-114.020
Lasten servicecontracten	-1.732.724	-4,6	-1.856.091	-5,0	123.367
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-4.680.999	-12,5	-5.631.648	-15,0	950.649
Lasten onderhoudsactiviteiten	-11.252.988	-29,7	-7.148.890	-19,2	-4.104.098
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-5.973.875	-15,8	-5.692.965	-15,3	-280.910
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	16.018.918	42,2	18.935.076	50,7	-2.916.158
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	2.671.072	7,1	3.592.494	9,6	-921.422
Toegerekende organisatiekosten	-44.818	-0,1	-28.512	-0,1	-16.306
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-2.474.449	-6,5	-3.442.960	-9,2	968.511
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	151.805	0,4	121.022	0,3	30.783
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-5.753.242	-15,2	-13.652.946	-36,6	7.899.704
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	2.678.344	7,1	772.146	2,1	1.906.198
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-3.074.898	-8,1	-12.880.800	-34,5	9.805.902
Opbrengst overige activiteiten	31.676	0,1	36.662	0,1	-4.986
Kosten overige activiteiten	-11.659	-	-46.474	-0,1	34.815
Nettoresultaat overige activiteiten	20.017	0,1	-9.812	-	29.829
Overige organisatiekosten	-275.447	-0,7	-253.953	-0,7	-21.494
Leefbaarheid	-728.447	-1,9	-526.088	-1,4	-202.359
Waardeveranderingen van financiële vaste activa, van effecten en van verplichtingen	-29.912	-0,1	-121.163	-0,3	91.251
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	12.818	-0,1	8.765	0,1	4.053
Rentelasten en soortgelijke kosten	-4.576.858	-12,1	-4.947.519	-13,3	370.661
Financiële baten en lasten	-4.593.952	-12,3	-5.059.917	-13,5	465.965
Resultaat voor belastingen	7.517.996	19,8	325.528	0,9	7.192.468
Belastingen	1.350.621	3,6	-2.182.363	-5,9	3.532.984
Resultaat na belastingen	8.868.617	23,4	-1.856.835	-5,0	10.725.452

Het resultaat na belastingen is toegenomen met circa 10,7 miljoen.
Op de volgende pagina worden de belangrijkste verschillen per post toegelicht.

1.1 Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille

Lasten onderhoudsactiviteiten:

Vergeleken met andere jaren waren de uitgaven planmatig onderhoud in 2016 erg laag, omdat voor bepaalde wijken in 2016 onderzoek is gedaan naar de mate van onderhoud/verbetering in samenhang met de huidige en toekomstige energieinvesteringen. In 2017 zijn de doelen hieromtrent helder en is er meer onderhoud uitgevoerd met als resultaat dat de uitgaven planmatig onderhoud weer in lijn met de begroting liggen.

De kosten per mutatie waren hoger dan begroot. De gemiddelde kosten per mutatie waren € 2.464. Dit is inclusief vervanging van zachtboardplafonds. Wel zijn er minder woningen gemuteerd: begroot 750, werkelijk 620.

In 279 woningen werden intensieve werkzaamheden (categorie C/D) uitgevoerd (begroot 240). Daarnaast zien we de prijzen van materialen en leveranciers oplopen. We besteden 45% van het mutatieonderhoud uit. Doorbelastingen aan de vertrekkende huurders zijn verrekend met de kosten.

Door meer kennis en ervaring hebben we de organisatiekosten beter toegerekend aan de onderhoudslasten. Dit resulteert in een stijging van € 0,6 miljoen (zie ook 1.6).

1.2 Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

In 2017 zijn 19 verhuureenheden verkocht (2016: 30 eenheden), waardoor de verkoopopbrengsten fors zijn gedaald. Het netto gerealiseerd resultaat is daarentegen licht gestegen.

1.3 Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille:

In 2017 is een voorziening voor het project Ravesteynplein gevormd voor de te verwachten onrendabele investeringen van € 5,7 miljoen. Dit bedrag volgt enerzijds uit de notitie Investeringsbesluit Ravesteynplein dd. 20 juni 2017 waarin een onrendabele top is goedgekeurd van circa € 3,5 miljoen. Op basis van een herziening van de stichtingskosten (rekening houdend met een toegezegde subsidie op grond van de regeling Provinciale Impuls Wonen) en een herziening van de marktwaarde (parameters handboek 2017) is een additionele onrendabele top opgenomen van circa € 2,2 miljoen. In 2016 is voor de volledige renovatiekosten van het project Rooie Buurt een voorziening getroffen van circa € 13 miljoen.

Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille:

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille betreffen winsten of mogelijke verliezen, die ontstaan door een wijziging in de marktwaarde van het vastgoed. Hierbij spelen de wijzigingen in het handboek een belangrijke rol, waarbij de exploitatiebeperking van 7 jaar (uitpondscenario) noemenswaardig is. Deze exploitatiebeperking geldt alleen voor blijvend gereguleerde woningen (met 144 of minder WWS-punten). Indien op complexniveau meer dan 10% van de woningen 144 of meer WWS-punten heeft, dan geldt deze exploitatiebeperking niet.

1.4 Leefbaarheid

De lasten voor leefbaarheid zijn toegenomen door meer toegerekende organisatiekosten. Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar 1.6 "Toerekening baten en lasten volgens functionele indeling".

1.5 Belastingen

De belastingen zijn omgeslagen naar een bate van 1,4 miljoen ten opzichte van een last van 2,2 miljoen in 2016. Deze mutatie is zuiver een gevolg van de mutatie in de belastinglatenties. Met name de mutatie in de compensabele verliezen ligt hieraan ten grondslag. Er is geen sprake van acute belastingdruk.

1.6 Toerekening baten en lasten volgens functionele indeling

Met ingang van 1 januari 2016 dienen woningcorporaties - conform de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting (Rtiv) - de jaarrekening conform het functioneel model te presenteren. In essentie houdt de functionele indeling in dat de opbrengsten en kosten van de verschillende activiteiten die woningcorporaties uitvoeren, gesplitst worden per activiteit. De functionele indeling geeft hierdoor meer inzicht in de opbouw van het jaarresultaat van een corporatie en in welke mate de verschillende activiteiten hebben bijgedragen aan dit resultaat.

Het invullen van de Aedes Benchmark 2017 (cijfers 2016) heeft geleid tot nieuwe inzichten. Hierdoor is de kostentoerekening per activiteit nauwkeuriger en consistenten ten opzichte van 2016. Deze nieuwe inzichten maken onderdeel uit van het verschil in de post "toegerekende organisatiekosten" per activiteit.

2 FISCALE POSITIE

2.1 Fiscale eenheid

Stichting l'escaut woonservice vormt tezamen met haar dochtermaatschappijen:

- Opus 52 B.V.
- Opus Civitatis B.V.
- Opus 97 B.V.
- Vlissingen.com B.V.

een fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting.

De vennootschapsbelasting bij de dochtermaatschappijen wordt berekend alsof zij zelfstandig belastingplichtig zijn. Eventuele verschillen als gevolg van de fiscale eenheid worden verantwoord bij de moedermaatschappij.

2.2 Berekening belastbaar bedrag 2017

Het belastbaar bedrag voor de vennootschapsbelasting over 2017 is als volgt berekend:

	2017	
	€	€
Resultaat		7.517.996
<i>Waarderingsverschillen:</i>		
Niet gerealiseerde waardeverandering (mutatie marktwaarde)	-2.678.344	
Vastgoed in ontwikkeling (overige waardeverandering)	5.753.242	
Vastgoed verkocht onder voorwaarden (VoV)	-62.602	
		3.012.296
<i>Fiscale verschillen:</i>		
Niet aftrekbare kosten	12.982	
Hogere fiscale afschrijving	-3.890.794	
Hogere fiscale onderhoudslasten	-4.117.504	
Diversen	194.352	
Terugname afwaardering lagere WOZ	2.714.590	
		-5.086.374
Fiscaal resultaat 2017		5.443.918
Compensabele verliezen		-5.443.918
Belastbaar bedrag 2017		-

2.3 Te verrekenen verliezen

Per 31 december 2017 bedraagt de omvang van de nog te verrekenen verliezen € 17,1 miljoen.

Dit verlies is toe te rekenen aan de kalenderjaren 2013, 2014 en 2015.

Een verlies dat in een kalenderjaar is geleden, is voorwaarts verrekenbaar met toekomstige winsten die worden gerealiseerd in de negen daaropvolgende kalenderjaren.

Voor deze compensabele verliezen is een latente belastingvordering opgenomen die is gewaardeerd tegen het nominale belastingtarief van 25%.

2.3.1 Compensabele verliezen

	Compensabele aanspraak per 1 januari 2017	Compensatie in 2017	Compensabele aanspraak per 31 december 2017
	€	€	€
2010	1.580.045	-1.580.045	-
2013	5.999.727	-3.863.873	2.135.854
2014	14.584.690	-	14.584.690
2015	386.932	-	386.932
	<u>22.551.394</u>	<u>-5.443.918</u>	<u>17.107.476</u>

De compensabele aanspraak per 1 januari 2017 wijkt af van de compensabele aanspraak per 31 december 2016, zoals verantwoord in de fiscale positie in de jaarrekening 2016. Per saldo is de compensabele aanspraak met circa 13 miljoen toegenomen als gevolg van afwijkingen in de definitieve aangifte over 2016. De belangrijkste oorzaken:

Fiscaal onderhoud:

Ten aanzien van het renovatieproject Rooie Buurt is na afstemming met de belastingdienst ruim 6 miljoen als onderhoudslasten gekwalificeerd.

Terugname afwaardering lagere WOZ:

De terugname afwaardering lagere WOZ is ruim 3,5 miljoen lager uitgevallen.

3 KENGETALLEN

Kengetallen op basis van de enkelvoudige jaarrekening l'escaut woonservice, behoudens de kengetallen in onderdeel 3.6 Financiële continuïteit.

3.1 Woningbezit

	2017	2016
Woning/Woongebouwen DAEB	5.975	5.934
Overige woongelegenheden DAEB	67	115
Bedrijfsruimten en winkels DAEB	8	10
Schuren DAEB	-	25
Garages DAEB	-	40
Parkeerplaatsen DAEB	-	73
Scotmobielplaatsen DAEB	-	180
Scholen DAEB	1	1
Woning/Woongebouwen Niet-DAEB	88	94
Bedrijfsruimten en winkels Niet-DAEB	3	2
Garages Niet-DAEB	469	452
Parkeerplaatsen Niet-DAEB	71	-
Schuren NIET-DAEB	6	-
	<u>6.688</u>	<u>6.926</u>

3.2 Mutaties in woningbezit

	2017	2016
Aantal opgeleverd	28	-
Aantal verkocht	-19	-30
Aantal uit exploitatie door sloop	-	-59
Aantal overig	-247	-50

3.3 Huurklasse (aantal VHE's)

	2017	2016
Goedkope huur	1.907	1.973
Betaalbare huur	3.425	3.381
Dure woningen tot huurtoeslaggrens	647	692
Dure woningen boven huurtoeslaggrens	84	97
Totaal	6.063	6.143

3.4 Kwaliteit

	2017	2016
Aantal reparatieverzoeken	8.732	9.130
Aantal gevallen mutatieonderhoud	620	588
Kosten planmatig onderhoud per woning	878	389
Kosten dagelijks onderhoud per woning (klachten en mutatie)	589	484
Kosten klachtenonderhoud per woning	460	406
Kosten mutatie onderhoud per woning	129	78
Kosten buurtbeheer en leefbaarheid per woning	120	86

3.5 Het verhuren van woningen

	2017	2016
Mutatiegraad in % woningbezit	9,20	9,67
Huurachterstand in % jaarhuur	1,04	5,25
Huurderving in % jaarhuur	1,13	2,49
Gemiddelde huurverhoging in %	0,30	-
Aanbiedingsgraad: Zuidwestwonen.nl	3,30	2,60
Reactiegraad: Zuidwestwonen.nl	23,80	18,50
Verhuringen bijzondere doelgroep	7,00	51,00

3.6 Financiële continuïteit (geconsolideerd)

	2017	2016
Solvabiliteit o.b.v. marktwaarde (%)	73,98	73,28
Solvabiliteit o.b.v. bedrijfswaarde (%)	45,37	43,40
Interest coverage ratio ICR (%)	3,30	3,70
Debt service coverage ratio (DSCR) (%)	2,32	2,70
Loan to value (LTV) (%)	51,11	53,56
Rente langlopende schulden (%)	3,56	3,60
Dekkingsratio (%)	19,68	19,80

3.7 Balans en winst-en-verliesrekening

	2017	2016
Eigen vermogen per woning	63.964	62.385
Bedrijfsopbrengsten per woning	6.395	6.314
Resultaat verkopen per woning	29	23
Waardeveranderingen per woning	-562	-1.873
Bedrijfslasten per woning	-2.048	-2.166
Onderhoudskosten per woning	-1.951	-1.237
Bedrijfsresultaat per woning	1.861	1.059
Financieringsresultaat per woning	-742	-814
Jaarresultaat na belastingen per woning	1.447	-302
Gemiddelde grondslag onroerende zaakbelasting per woning	101.092	101.395

3.8 Personele bezetting

	2017	2016
Directie/secretariaat/beleid	3,08	3,08
Bedrijfsvoering	22,63	23,65
Wonen	22,15	22,40
Onderhoudsbedrijf	24,56	25,67
Werkelijk aantal personeelsleden	85,00	89,00
Ziekteverzuimpercentage	3,72	4,90
Ziektefrequentie	0,92	1,32

GECONSOLIDEERDE JAARREKENING 2017

Geconsolideerde balans per 31 december 2017

Geconsolideerde winst-en-verliesrekening over 2017

Grondslagen van waardering en resultaatbepaling in de geconsolideerde jaarrekening

Toelichting op de geconsolideerde balans per 31 december 2017

1 GECONSOLIDEERDE BALANS PER 31 DECEMBER 2017
(na resultaatbestemming)

	31 december 2017		31 december 2016	
	€	€	€	€
ACTIVA				
Vaste activa				
Vastgoedbeleggingen (1)				
DAEB vastgoed in exploitatie	491.444.116		485.076.580	
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	22.554.288		20.661.764	
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	3.030.450		3.314.350	
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	254.795		266.184	
		517.283.649		509.318.878
Materiële vaste activa (2)				
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie		2.066.177		2.256.075
Financiële vaste activa (3)				
Latente belastingvordering(en)		4.532.581		2.746.056
Vlottende activa				
Voorraden (4)				
Vastgoed bestemd voor de verkoop		190.000		898.500
Vorderingen (5)				
Huurdebiteuren	381.169		477.869	
Belastingen en premies sociale verzekeringen	301		7.260	
Overige vorderingen	420.198		394.274	
Overlopende activa	558.341		865.164	
		1.360.009		1.744.567
Liquide middelen (6)		4.576.582		6.155.564
TOTAAL ACTIVA		530.008.998		523.119.640

	31 december 2017		31 december 2016	
	€	€	€	€
PASSIVA				
Eigen vermogen (7)				
Herwaarderingsreserve	321.902.961		326.744.011	
Overige reserves	70.196.058		56.486.391	
		392.099.019		383.230.402
Voorzieningen (8)				
Onrendabele investeringen en herstructurerings	5.679.547		6.093.754	
Latente belastingverplichtingen	403.965		138.773	
Voorziening loopbaanontwikkelingsbudget	45.000		30.000	
		6.128.512		6.262.527
Langlopende schulden (9)				
Schulden/leningen kredietinstellingen	112.338.997		113.342.895	
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	3.033.284		3.318.933	
		115.372.281		116.661.828
Kortlopende schulden (10)				
Schulden aan kredietinstellingen	2.616		1.304.439	
Aflossingsverplichtingen langlopende schulden	10.003.898		9.840.208	
Schulden aan leveranciers	1.149.688		831.258	
Belastingen en premies sociale verzekeringen	953.310		1.109.635	
Schulden terzake van pensioenen	55.974		58.219	
Overige schulden	11.779		11.723	
Overlopende passiva	4.231.921		3.809.401	
		16.409.186		16.964.883
TOTAAL PASSIVA		<u>530.008.998</u>		<u>523.119.640</u>

2 GECONSOLIDEERDE WINST-EN-VERLIJESREKENING OVER 2017

		2017	2016
		€	€
Huuropbrengsten	(11)	37.834.487	37.325.633
Opbrengsten servicecontracten	(12)	1.825.017	1.939.037
Lasten servicecontracten	(13)	-1.732.724	-1.856.091
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	(14)	-4.680.999	-5.631.648
Lasten onderhoudsactiviteiten	(15)	-11.252.988	-7.148.890
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	(16)	-5.973.875	-5.692.965
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille		<u>16.018.918</u>	<u>18.935.076</u>
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	(17)	2.671.072	3.592.494
Toegerekende organisatiekosten		-44.818	-28.512
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		<u>-2.474.449</u>	<u>-3.442.960</u>
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		151.805	121.022
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(18)	-5.753.242	-13.652.946
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(19)	2.678.344	772.146
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		<u>-3.074.898</u>	<u>-12.880.800</u>
Opbrengst overige activiteiten	(20)	31.676	36.662
Kosten overige activiteiten	(21)	-11.659	-46.474
Nettoresultaat overige activiteiten		<u>20.017</u>	<u>-9.812</u>
Overige organisatiekosten	(22)	-275.447	-253.953
Leefbaarheid	(23)	-728.447	-526.088
Bedrijfsresultaat		<u>12.111.948</u>	<u>5.385.445</u>
Waardeveranderingen van financiële vaste activa, van effecten en van verplichtingen	(24)	-29.912	-121.163
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	(25)	12.818	8.765
Rentelasten en soortgelijke kosten	(26)	-4.576.858	-4.947.519
Financiële baten en lasten		<u>-4.593.952</u>	<u>-5.059.917</u>
Resultaat voor belastingen		7.517.996	325.528
Belastingen	(27)	1.350.621	-2.182.363
Resultaat na belastingen		<u><u>8.868.617</u></u>	<u><u>-1.856.835</u></u>

3 GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT 2017

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

	2017		2016	
	€	€	€	€
Kasstroom uit operationele activiteiten				
Operationele ontvangsten				
Huren	38.103.000		37.964.000	
Vergoedingen	1.858.000		1.921.000	
Overige bedrijfsontvangsten	559.000		227.000	
Renteontvangsten	13.000		10.000	
		40.533.000		40.122.000
Operationele uitgaven				
Personeelsuitgaven	-5.049.000		-5.449.000	
Onderhoudsuitgaven	-8.594.000		-5.343.000	
Overige bedrijfsuitgaven	-7.466.000		-7.018.000	
Renteuitgaven	-4.877.000		-5.203.000	
Sectorspecifieke heffing	-78.000		-78.000	
Verhuurdersheffing	-3.060.000		-2.802.000	
Leefbaarheid externe uitgaven niet investering gebonden	-192.000		-182.000	
		-29.316.000		-26.075.000
Kasstroom uit operationele activiteiten		11.217.000		14.047.000
Kasstroom uit investeringsactiviteiten				
MVA ingaande kasstroom				
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	1.656.000		3.191.000	
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop in dPi periode	775.000		497.000	
Verkoopontvangsten nieuwbouw woongelegenheden niet DAEB	320.000		-	
(Des) Investeringsontvangsten overig	38.000		7.000	
		2.789.000		3.695.000
MVA Uitgaande kasstroom				
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	-3.856.000		-15.000	
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	-8.882.000		-9.971.000	
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	-303.000		-787.000	
Nieuwbouw verkoop, woon- en niet woongelegenheden	-		-205.000	
Sloopuitgaven	-145.000		-215.000	
Investerings Overig	-177.000		-797.000	
Externe kosten bij verkoop	-80.000		-78.000	
		-13.443.000		-12.068.000
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		-10.654.000		-8.373.000
transporteren		563.000		5.674.000

	2017		2016	
	€	€	€	€
Transport		563.000		5.674.000
Kasstroom uit financieringsactiviteiten				
Financiering ingaande kasstromen				
Nieuwe leningen te borgen		13.000.000		-
Financiering uitgaande kasstromen				
Aflossing leningen te borgen	-15.001.000		-6.204.000	
Aflossing leningen niet te borgen	-141.000		-429.000	
		-15.142.000		-6.633.000
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		-2.142.000		-6.633.000
		-1.579.000		-959.000
Liquide middelen				
Mutatie liquide middelen	-1.578.982		-960.617	
Wijziging kortgeldmutaties	-		1.300.000	
		-1.578.982		339.383
Liquide middelen per 1 januari	6.155.564		5.816.181	
Liquide middelen	4.576.582		6.155.564	
		-1.578.982		339.383
		-		-

4 GRONDSLAGEN VAN WAARDERING EN RESULTAATBEPALING IN DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING

ALGEMEEN

Activiteiten

De activiteiten van Stichting l'escaut woonservice (geregistreerd onder KvK-nummer 22014935), statutair gevestigd te Vlissingen, en haar groepsmaatschappijen bestaan voornamelijk uit:

- a het bouwen, instandhouden en exploiteren van woningen, die voldoen aan de eisen van goede volkshuisvesting;
- b het bouwen en/of behulpzaam zijn bij het tot stand komen van woningen in het kader van het eigen woningbezit;
- c het eventueel aangaan van samenwerking met andere instellingen, die zich direct of indirect bewegen op het terrein van het wonen en daaraan verwante dienstverlening.

Regelgeving

De toegelaten instelling heeft de enkelvoudige jaarrekening en de geconsolideerde jaarrekening opgesteld met inachtneming van artikel 35 van de Woningwet. Het eerste lid van dit artikel schrijft de toepassing van BW2 Titel 9 voor, behoudens enkele specifieke uitzonderingen. Behalve de Woningwet zijn tevens het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting en de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting van toepassing.

Verder zijn de Beleidsregels toepassing Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector ("WNT") en de door de Raad voor de Jaarverslaggeving uitgegeven richtlijnen toegepast, waaronder Richtlijn 645 'Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (herzien 2016) in het bijzonder. De jaarrekening is opgemaakt op 18 april 2018.

Vergelijking met voorgaand jaar

De gehanteerde grondslagen van waardering en van resultaatbepaling zijn ongewijzigd gebleven ten opzichte van het voorgaande jaar, met uitzondering van de toegepaste stelselwijzigingen zoals opgenomen in de desbetreffende paragrafen.

Oordelen en schattingen

Bij de toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening vormt het bestuur van de groep zich diverse oordelen en schattingen. De belangrijkste oordelen en schattingen hebben betrekking op de activa in exploitatie (zowel het DAEB als het niet-DAEB vastgoed), de voorzieningen, de waardeverminderingen en de acute en latente belastingen. De hierbij behorende veronderstellingen zijn vermeld in de toelichting bij de hiervoor genoemde jaarrekeningposten.

Consolidatiegrondslagen

In de geconsolideerde jaarrekening zijn opgenomen de financiële gegevens van Stichting l'escaut woonservice en haar groepsmaatschappijen per 31 december van het boekjaar. Groepsmaatschappijen zijn rechtspersonen en vennootschappen waarin beslissende zeggenschap kan worden uitgeoefend.

Resultaten uit transacties met en tussen groepsmaatschappijen zijn in de geconsolideerde jaarrekening volledig geëlimineerd. Resultaten uit transacties met en tussen deelnemingen die tegen nettovermogenswaarde gewaardeerd worden, worden proportioneel verantwoord. Resultaten uit transacties met en tussen deelnemingen die tegen kostprijs worden gewaardeerd, worden volledig verantwoord, tenzij zij in wezen niet zijn gerealiseerd.

De groepsmaatschappijen worden integraal geconsolideerd vanaf de datum waarop beslissende zeggenschap op de groepsmaatschappij is verkregen. Bij belangen minder dan 100% wordt het aandeel van derden in het eigen vermogen en het resultaat afzonderlijk in de geconsolideerde jaarrekening vermeld.

De groepsmaatschappijen worden niet meer in de consolidatie opgenomen vanaf de datum waarop geen sprake meer is van beslissende zeggenschap. De posten in de geconsolideerde jaarrekening worden volgens uniforme grondslagen voor waardering en resultaatbepaling vastgesteld.

Salderen

Een actief en een post van het vreemd vermogen worden gesaldeerd in de jaarrekening opgenomen uitsluitend indien en voor zover:

- een deugdelijk juridisch instrument beschikbaar is om het actief en de post van het vreemd vermogen gesaldeerd en simultaan af te wikkelen; en
- het stellige voornemen bestaat om het saldo als zodanig of beide posten simultaan af te wikkelen.

Financiële instrumenten

Onder financiële instrumenten worden zowel primaire financiële instrumenten zoals vorderingen, effecten en schulden, als afgeleide instrumenten verstaan.

Alle aan- en verkopen volgens standaard markconventies van financiële activa worden opgenomen per transactiedatum, dat wil zeggen de datum waarop de groep de bindende overeenkomst aangaat.

Voor de grondslagen van de primaire financiële instrumenten wordt verwezen naar de behandeling per balanspost. Door de waardering en verwerking van afgeleide instrumenten wordt verwezen naar de afzonderlijke paragraaf Derivaten en hedge accounting.

Financiële instrumenten

Onder financiële instrumenten worden zowel primaire financiële instrumenten zoals vorderingen, effecten en schulden, als afgeleide instrumenten verstaan.

Alle aan- en verkopen volgens standaard markconventies van financiële activa worden opgenomen per transactiedatum, dat wil zeggen de datum waarop de groep de bindende overeenkomst aangaat.

Voor de grondslagen van de primaire financiële instrumenten wordt verwezen naar de behandeling per balanspost. Door de waardering en verwerking van afgeleide instrumenten wordt verwezen naar de afzonderlijke paragraaf Derivaten en hedge accounting.

GRONDSLAGEN VAN BALANSWAARDERING IN DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING

Materiële vaste activa

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd tegen de kostprijs (verkrijgingsprijs of vervaardigingsprijs), minus eventuele investeringssubsidies, verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en indien van toepassing cumulatieve bijzondere waardeverminderingen. Er zijn geen rentekosten in de, tegen de vervaardigingsprijs gewaardeerde, materiële vaste activa opgenomen.

Indien de verwachting omtrent de afschrijvingsmethode, gebruiksduur en/of restwaarde in de loop van de tijd wijzigingen ondergaat, worden zij als een schattingswijziging verantwoord.

Buiten gebruik gestelde materiële vaste activa worden gewaardeerd tegen de kostprijs dan wel de lagere opbrengstwaarde. Een materieel vast actief wordt niet langer in de balans opgenomen na vervreemding of wanneer geen toekomstige prestatie-eenheden van het gebruik of de vervreemding worden verwacht. De bate of last die voortvloeit uit de desinvestering wordt in de winst-en-verliesrekening verwerkt.

Vastgoedbeleggingen

Vastgoed in exploitatie

Classificatie en kwalificatie

Het vastgoed in exploitatie wordt op objectniveau geclassificeerd naar DAEB (sociaal) en niet-DAEB (commercieel vastgoed), rekening houdend met de criteria van de Beschikking van de Europese Commissie van 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen. Op grond van deze criteria omvat het DAEB vastgoed de woningen met een huurprijs tot aan de huurliberalisatiegrens (huurtoeslaggrens) op contractdatum, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed.

Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerend goed dat wordt verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijn-, onderwijs- en culturele instellingen en dienstverleners en tevens is vermeld op de bijlage zoals deze is opgenomen in de EC-beschikking van 15 december 2009. Het niet-DAEB vastgoed omvat volgens de eerder genoemde criteria de woningen met een huurprijs boven de huurliberalisatiegrens (huurtoeslaggrens) op contractdatum, het bedrijfsmatig vastgoed (niet zijnde maatschappelijk vastgoed) en het overige niet-DAEB vastgoed.

Complexindeling

Het DAEB vastgoed en het niet-DAEB vastgoed is opgedeeld naar waarderingscomplexen. Een waarderingscomplex is een samenstel van verhuureenheden, dat in principe bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden voor wat betreft type vastgoed, bouwperiode en locatie, en dat als één geheel aan een derde partij in verhuurde staat kan worden verkocht. Een waarderingscomplex kan daarom worden gedefinieerd als een aaneengesloten blok verhuureenheden van dezelfde bouwperiode. Alle verhuureenheden van de toegelaten instelling maken deel uit van een waarderingscomplex of zijn een afzonderlijk waarderingscomplex. Het kan voorkomen dat een waarderingscomplex bestaat uit DAEB en niet-DAEB vastgoed. In dat geval wordt, nadat de waarde van het waarderingscomplex is bepaald, de waarde opgesplitst in een deel dat aan het DAEB vastgoed, respectievelijk aan het niet DAEB vastgoed deel kan worden toegerekend.

Waardering bij eerste verwerking DAEB en niet-DAEB vastgoed

Bij de eerste verwerking wordt het DAEB vastgoed in exploitatie en het niet-DAEB vastgoed in exploitatie gewaardeerd tegen de kostprijs. De kostprijs omvat de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, inclusief transactiekosten minus eventuele investeringssubsidies. De verkrijgings- of vervaardigingsprijs wordt bepaald als de som van de bestede externe kosten en de hieraan direct toerekenbare kosten.

Waardering na eerste verwerking

Onroerende zaken in exploitatie worden op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet na de eerste verwerking gewaardeerd tegen actuele waarde. Op grond van artikel 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering plaats tegen de marktwaarde.

Het Besluit actuele waarde is niet van toepassing. Op grond van artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering tegen marktwaarde plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ("Handboek modelmatig waarden marktwaarde").

Op basis van artikel 31 van het BTIV wordt bij de waardering onderscheid gemaakt naar de volgende categorieën:

- woonegelegenheden;
- bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed (BOG en MOG);
- parkeergelegenheden;
- intramuraal zorgvastgoed.

Stichting l'escaut woonservice hanteert de full versie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde.

Bij de waardering van het vastgoed worden een doorexploteer- en een uitpondscenario onderscheiden. De marktwaarde is de hoogste van beide waarderingen. Het handboek volgt de netto contante waarde methode, de DCF-methode. Via de DCF-methode worden de toekomstige inkomende en uitgaande kasstromen contant gemaakt naar het heden aan de hand van een disconteringsvoet, inclusief de eindwaarde die de geschatte opbrengstwaarde is van het vastgoed aan het einde van de DCF-periode. Hierbij wordt verondersteld dat de jaarbedragen medio het jaar ontvangen, respectievelijk betaald worden. De berekening van de netto contante marktwaarde wordt bij alle typen vastgoed uitgevoerd voor een exploitatieperiode van 15 jaar.

De bepaling van de toekomstige inkomende en uitgaande kasstromen vindt bij woonegelegenheden en parkeergelegenheden plaats aan de hand van twee scenario's: enerzijds op basis van het doorexploteersscenario en anderzijds op basis van het uitpondscenario. Bij BOG, MOG en intramuraal vastgoed is alleen het doorexploteersscenario van toepassing.

Na eerste verwerking wordt een waardevermindering of -vermeerdering van de marktwaarde van onroerende zaken in exploitatie verantwoord in de winst- en verliesrekening van de periode waarin de wijziging zich voordoet. De waardevermindering of -vermeerdering wordt separaat tot uitdrukking gebracht en in het resultaat verantwoord als "Niet-gerealiseerde waardeveranderingen".

Uitgaven na eerste verwerking

Uitgaven na eerste verwerking ten behoeve van het complex aangaande het sociaal en commercieel vastgoed, die voldoen aan de algemene activeringscriteria worden geactiveerd tegen kostprijs en vervolgens getoetst aan het verschil in marktwaarde van het complex vóór en na deze uitgaven. Het marktwaardeverschil wordt in het actief verwerkt als een waardevermindering of -vermeerdering en in het resultaat verantwoord als "Niet-gerealiseerde waardeveranderingen".

Herwaarderingsreserve

Jaarlijks wordt op balansdatum de marktwaarde van onroerende zaken in exploitatie opnieuw bepaald. Winsten of verliezen ontstaan door een wijziging in de marktwaarde van het worden verantwoord in de winst- en verliesrekening. Voor het positieve verschil tussen de marktwaarde van het waarderingscomplex en de boekwaarde op basis van historische kostprijs rekening houdend met afschrijvingen, maar zonder rekening te houden met waardeverminderingen, wordt een herwaarderingsreserve gevormd. Het expliciet opnemen van een herwaarderingsreserve in de balans als onderdeel van het eigen vermogen benadrukt voor de gebruiker van de jaarrekening dat een deel van het eigen vermogen op het waarderingsmoment nog niet gerealiseerd is.

Afschrijvingen

Op de onroerende zaken in exploitatie gewaardeerd op marktwaarde wordt niet afgeschreven.

Buitengebruikstelling als gevolg van sloop

Indien op het waarderingscomplex of een deel daarvan, op de waardepeildatum 31 december 2017 een ook voor een derde, onherroepelijke verplichting tot sloop van toepassing is, wordt hier bij de waardering rekening mee gehouden. De sloopkosten worden in het jaar van uitgave ten laste van het resultaat gebracht.

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Stichting l'escaut woonservice verkoopt woningen onder voorwaarden waarbij de koper een contractueel bepaalde korting op de actuele waarde krijgt. De verwerking van dergelijke transacties hangt af van de contractuele voorwaarden. Stichting l'escaut woonservice heeft alleen gerealiseerde verkopen en geen verkopen welke kwalificeren als een financieringstransactie.

De onroerende zaken verkocht onder voorwaarden worden gewaardeerd op de getaxeerde leegwaarde onder aftrek van de contractuele korting. Na eerste verwerking vindt waardering plaats tegen de getaxeerde leegwaarde na aftrek van de in het VOV-contract overeengekomen korting. De leegwaarde wordt jaarlijks opnieuw geschat. Waardeveranderingen worden in het resultaat verantwoord onder de post Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden.

Als gerealiseerde verkoop kwalificeren verkopen waarbij Stichting l'escaut woonservice een plicht tot terugkoop heeft tegen (verwachte) reële waarde na het verstrijken van een aanzienlijk deel van de geschatte levensduur.

Van deze verkopen wordt het verschil tussen de netto verkoopopbrengst en de boekwaarde op moment van verkoop als resultaat verantwoord onder de post 'netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille'.

De terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd op het bedrag dat de toegelaten instelling verschuldigd zou zijn indien op balansmoment het actief tegen de overeengekomen contractvoorwaarden teruggekocht zou moeten worden. Eventuele mutaties in deze verplichtingen worden in het resultaat verwerkt als 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille'.

Indien de verwachting bestaat dat de terugkoop binnen één jaar zal plaatsvinden wordt de verplichting onder de kortlopende schulden verantwoord.

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

Dit betreft lopende investeringen in nieuwe complexen (nieuwbouw) en bestaande complexen (woningverbetering, herstructurering, zie hiervoor tevens de grondslag onder uitgaven na eerste verwerking hiervoor). De waardering bij eerste verwerking is tegen de kostprijs. De kostprijs omvat de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, rekening houdend met eigen ontwikkelingskosten en overige hieraan direct toerekenbare kosten.

Waardering en verwerking

De waardering na eerste verwerking van het vastgoed in ontwikkeling is tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs dan wel de lagere marktwaarde. De marktwaarde wordt bepaald met behulp van geprognosticeerde kasstromen op basis van aannames zoals hiervoor toegelicht onder vastgoed in exploitatie onder Waardering na eerste verwerking.

Indien gerede twijfel bestaat of de reeds bestede kosten terugverdiend kunnen worden, wordt het vastgoed tegen de lagere marktwaarde van het project in het bestaande ontwikkelingsstadium gewaardeerd en wordt het nadelig verschil in het resultaat verantwoord onder de post Overige waardeveranderingen.

Indien gerede twijfel bestaat of de reeds bestede kosten terugverdiend kunnen worden, wordt het vastgoed tegen de lagere marktwaarde van het project in het bestaande ontwikkelingsstadium gewaardeerd en wordt het nadelig verschil in het resultaat verantwoord onder de post Overige waardeveranderingen.

In het geval per balansdatum sprake is van feitelijke dan wel juridische investeringsverplichtingen inzake DAEB en niet-DAEB vastgoed in ontwikkeling, waarbij de geschatte kostprijs van het vastgoed hoger is dan de marktwaarde, wordt het verschil eerst in mindering gebracht op de reeds bestede kosten en wordt voor het resterend bedrag een voorziening gevormd voor onrendabele investeringen en herstructureringen. De afwaardering van de bestede kosten tot nihil wordt in het resultaat verantwoord onder de post overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille.

Financiële vaste activa

*Overige financiële vaste activa**Latente belastingvorderingen*

Voor de waardering en verwerking van latente belastingvorderingen wordt verwezen naar de afzonderlijke paragraaf Belastingen.

Vorraden

Vastgoed bestemd voor de verkoop

Dit betreft opgeleverde nieuwbouwwoningen en teruggekochte woningen uit hoofde van een terugkoopplicht, bestemd voor verkoop.

De waardering van de opgeleverde nieuwbouwwoningen is tegen vervaardigingsprijs en daaraan toegerekende directe kosten dan wel lagere opbrengstwaarde. De waardering van de teruggekochte woningen met een terugkoopplicht is op moment van verkrijging tegen de marktwaarde na aftrek van de contractuele korting, hetgeen tevens de verkrijgingsprijs is voor de waardering als voorraad, en na eerste verwerking rekening houdend met de lagere opbrengstwaarde.

De lagere opbrengstwaarde is de verwachte verkoopprijs en wordt bepaald op basis van taxaties dan wel recente verkooptransacties van referentiewoningen onder aftrek van kosten voor verkoop.

Vorderingen

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

Liquide middelen

Onder liquide middelen worden verstaan kasmiddelen, de tegoeden op bankrekeningen en wissels en cheques. Liquide middelen worden gewaardeerd op basis van nominale waarde. Deposito's worden onder liquide middelen opgenomen indien zij in feite - zij het eventueel met opoffering van rentebaten- ter onmiddellijke beschikking staan. Liquide middelen die (naar verwachting) langer dan twaalf maanden niet ter beschikking staan van de groep, worden als financiële vaste activa gerubriceerd.

Bijzondere waardeverminderingen van vaste activa

Stichting l'escaut woonservice beoordeelt op elke balansdatum of een financieel actief of een groep van financiële activa bijzondere waardevermindering heeft ondergaan. Voor alle categorieën financiële activa die tegen (geamortiseerde) kostprijs worden gewaardeerd, wordt bij aanwezigheid van objectieve aanwijzingen voor bijzondere waardeverminderingen, de omvang van het verlies uit hoofde van de bijzondere waardevermindering bepaald en in de winst-en-verliesrekening verwerkt.

Bij financiële activa gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs wordt de omvang van het verlies bepaald als het verschil tussen de boekwaarde van het actief en de best mogelijke schatting van de toekomstige kasstromen, contant gemaakt tegen de effectieve rentevoet van het financiële actief zoals die is bepaald bij de eerste verwerking van het instrument. Een voorheen opgenomen waarderingsverlies wordt teruggenomen, indien de afname van de waardevermindering verband houdt met een objectieve gebeurtenis na afboeking, tot maximaal het bedrag dat benodigd is om het actief te waarderen op de geamortiseerde kostprijs ten tijde van de terugname als geen sprake zou zijn geweest van een bijzondere waardevermindering. Het teruggenomen verlies dient in de winst-en-verliesrekening te worden verwerkt.

De boekwaarde van de vorderingen wordt verlaagd met gebruikmaking van een voorziening wegens oninbaarheid.

Classificatie eigen vermogen en vreemd vermogen

Een financieel instrument of de afzonderlijke componenten van het instrument worden in de geconsolideerde jaarrekening als vreemd vermogen of als eigen vermogen geclassificeerd overeenkomstig de economische realiteit van de contractuele overeenkomst waaruit het financieel instrument voortvloeit. Rente, dividenden, baten en lasten met betrekking tot een (deel van een) financieel instrument worden in de jaarrekening opgenomen afhankelijk van de classificatie van het financieel instrument als financiële verplichting respectievelijk als eigen-vermogensinstrument.

Voorzieningen

Een voorziening wordt gevormd indien de groep op balansdatum een in rechte afdwingbare of feitelijke verplichting heeft waarvan het waarschijnlijk is dat voor de afwikkeling een uitstroom van middelen noodzakelijk is en waarvan de omvang betrouwbaar is te schatten. De omvang van de voorziening wordt bepaald door de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om de desbetreffende verplichtingen en verliezen per balansdatum af te wikkelen.

Indien het waarschijnlijk is dat voor de uitgaven die noodzakelijk zijn om een voorziening af te wikkelen een vergoeding van een derde zal worden ontvangen, wordt deze vergoeding gepresenteerd als een afzonderlijk actief.

Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

In het geval per balansdatum sprake is van feitelijke dan wel juridische investeringsverplichtingen inzake sociaal en commercieel vastgoed in ontwikkeling, waarbij de geschatte kostprijs van het vastgoed hoger is dan de aan deze investeringsverplichtingen toe te rekenen marktwaarde per balansdatum op basis van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde, wordt het verschil eerst in mindering gebracht op de reeds bestede kosten en wordt voor het resterend bedrag een voorziening gevormd voor onrendabele investeringen en herstructureringen. De afwaardering van de bestede kosten tot nihil en de vorming van de voorziening wordt in het resultaat verantwoord onder de post Overige waardeveranderingen.

Voorziening latente belastingverplichtingen

Voor de waardering en verwerking van de latente belastingverplichtingen wordt verwezen naar de afzonderlijke paragraaf Belastingen.

Voorziening pensioenen

De gehanteerde pensioenregeling van Stichting l'escaut woonservice en haar groepsmaatschappijen is ondergebracht bij een bedrijfstakpensioenfonds. De hieruit voortvloeiende pensioenverplichtingen worden gewaardeerd volgens de "verplichting aan de pensioenuitvoerder benadering". In deze benadering wordt de aan de pensioenuitvoerder te betalen premie als last in de winst-en-verliesrekening verantwoord. Te betalen premie dan wel de vooruitbetaalde premie per jaareinde wordt als overlopend passief respectievelijk overlopend actief verantwoord.

Een pensioenvordering uit hoofde van aanwezige overschotten bij de pensioenuitvoerder wordt opgenomen als de groep beschikkingsmacht heeft over het overschot, het waarschijnlijk is dat het tot toekomstige economische voordelen voor de groep leidt en het betrouwbaar kan worden vastgesteld. Een pensioenoverschot wordt op dezelfde wijze gewaardeerd als een voorziening.

Behalve de betaling van premies heeft de groep geen verdere verplichtingen uit hoofde van genoemde pensioenregeling. De groep heeft in geval van een tekort bij het bedrijfstakpensioenfonds geen verplichting tot het voldoen van aanvullende bijdragen anders dan hogere toekomstige premies.

Overige voorzieningen

De voorziening voor loopbaanontwikkeling is gevormd ter dekking van toekomstige verplichtingen op het gebied van loopbaanontwikkeling, waarvoor medewerkers van de corporatie op grond van CAO-bepalingen budgetrechten hebben opgebouwd. Bij het bepalen van deze voorziening wordt uitgegaan van het personeelsbestand ultimo boekjaar. De waardering is tegen nominale waarde gezien het onzekere tijdstip van besteding van het budget.

Belastingen

Acute belastingen

De belastingen worden berekend op basis van het verantwoorde resultaat uitgaande van het geldende belastingtarief, rekening houdend met fiscaal vrijgestelde posten, de vaststellingsovereenkomst (VSO) en geheel of gedeeltelijk niet-afrekbare kosten.

De belastingvorderingen en -verplichtingen worden gesaldeerd indien is voldaan aan de algemene voorwaarden voor saldering.

Latente belastingen

Voor alle belastbare tijdelijke verschillen tussen de commerciële en fiscale balanswaardering, wordt een latente belastingverplichting opgenomen. Voor alle verrekenbare tijdelijke verschillen tussen de commerciële en fiscale balanswaardering en voor beschikbare voorwaartse verliescompensatie wordt een latente belastingvordering opgenomen voor zover er latente verplichtingen tegenover staan, of het waarschijnlijk is dat er fiscale winst beschikbaar zal zijn voor verrekening. De latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden opgenomen onder de financiële vaste activa respectievelijk voorzieningen.

De waardering van latente belastingverplichtingen en -vorderingen wordt gebaseerd op de fiscale gevolgen van de door de groep, per balansdatum, voorgenomen wijze van realisatie of afwikkeling van activa, voorzieningen, schulden of overlopende passiva. Latente vorderingen worden opgenomen voor zover het waarschijnlijk is dat er in de toekomst belastbare winsten zullen zijn die voor realisatie van het tijdelijk verschil dan wel compensabele verliezen kunnen worden aangewend. Hierbij wordt uitgegaan van het geldende belastingtarief. De latente belastingverplichtingen en vorderingen worden gewaardeerd tegen het thans geldende vennootschapsbelastingtarief.

De latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden gesaldeerd indien de groep een in rechte afdwingbaar recht heeft om actuele belastingvorderingen te salderen met actuele belastingverplichtingen en de uitgestelde belastingvorderingen en de uitgestelde belastingverplichtingen verband houden met winstbelastingen die betrekking hebben op dezelfde fiscale eenheid en door dezelfde belastingautoriteit worden geheven.

Langlopende schulden

Bij de eerste opname van langlopende schulden worden deze opgenomen tegen reële waarde verminderd met de direct daaraan toe te rekenen transactiekosten.

De langlopende schulden worden na de eerste waardering gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs volgens de effectieve-rentemethode. Winst of verlies worden in de winst-en-verliesrekening opgenomen zodra de verplichtingen niet langer op de balans worden opgenomen, alsmede via het amortisatieproces.

Voor de waarderingsgrondslag inzake terugkoopverplichtingen uit hoofde van onroerende zaken in exploitatie die in het kader van een regeling Verkoop onder Voorwaarden (VOV) door de corporatie zijn overgedragen aan derden, wordt verwezen naar paragraaf "Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden " van dit hoofdstuk.

Kortlopende schulden

Bij de eerste opname van kortlopende schulden worden deze opgenomen tegen reële waarde. In geval dat de vervolgwaaarding niet tegen reële waarde met verwerking van waardeveranderingen in de winst-en-verliesrekening plaatsvindt, wordt bij de eerste waardering de reële waarde verminderd met de direct daaraan toe te rekenen transactiekosten.

Financiële verplichtingen behoren tot de handelsportefeuille, indien deze zijn verworven of aangegaan met het doel deze verplichtingen op korte termijn te verkopen. Deze categorie wordt na de eerste waardering gewaardeerd tegen reële waarde zonder aftrek van eventuele transactiekosten bij vervreemding. Baten of lasten die voortvloeien uit veranderingen in de reële waarde worden verwerkt in de winst-en-verliesrekening.

Reële waarde van financiële instrumenten

De reële waarde van de financiële instrumenten die op actieve markten worden verhandeld per de verslagdatum, wordt bepaald op basis van genoteerde beurskoersen, zonder aftrek van transactiekosten.

Voor financiële instrumenten die niet op een actieve markt worden verhandeld, wordt de reële waarde bepaald met passende waarderingsmethoden. Dergelijke methoden zijn onder meer:

- het gebruikmaken van recente markttransacties tussen onafhankelijke partijen;
- het gebruikmaken van de actuele reële waarde van een ander instrument dat nagenoeg hetzelfde is;
- analyse op basis van contant gemaakte kasstromen of andere waarderingsmodellen.

Een overzicht van de reële waarden van de financiële instrumenten wordt verschaft in de toelichting op de financiële instrumenten.

Derivaten en hedge accounting

In een contract besloten ('embedded') derivaten

Indien in enig contract zodanige bepalingen en afspraken zijn opgenomen die voldoen aan de kenmerken van een derivaat ('embedded derivaat') wordt vastgesteld of deze bepalingen en afspraken van het contract afgescheiden dienen te worden; afscheiding vindt plaats als:

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

Voor zover het afgescheiden derivaat niet kan worden aangewezen als onderdeel van een hedgerelatie en hedge-accounting kan worden toegepast (zie hierna onder "Derivaten aangehouden voor hedging doeleinden") wordt het afgescheiden derivaat geclassificeerd als "Overige derivaten".

In bepaalde huurcontracten is een huurprijsindexatieformule met referentie aan prijsindexcijfers opgenomen; geconcludeerd is dat geen sprake is van een af te scheiden derivaat.

In enkele leningsovereenkomsten zijn bepalingen opgenomen waarbij de leningverstrekker het recht heeft om op een tijdstip in de toekomst de rentevoet vast te stellen op een vast rentepercentage of de op dat moment geldende marktrente. Geconcludeerd is dat dit recht kwalificeert als een embedded derivaat (geschreven optie) met eigen kenmerken die niet voldoende aansluiten op de kenmerken van de leningsovereenkomst en afgescheiden moet worden. Dit betekent tevens dat het derivaat niet kwalificeert voor een hedge relatie respectievelijk hedge-accounting; het derivaat wordt verwerkt als "Overige derivaten".

Overige derivaten

Overige derivaten met beursgenoteerde aandelen of obligaties als onderliggende waarde worden na de eerste waardering gewaardeerd tegen de reële waarde. Baten en lasten die voortvloeien uit veranderingen in de reële waarde worden verwerkt in de winst-en-verliesrekening.

Overige derivaten met een andere onderliggende waarde dan beursgenoteerde aandelen of obligaties, worden na de eerste waardering gewaardeerd tegen de kostprijs of lagere reële waarde. In geval de reële waarde negatief is, wordt dit negatieve bedrag volledig opgenomen. Bij de bepaling van de lagere reële waarde wordt het effect van lopende rente buiten beschouwing gelaten. Baten en lasten worden in de winst-en-verliesrekening verwerkt zodra de derivaten aan een derde worden overgedragen of een bijzondere waardevermindering ondergaan.

Op elke balansdatum wordt de reële waarde van het embedded derivaat opnieuw bepaald. Is sprake van een waardedaling (in de zin van een toegenomen negatieve waarde) dan wordt het waardeverschil ten laste van het resultaat verwerkt; een afname van de waardedaling op een later tijdstip wordt in dat betreffende boekjaar teruggenomen tot het bedrag van de kostprijs van het embedded derivaat. De initieel negatieve waarde van het derivaat wordt lineair geamortiseerd over de looptijd van het derivaat.

Derivaten aangehouden voor hedging doeleinden

De rentevoet van lopende en in de toekomst te verwachten zeer waarschijnlijke financieringen is variabel van aard en gebaseerd op 3-maands Euribor. In de analyse van de financiële risico's is het risico van renteschommelingen onderkend en geconcludeerd dit risico niet zelf te willen dragen doch af te dekken door middel van derivaten.

Voor deze derivaten past de groep kostprijs-hedge accounting toe op basis van generieke documentatie met vastlegging van:

- de algemene hedgestrategie, hoe de hedgerelaties passen in de doelstellingen van risicobeheer en de verwachting aangaande de effectiviteit van deze hedgerelaties;
- de in het soort hedgerelatie betrokken hedge-instrumenten en afgedekte posities.

Op het moment van de eerste verantwoording worden deze derivaten gerubriceerd als "Derivaten met toepassing van kostprijs-hedge-accounting".

De waardering en resultaatbepaling is als volgt:

- Op moment van eerste waardering wordt de reële waarde van het derivaat bepaald; over het algemeen is de uitkomst daarvan een nihil-waarde en wordt geen actief- of passiefpost op de balans opgenomen.
- De vervolgwaardering geschiedt tegen kostprijs of lagere marktwaarde waarbij een lagere waarde in geval van een effectieve hedge relatie voor de waardering en resultaatbepaling niet in aanmerking wordt genomen.
- Op moment van eerste waardering alsmede tussentijds bij aanpassing van de contractuele afspraken met betrekking tot het derivaat en/of het afgedekte renterisico van de betreffende lening wordt bepaald of sprake is van ineffectiviteit. Daartoe wordt beoordeeld of het referentiebedrag van het derivaat niet groter is dan de omvang van de lening alsmede dat de kritische kenmerken zoals omvang, looptijd, renteherzieningsdata, momenten van betaling van rente en aflossing, basis voor de rentevoet en dergelijke van het derivaat en het afgedekte renterisico aan elkaar gelijk zijn.
- Indien de kritische kenmerken niet aan elkaar gelijk zijn of zijn geweest, is dit een indicatie dat de hedge relatie een ineffectief deel bevat die door middel van de dollar offset methode wordt berekend.
- Indien en voor zover de ineffectiviteit per balansdatum op cumulatieve basis in een verlies resulteert, wordt de ineffectiviteit verwerkt in de winst-en-verliesrekening van het betreffende boekjaar. Blijkt op een later moment dat het cumulatieve verlies wegens ineffectiviteit is afgenomen dan wordt deze afname ten gunste van de winst-en-verliesrekening gebracht.

Kostprijs hedge-accounting wordt beëindigd indien:

- Het hedge-instrument afloopt, wordt verkocht, beëindigd of uitgeoefend. Het cumulatieve gerealiseerde resultaat op het hedge-instrument dat nog niet in de winst-en-verliesrekening is verwerkt toen er sprake was van een effectieve hedge, wordt afzonderlijk in de overlopende posten in de balans verwerkt tot de afgedekte transactie plaatsvindt.
- De hedge-relatie niet meer voldoet aan de criteria voor hedge accounting. Indien de afgedekte positie een in de toekomst verwachte transactie betreft, vindt de verwerking van de hedgeresultaten als volgt plaats:
- Indien de verwachte transactie naar verwachting nog plaatsvindt, wordt hedge accounting vanaf dat moment stopgezet. Het hiermee samenhangende cumulatieve resultaat op het hedge-instrument dat in de periode waarin de hedge effectief was buiten de winst-en-verliesrekening of off-balance was gehouden, blijft afhankelijk van de situatie off balance of op de balans.

Indien de verwachte transactie naar verwachting niet meer plaatsvindt wordt het hiermee samenhangende cumulatieve resultaat op het hedge-instrument dat in de periode waarin de hedge effectief buiten de winst-en-verliesrekening of off-balance was gehouden, naar de winst-en-verliesrekening overgebracht.

Niet langer in de balans opnemen van financiële activa en passiva

Een financieel instrument wordt niet langer in de balans opgenomen indien een transactie ertoe leidt dat alle of nagenoeg alle rechten op economische voordelen en alle of nagenoeg alle risico's met betrekking tot de positie aan een derde zijn overgedragen.

GRONDSLAGEN VAN RESULTAATBEPALING IN DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING

Algemeen

Baten worden toegerekend aan het jaar waarop ze betrekking hebben voorzover deze gerealiseerd zijn. De kosten worden bepaald met inachtneming van de hiervoor reeds vermelde grondslagen voor waardering en toegerekend aan het verslagjaar waarop zij betrekking hebben. (Voorzienbare) verplichtingen en mogelijke verliezen die hun oorsprong vinden voor het einde van het boekjaar worden in acht genomen indien zij voor het opmaken van de jaarrekening bekend zijn geworden en overigens wordt voldaan aan de voorwaarden voor het opnemen van voorzieningen.

De winst- en verliesrekening wordt zoals voorgeschreven in de Woningwet, gepresenteerd op basis van de functionele indeling, op basis van het op 25 oktober 2017 door het ministerie van Wonen en Rijksdienst uitgevaardigde modellenbesluit.

Bijzondere posten

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

Huuropbrengsten

Opbrengsten uit de levering van (huur)diensten worden verantwoord naar rato van de geleverde prestaties.

De huuropbrengsten zijn het resultaat van het gevoerde huurprijsbeleid van de groep, rekening houdend met de door het Rijk bepaalde kaders (zoals maximale huurverhoging, maximaal redelijke huur en maximale huursomstijging) en onder aftrek van huurderwing wegens leegstand en oninbaarheid.

Opbrengsten en lasten servicecontracten

De opbrengsten servicecontracten betreffen vergoedingen van huurders boven de netto huurprijs voor leveringen en diensten (zoals energie-, water- en schoonmaakkosten). De opbrengsten worden verminderd met derwing wegens oninbaarheid. De kosten van de leveringen en diensten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten.

Lasten verhuur en beheeractiviteiten

Hier worden zowel de directe lasten voor de verhuur en beheeractiviteiten als de indirecte lasten via de kosten- verdeelstaat verantwoord.

Lasten onderhoudsactiviteiten

De werkelijke onderhoudskosten voor dagelijks- en mutatieonderhoud en planmatig onderhoud worden ten laste van de exploitatie gebracht. Het dagelijks- en mutatieonderhoud wordt onderscheiden in de kosten van derden en de kosten van eigen dienst. De lasten van onderhoud onderscheiden zich van activeerbare uitgaven wanneer geen sprake is van waardevermeerdering van het actief.

Onder deze post worden alle direct aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van onderhoud verantwoord. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden.

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

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Hieronder worden verantwoord de verhuurdersheffing, de kosten gerelateerd aan het niet kunnen incasseren van vorderingen op huurders anders dan huur en andere exploitatiekosten die niet tot een meer specifieke kostensoort behoren. De groep verwerkt de overheidsheffingen zoals onroerendezaakbelasting en verhuurderheffing op het moment dat aan alle voorwaarden voor de overheidsheffing is voldaan.

Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

De post Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de toerekenbare verkoop- en organisatiekosten en de geactiveerde waarde met betrekking tot het vastgoed.

Opbrengst uit verkoop van vastgoed wordt in de winst-en-verliesrekening verwerkt als alle belangrijke rechten op economische voordelen alsmede alle belangrijke risico's met betrekking tot de activa zijn overgedragen aan de koper, het bedrag van de opbrengst op betrouwbare wijze kan worden bepaald en ontvangst van de opbrengst waarschijnlijk is.

Op basis van deze criteria wordt onder deze post de verkoopopbrengst van vastgoed in exploitatie onder aftrek van verkoopkosten en de boekwaarde verantwoord. De boekwaarde is op basis van de marktwaarde. Daarnaast wordt onder deze post verantwoord de opbrengstwaarde van verkocht vastgoed bestemd voor de verkoop (koopwoningen voor derden) onder aftrek van de gemaakte direct toerekenbare verkoopkosten en de vervaardigingsprijs en daaraan toegerekende directe kosten, dan wel de lagere opbrengstwaarde. Verder wordt hieronder verantwoord de verkoopopbrengst van onder VOV teruggekochte en vervolgens zonder voorwaarden doorverkochte woningen onder aftrek van de boekwaarde. De boekwaarde is de marktwaarde op terugkoopmoment onder aftrek van de contractuele korting.

Gerealiseerde verkoopresultaten worden verantwoord op het moment van levering (passeren transportakte). Eventuele verliezen op koopprojecten worden verantwoord zodra deze voorzienbaar zijn.

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Hieronder zijn begrepen de overige waardeveranderingen en de waardeveranderingen met betrekking tot de vastgoedportefeuille bestaande uit vastgoed in exploitatie, vastgoed in ontwikkeling, vastgoed verkocht onder voorwaarden en vastgoed bestemd voor verkoop. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille betreffen winsten of mogelijke verliezen, die ontstaan door een wijziging in de waarde van het vastgoed bestemd voor verkoop in het verslagjaar.

Opbrengsten en kosten overige activiteiten

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

Leefbaarheid

Onder deze post zijn leefbaarheidsuitgaven inzake sociale activiteiten en fysieke activiteiten opgenomen. De uitgaven inzake sociale activiteiten omvatten wijkgebonden uitgaven voor ondersteuning van bewonersinitiatieven, gebiedsgericht personeel (zoals leefbaarheidscoördinator, wijkbeheerder, huismeester), leefbaarheidsonderzoeken en uitgaven voor activiteiten zoals welkomstbijeenkomsten nieuwe bewoners, bestrijding woonoverlast, buurtbemiddeling, opvang van dak- en thuislozen, schuldsaneringen, tweede kansbeleid et cetera.

De uitgaven inzake fysieke activiteiten omvatten wijkgebonden uitgaven voor buurtcentra, bijzondere gebouwen (zoals wijksteunpunten, buurtposten, HOED), onderhoud groenvoorziening, speeltoestellen, beveiliging openbare ruimte, cameratoezicht, schoonmaakacties et cetera en uitgaven voor activiteiten zoals inbraakbeveiliging, brandpreventie, verlichting achterpad, afsluiting portieken et cetera.

Rentebaten en rentelasten

Rentebaten worden tijdsevenredig in de winst-en-verliesrekening verwerkt rekening houdend met de effectieve rentevoet van de desbetreffende actiefpost, indien hun bedrag bepaalbaar is en hun ontvangst waarschijnlijk.

Rentelasten worden toegerekend aan de opeenvolgende verslagperioden naar rato van de resterende hoofdsom. (Dis)agio en aflossingspremies worden als rentelast aan de opeenvolgende verslagperioden toegerekend zodanig dat tezamen met de over de lening verschuldigde rentevergoeding de effectieve rente in de winst-en-verliesrekening wordt verwerkt en in de balans de amortisatiewaarde van de schuld. Periodieke rentelasten en soortgelijke lasten komen ten laste van het jaar waarover zij verschuldigd worden.

Belastingen

De belasting over het resultaat wordt berekend op basis van het in de winst-en-verliesrekening verantwoorde resultaat, rekening houdend met fiscaal vrijgestelde posten en geheel of gedeeltelijk niet-aftrekbare kosten.

Tevens wordt rekening gehouden met de wijzigingen in de latente belastingvorderingen en -schulden uit hoofde van respectievelijk wijzigingen in het belastingtarief, herbeoordeling van de mogelijkheid tot realisatie van latente belastingvorderingen of een wijziging van de verwachte realisatie van een actief- of passiefpost.

De aldus bepaalde belastingpost wordt in de winst-en-verliesrekening opgenomen, behoudens voor zover deze betrekking heeft op posten die rechtstreeks in het eigen vermogen worden opgenomen, in welk geval de belasting in het eigen vermogen wordt verwerkt.

Toerekening baten en lasten

Om tot de functionele indeling van de winst-en-verliesrekening te komen wordt gebruik gemaakt van een verdeelsleutel om de nog te alloceren kosten toe te wijzen aan de activiteiten. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen de loonkosten en de overige bedrijfskosten.

De loonkosten worden in eerste instantie rechtstreeks toegewezen aan de activiteiten op basis van de afdelingen/functies. Vervolgens wordt het overheadpersoneel evenals de overige bedrijfslasten toegerekend op basis van een algemene verdeelsleutel.

Stichting l'escaut woonservice acht het aantal fte's hiertoe de meest logische verdeelsleutel, waarbij per fte wordt bepaald voor welke activiteit deze is ingezet.

GRONDSLAGEN VOOR DE OPSTELLING VAN HET GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit de liquide middelen.

In het kasstroomoverzicht wordt onderscheid gemaakt tussen operationele, investerings- en financieringsactiviteiten.

Ontvangsten en uitgaven uit hoofde van interest, ontvangen dividenden en winstbelastingen zijn opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten.

Transacties waarbij geen ruil van kasmiddelen plaatsvindt, waaronder financiële leasing, zijn niet in het kasstroomoverzicht opgenomen. De betaling van de leasetermijnen uit hoofde van het financiële leasecontract zijn voor het gedeelte dat betrekking heeft op de aflossing als een uitgave uit financieringsactiviteiten aangemerkt en voor het gedeelte dat betrekking heeft op de interest als een uitgave uit operationele activiteiten. De ontvangst uit hoofde van een sale and financial leaseback-transactie wordt gepresenteerd als een ontvangst uit hoofde van financieringsactiviteiten.

5 TOELICHTING OP DE GECONSOLIDEERDE BALANS PER 31 DECEMBER 2017

ACTIVA

VASTE ACTIVA

1. Vastgoedbeleggingen

DAEB vastgoed in exploitatie en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

	DAEB vastgoed in exploitatie		Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	
	2017	2016	2017	2016
	€	€	€	€
Boekwaarde per 1 januari	484.661.918	250.402.958	16.673.533	30.270.750
Herwaardering	414.662	-	3.988.231	-
Effecten stelselwijziging	-	236.346.656	-	-10.751.781
Stand per 1 januari	<u>485.076.580</u>	<u>486.749.614</u>	<u>20.661.764</u>	<u>19.518.969</u>
<i>Mutaties</i>				
Investerings	3.663.226	1.877.600	18.173	27.602
Investerings - oplevering nieuwbouw	3.382.367	-	-	-
Desinvesterings	-445.538	-4.653.774	-938.412	-811.608
Bijzondere waardeverminderingen*)	-11.425.894	-	-	-
Herclassificaties	-1.877.036	2.073.719	1.877.036	-2.073.719
Aanpassing marktwaarde	13.070.411	-970.579	935.727	4.000.520
Totaal mutaties 2017	<u>6.367.536</u>	<u>-1.673.034</u>	<u>1.892.524</u>	<u>1.142.795</u>
Boekwaarde per 31 december	<u>491.444.116</u>	<u>485.076.580</u>	<u>22.554.288</u>	<u>20.661.764</u>

*) De bijzondere waardevermindering ziet op de afwaardering van de sloopcomplexen Ravesteynplein te Vlissingen. Dit gebied zal de komende jaren herontwikkeld worden waarbij 183 sloopwoningen worden vervangen door nieuwbouw (verdunning).

In het kader van de administratieve scheiding van de DAEB- en niet DAEB activiteiten van Stichting l'escaut woonservice (TI) is vastgoed geherclassificeerd. Het bezit van de verbindingen van de TI valt op basis van het scheidingsvoorstel onder de niet-DAEB tak.

De onderverdeling van het vastgoed in exploitatie naar vastgoedtype is als volgt:

Type	2017 €	2016 €	Waarderingsvariant
Eengezinswoningen	244.652.997	239.244.684	Full
Meergezinswoningen	239.573.173	201.285.884	Full
Parkeergelegenheden	5.649.867	8.161.503	Full
Studenteneenheden	1.991.352	3.359.122	Full
Bedrijfsmatig onroerend goed	1.722.306	1.161.111	Full
Maatschappelijk onroerend goed	18.027.469	17.382.578	Full
Zorgvastgoed	2.381.240	35.143.462	Full
TOTAAL	513.998.404	505.738.344	

Bij het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat is gebruik gemaakt van meerdere macro economische parameters en of schattingen (full variant). Het handboek modelmatig waarderen marktwaarde bepaalt de marktwaarde van de onroerende zaken in exploitatie op basis van de contante waarde van de geschatte toekomstige kasstromen (Discounted Cash Flow methode). De toekomstige kasstromen worden bepaald aan de hand van een doorexplotatie- en een uitpondscenario.

Bij het doorexplotatiescenario is de veronderstelling dat het volledige complex in exploitatie blijft gedurende de DCF-periode. Bij het uitpondscenario is de veronderstelling dat na mutatie tot verkoop van individuele woningen tegen leegwaarde wordt overgegaan.

De berekening wordt uitgevoerd over een DCF-periode van vijftien jaar. In het doorexplotatiescenario wordt de huur bij mutatie aangepast naar de markthuur of de maximale huur, afhankelijk of de woongelegenheden bij mutatie is te liberaliseren.

- Indien de maximale huur lager dan of gelijk is aan de huurliberalisatiegrens, dan is de nieuwe huur het minimum van de markthuur en de maximale huur volgens het woningwaarderingssysteem.
- Indien de maximale huur hoger is dan liberalisatiegrens, dan is de nieuwe huur de markthuur.

Om de te verwachten kasstromen in de DCF-berekening te bepalen, wordt gebruik gemaakt van de macro-economische parameters:

	2018	2019	2020	2021 e.v.
Parameters woongelegenheden				
Prijnsinflatie	1,30 %	1,50 %	1,70 %	2,00 %
Looninflatie	2,20 %	2,20 %	2,20 %	2,50 %
Bouwkostenstijging	2,20 %	2,20 %	2,20 %	2,50 %
Leegwaardestijging	2,50 %	2,00 %	1,80 %	1,80 %
Mutatieonderhoud per vhe - EGW (€)	836	836	836	836
Mutatieonderhoud per vhe - MGW (€)	628	628	628	628
Mutatieonderhoud per vhe - Studenteneenheid (€)	188	188	188	188
Mutatieonderhoud per vhe - Zorgeenheid (extr.muraal) (€)	628	628	628	628
Beheerkosten per vhe - EGW (€)	427	427	427	427
Beheerkosten per vhe - MGW (€)	420	420	420	420
Beheerkosten per vhe - Studenteneenheid (€)	395	395	395	395
Beheerkosten per vhe - Zorgeenheid (extr.muraal) (€)	387	387	387	387
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,14 %	0,14 %	0,14 %	0,14 %
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,13 %	0,13 %	0,13 %	0,59 %
Verhuurderheffing (% van de WOZ)	0,59 %	0,59 %	0,59 %	0,57 %

Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar - zelfstandige eenheden	0,80 %	0,60 %	0,30 %	0,30 %
Huurderving (% van de huursom)	1,00 %	1,00 %	1,00 %	1,00 %
Mutatiekans bij doorexploiteren	7,00 %	7,00 %	7,00 %	7,00 %
Mutatiekans bij uitponden	7,00 %	7,00 %	7,00 %	7,00 %
Verkoopkosten bij uitponden (% van de leegwaarde)	1,60 %	1,60 %	1,60 %	1,60 %
Disconteringsvoet:	7,36 %	7,36 %	7,36 %	7,36 %

Voor splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 508 per te splitsen eenheid. De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 3% van de berekende waarde van een verhuureenheid.

	2018	2019	2020	2021 e.v.
Parameters bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed				
Instandhoudingsonderhoud per m2 bvo (€)	5	5	5	5
Mutatieonderhoud per m2 bvo (€)	10	10	10	10
Beheerkosten % van de markthuur - BOG	3,00 %	3,00 %	3,00 %	3,00 %
Beheerkosten % van de markthuur - MOG	2,00 %	2,00 %	2,00 %	2,00 %
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,13 %	0,13 %	0,13 %	0,13 %
Disconteringsvoet:	7,97 %	7,97 %	7,97 %	7,97 %

	2018	2019	2020	2021 e.v.
Parameters parkeerplaatsen				
Instandhoudingsonderhoud - parkeerplaats (€)	47	47	47	47
Instandhoudingsonderhoud - garagebox (€)	157	157	157	157
Beheerkosten - parkeerplaats (€)	26	26	26	26
Beheerkosten - garagebox (€)	36	36	36	36
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,25 %	0,25 %	0,25 %	0,25 %
Disconteringsvoet:	6,19 %	6,19 %	6,19 %	6,19 %

	2018	2019	2020	2021 e.v.
Parameters intramuraal zorgvastgoed				
Instandhoudingsonderhoud - € XX per m2 bvo (€)	8	8	8	8
Mutatieonderhoud - € XX per m2 bvo (€)	10	10	10	10
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,37 %	0,37 %	0,37 %	0,37 %
Disconteringsvoet:	7,27 %	7,27 %	7,27 %	7,27 %

Inschakeling taxateur

Jaarlijks wordt 1/3 deel van de onroerende zaken in exploitatie getaxeed door een onafhankelijke en ter zake deskundige externe taxateur, ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs. Dit betekent dat elk derde deel van de onroerende zaken in exploitatie minimaal eens per drie jaar opnieuw wordt getaxeed. Het taxatierapport en het taxatiedossier waarin de waardering en de daarbij gehanteerde aanpassingen ten opzichte van de basisvariant zijn onderbouwd en vastgelegd zijn in het bezit van Stichting l'escaut woonservice en op aanvraag beschikbaar voor de Autoriteit woningcorporaties.

Toepassing vrijheidsgraden

Stichting l'escaut woonservice heeft voor haar vastgoedbezit de full versie van het Handboek toegepast. De reikwijdte, aard en omvang van de aanpassingen zijn van toepassing op meerdere complexen, derhalve worden de gehanteerde vrijheidsgraden hierna schematisch op portefeuilleniveau toegelicht. Indien en voor zover op complexniveau is afgeweken van de vrijheidsgraden op portefeuilleniveau, dan wordt dit separaat toegelicht.

Ten slotte wordt hier opgemerkt dat bij de gehanteerde vrijheidsgraden zoveel als mogelijk aansluiting is gezocht bij het document "Best Practices vrijheidsgraden behorende bij het Handboek modelmatig waarden marktwaarde", dat tot stand is gekomen op basis van een samenwerking tussen diverse gespecialiseerde partijen.

De hierna genoemde vrijheidsgraden hebben betrekking op de mate van afwijking ten opzichte van de basisvariant.

Markthuur(stijging)

De huurwaarde is op basis van de referenties gemiddeld gedaald met -1%. De bandbreedte laat echter gemiddeld een verandering van -3% tot en met +3% zien. Met name vooroorlogse complexen en nieuwbouw (vanaf jaar 2000) laten een lichte stijging zien.

De markthuurstijging is conform Handboek (prijsinflatie Handboek is 1,30%). Er is geen extra stijging van de markthuur doorgevoerd.

Exit yield

Als basis is de exit yield van vorig jaar gehanteerd. Deze is, waar nodig (handboekyields in enkele gevallen op individueel complexniveau), aangepast op basis van marktreferenties. Dit is bij ongeveer 1/3 deel van de totale woningportefeuille het geval geweest.

Leegwaarde(stijging)

Deze vrijheidsgraad is toegepast. De gemiddelde leegwaarde ontwikkeling in de omgeving van Vlissingen in 2017 ligt op ongeveer 2%. Hierbij is vooral gebleken dat centraal gelegen complexen een grotere stijging laten zien. Hierbij valt ook op dat vooroorlogse en nieuwbouwcomplexen een grotere stijging kennen dan het overige bezit. Met name jaren vijftig, zestig en zeventig complexen met een minder gunstige ligging lopen hierbij achter op de markt.

Voor het full gedeelte is de leegwaarde opnieuw bepaald op basis van 3-5 referentietransacties. Het overige deel is geïndexeerd met een index van 3,0%.

Op complexniveau hebben enkele complexen een leegwaarde die significant is gewijzigd als gevolg van betere referenties ten opzichte van vorig jaar (bouwjaar, oppervlakte, type, afwerking en locatie).

Disconteringsvoet

Deze vrijheidsgraad is toegepast. Op de disconteringsvoet die in TMS voor de waarderingen per 2016 is gebruikt is een afslag van 10 basispunten genomen. Deze disconteringsvoet heeft als basis gefungeerd voor de waardering 2017 en is aangepast op basis van markttransacties in combinatie met object specifieke kenmerken.

Deze is bij ongeveer 1/3e deel van de woningcomplexen aangepast op basis van markttransacties in combinatie met object specifieke kenmerken.

Mutatie- en verkoopkans

Deze vrijheidsgraad is toegepast. De mutatiegraad is in veel gevallen aangepast van de initiële mutatiegraad. Ter vergelijking is gekeken naar mutatiegraad van de waarderingen in 2016 en 2015. Waarbij deze in lijn zijn gezet met vorige waardering. Verder is hierbij gekeken naar de ingangsdata van huurcontracten in verschillende jaren.

Onderhoud

Deze vrijheidsgraad is toegepast. In de praktijk kan de noodzaak voor onderhoud meer variëren dan in de basisvariant is uitgewerkt. De taxateur heeft hier rekening mee gehouden en heeft waar nodig de onderhoudsbedragen voor instandhoudingsonderhoud en achterstallig onderhoud aangepast.

Technische splitsingskosten

Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.

Bijzondere omstandigheden

Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.

Erfpacht

Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.

Schattingen

Gelet op de huidige marktomstandigheden kunnen toekomstige marktontwikkelingen waarop zowel door interne als door externe taxateurs gehanteerde aannames en schattingen ter bepaling van de reële waarde van het commercieel vastgoed zijn gebaseerd, ten opzichte van de werkelijk te verwachten marktontwikkelingen van significante invloed zijn op de uitkomsten van de huidige waardering in de jaarrekening.

Om inzicht te geven in de effecten van redelijkerwijs mogelijke wijzigingen in belangrijke parameters op de reële waarde, is de volgende gevoeligheidsanalyse opgenomen:

Parameters	Gehanteerd in reële waarde	Mogelijke afwijking	Effect op reële waarde*	
Huurverhoging**	1,00% in 2018	-/- 1,00%	€ -2.446.471	-0,48%
Huurderving	1,00%	+ 1,00%	€ -5.928.059	-1,16%
Exit yield	10,60%	-/- 0,50%	€ 12.660.060	2,48%
Onderhoud	€ 1.505 per woning	-/- € 100	€ 6.095.160	1,20%
Woningverkopen	automatisch	volledig uitpenden	€ 19.998.678	3,92%

*) Het effect op de reële waarde is berekend per afzonderlijke afwijking (overige parameters blijven gelijk).

***) Huurstijging boven prijsinflatie.

*Juridische en feitelijke verplichtingen inzake de waardering van het vastgoed**WOZ-informatie*

De WOZ-waarde bedraagt ultimo 2017 € 621,86 miljoen (2016: 619,70 miljoen).

Bedrijfswaarde informatie

	<u>31-12-2017</u>	<u>31-12-2016</u>
	€	€
De bedrijfswaarde geconsolideerd bedraagt:		
DAEB Vastgoed in exploitatie	219.764.000	217.444.360
Niet-DAEB Vastgoed in exploitatie	<u>19.585.456</u>	<u>15.051.046</u>
Totaal	<u><u>239.349.456</u></u>	<u><u>232.495.406</u></u>

De bedrijfswaarde van het vastgoed in exploitatie gebaseerd op de WSW parameters bedraagt ultimo 2017 € 239 miljoen (2016 € 232 miljoen) Van deze bedrijfswaarde heeft bijna € 3 miljoen betrekking op vastgoed dat is ondergebracht in groepsmaatschappijen.

De stijging bedrijfswaarde van het Niet-DAEB vastgoed is het gevolg van een jaar opschuiven van verkoop Niet-DAEB naar jaar 2018. Daarnaast speelt de herclassificatie een rol bij zowel l'escaut woonservice als binnen de Opus-groep van DAEB naar Niet-DAEB.

De stijging bedrijfswaarde van het DAEB vastgoed wordt grotendeels toegerekend aan verlenging van levensduren. Daar tegenover staan wel het naar voren in de tijd halen van slooptijdstip voor 183 woningen en hogere uitgaven planmatig onderhoud in verband met geplande energie-investeringen.

De enkelvoudige bedrijfswaarde bedraagt;	31-12-2017	31-12-2016
DAEB vastgoed in exploitatie	219.764.136	215.844.317
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	<u>16.690.721</u>	<u>13.909.944</u>
	236.454.857	229.754.261

Uitgangspunten bedrijfswaarde

In de Woningwet is opgenomen dat toegelaten instellingen volkshuisvesting hun bezit op marktwaarde moeten waarderen. Door de waardering van de onroerende zaken in exploitatie tegen marktwaarde wordt inzicht gegeven in de mogelijke verdien capaciteit van de vastgoedportefeuille van Stichting l'escaut woonservice. De marktwaarde geeft, rekening houdend met de uitgangspunten van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde, het bedrag op balansdatum weer waartegen het vastgoedbezit op de vrije markt kan worden vervreemd tussen ter zake goed geïnformeerde partijen die tot een transactie bereid zijn. Omdat de doelstelling van Stichting l'escaut woonservice is om te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien en op relatief beperkt aantal woningen zal verkopen, betekent dit dat slechts een deel van de in de jaarrekening verantwoorde marktwaarde in de toekomst zal worden gerealiseerd.

De bedrijfswaarde sluit aan op het beleid van Stichting l'escaut woonservice en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed uitgaande van dit beleid. In het bestuursverslag is een beleidsmatige beschouwing opgenomen over het verschil tussen de marktwaarde en de bedrijfswaarde van de onroerende zaken in exploitatie.

De bedrijfswaarde van de onroerende zaken in exploitatie wordt gevormd door de contante waarde van de kasstromen uit hoofde van toekomstige exploitatieopbrengsten en toekomstige exploitatielasten over de geschatte resterende exploitatieperiode van de complexen. De bedrijfswaarde is bepaald overeenkomstig de voorgeschreven parameters en richtlijnen van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW).

De bedrijfswaarde is gebaseerd op doorexplotatie van de onroerende zaken totdat het vastgoed door sloop teniet gaat. Hierbij wordt een restwaarde voor de grond ingerekend afgeleid van de huidige bestemming van het vastgoed (i.c. lange termijnverhuur).

De kasstroomprognoses zijn gebaseerd op redelijke en onderbouwde veronderstellingen die de beste schatting van het bestuur weergeven van zijn beleid en de economische omstandigheden die van toepassing zullen zijn gedurende de resterende economische levensduur van het complex. Deze veronderstellingen zijn nader geconcretiseerd in de onderstaande uiteenzetting van de gehanteerde uitgangspunten.

De kasstroomprognoses zijn voor de eerste vijf jaar gebaseerd op de intern geformaliseerde meerjarenbegroting waarbij voor de verwachte kosten van contractueel aangegane onderhoudsverplichtingen, erfpacht en overige contracten met een werkingsduur van meer dan vijf jaar de contractperiode is ingerekend. De kosten van planmatig en groot onderhoud worden gebaseerd op de in de meerjarenonderhoudsbegroting onderkende cycli per component. Voor latere jaren worden de kasstroomprognoses geschat door extrapolatie van de meerjarenbegroting gebruikmakend van een vast groeipercentage voor inflatie en huurstijging.

Bij de bedrijfswaardeberekening zijn door de volgende uitgangspunten gehanteerd:

Stijgingsparameters:

Type	2017	2016
Jaarlijkse huurverhogingen	Zie tabel	Zie tabel
Huurharmonisatie in bedrijfswaarde	5 jaar	5 jaar
Mutatiegraad	3-jaarsgemiddelde	3-jaarsgemiddelde
Jaarlijkse huurderiving	2-jaarsgemiddelde	2-jaarsgemiddelde
Minimale levensduur	portefeuillestrategie	portefeuillestrategie
Maximale levensduur	50 jaar	50 jaar
Restwaarde zelfstandige woongelegenheden	€ 5.000	€ 5.000
Restwaarde onzelfstandige woongelegenheden	€ 2.500	€ 2.500
Restwaarde maatschappelijk vastgoed	€ 5.000	€ 5.000
Restwaarde parkeergelegenheden	€ 1.000	€ 1.000
Restwaarde overige parkeervoorzieningen	€ 0	€ 0
Disconteringsvoet	5,00%	5,00%
Moment van discontering	medionumerando	medionumerando

Aanvullende tabel stijgingsparameters:

	2018	2019	2020	2021	2022	2023 en verder
huur	1,64%	1,11%	1,35%	1,35%	1,33%	2,00%
inflatie	1,11%	1,35%	1,35%	1,33%	2,00%	2,00%
overige variabele lasten	1,63%	1,82%	1,87%	1,95%	2,02%	2,50%
bouw	1,98%	1,96%	1,80%	1,89%	1,89%	2,50%
loonkosten	1,63%	1,82%	1,87%	1,95%	2,02%	2,50%
onderhoudskosten	1,45%	1,30%	1,54%	1,74%	1,91%	2,50%
marktindex	5,41%	3,44%	2,39%	1,72%	1,74%	2,50%

*Volumeparameters:***Bedrijfslasten:**

De afgelopen vijf jaar zijn de bedrijfskosten bij l'escaut woonservice met ruim 26% gedaald. l'escaut woonservice heeft zich het doel gesteld om de personeelskosten en bedrijfskosten in 2017 kritisch te blijven volgen, zodat een plaats achter de kopgroep haalbaar blijft. Onder andere de implementatie van de Woningwet en een nieuw primair systeem zorgen voor extra kosten.

Onderhoudslasten:

De onderhoudslasten zijn ontleend aan de begroting van l'escaut woonservice. Voor planmatig onderhoud wordt er een begroting gemaakt op complexniveau. De planmatig onderhoudslasten zijn gekoppeld aan de energie-investeringen op complexniveau. Voor mutatie- en reparatieonderhoud zijn bedragen per woning ingecalculerd, rekening houdend met levensduur, onderhoudskwaliteit en de portefeuillestrategie. Voor reparatieonderhoud wordt een toename van de kosten verwacht in de jaren 2019 en 2020. Bij het mutatieonderhoud is een stijging van 40% ingerekend als gevolg van toename in de sloopkosten.

Exploitatielasten:

De exploitatielasten per verhuureenheid zijn ontleend aan de begroting van l'escaut woonservice. De exploitatielasten bestaan uit de volgende elementen:

- Directe exploitatielasten: onder andere belastingen, verzekeringspremies;
- Indirecte exploitatielasten welke betrekking hebben op het DAEB vastgoed (geen kosten van projectontwikkelingsactiviteiten). Deze kosten bestaan onder andere uit administratieve lasten, beleid en automatisering. l'escaut woonservice heeft de totale indirecte exploitatielasten toegerekend op basis van de verhouding huuropbrengsten van DAEB en niet-DAEB vastgoed;
- Leefbaarheidsuitgaven;
- Heffingen van overheidswege die gekoppeld zijn aan het DAEB vastgoed in exploitatie, welke conform het wettelijk kader zijn geformaliseerd.

Verhuurderheffing:

Het kabinet stelt de hoogte van de verhuurderheffing vast. De heffing wordt berekend over de WOZ-waarde van de huurwoningen. De verhuurderheffing is tot einde exploitatieduur ingerekend. Het percentage verhuurderheffing was in 2017 0,536%.

Tabel verhuurderheffing:

	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024 en verder
verhuurderheffing	0,591%	0,591%	0,592%	0,592%	0,593%	0,567%	0,567%

Saneringsheffing:

In de bedrijfswaarde bij deze jaarrekening is de heffing vanaf 2018 tot en met 2022 ingerekend. De minister heeft in 2017 geen saneringsheffing geheven. De heffing is 1% van de totale jaarhuur van de woongelegenheden.

Aw-heffing:

Op voorschrift van het Aw is de Aw-heffing ingerekend in de bedrijfswaarde. De heffing is tot einde exploitatieduur ingerekend. Vanaf 2017 geldt een tarief van € 3,30 per woongelegenheden en € 0,025 per € 1.000 WOZ-waarde van de woongelegenheden in ons bezit.

Leefbaarheidsuitgaven:

Leefbaarheidsuitgaven worden alleen ingerekend voor zover toerekenbaar aan de kasstroomgenererende eenheid, door middel van kostenfactoren.

Investeringen:

De investeringen in bestaand bezit en de investeringen in energiemaatregelen zijn ontleend aan de begroting van l'escaut woonservice. Deze investeringen worden per complex opgesteld waarbij gekeken wordt naar investeringscycli, onderhoudskwaliteit, energiemaatregelen, levensduren en de portefeuillestrategie. De investeringen/onderhoud zijn noodzakelijk om de ingerekende huren te kunnen (blijven) realiseren.

Levensduur:

Bij de geschatte economische levensduur wordt rekening gehouden met marktomstandigheden, het kwaliteitsbeleid van l'escaut woonservice, de staat van onderhoud en de portefeuillestrategie. De levensduur vormt de basis voor de looptijd van de verwachte kasstromen. Hierdoor is er geen minimale levensduur.

Restwaarde:

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 normen van het Aw, zijnde € 20.000 aan restwaarde-opbrengsten en € 15.000 aan restwaarde-kosten. Deze prijzen worden geïndexeerd naar het einde van de levensduur. Indien feitelijk 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.

Verkopen:

Inrekenen woningverkopen: tegen de contante waarde van de verwachte opbrengstwaarde minus verkoopkosten voor maximaal de eerstkomende vijf jaar op basis van een geformaliseerd verkoopplan en indien verkoop juridisch mogelijk is.

Schattingselementen bepaling bedrijfswaarde

De schattingen met betrekking tot de bedrijfswaardebepaling welke inherent zijn aan deze waarderinggrondslag, zijn van bijzonder belang door hun invloed op de jaarrekening en de waarschijnlijkheid dat toekomstige gebeurtenissen significant kunnen afwijken van de verwachtingen van het management zoals verwerkt in de bedrijfswaarde. Om inzicht te geven in de effecten van redelijkerwijs mogelijke wijzigingen in belangrijke parameters op de bedrijfswaarde, is de volgende gevoeligheidsanalyse opgenomen:

Tabel gevoeligheidsanalyse:

Parameters	Gehanteerd in bedrijfswaarde	Mogelijke afwijking	Effect op bedrijfswaarde*	
Huurverhoging	0,164% in 2018	-/- 0,164%	€ -8.763.018	-3,99%
Disconteringsvoet	5,00%	-/- 0,50%	€ 16.257.795	7,40%
Onderhoud	€ 2.082 per vhe	-/- € 100	€ 9.780.929	4,45%
Woningverkoppen	20 woningen per jaar	-/- 20	€ -1.562.757	-0,71%

*Het effect op de bedrijfswaarde is berekend per afzonderlijke afwijking (overige parameters blijven gelijk)

Overige vastgoedbeleggingen

	Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	
	2017	2016	2017	2016
	€	€	€	€
Boekwaarde per 1 januari	3.867.348	4.764.775	266.184	337.030
Herwaardering	-552.998	-821.075	-	-
Herrekenende stand per 1 januari	<u>3.314.350</u>	<u>3.943.700</u>	<u>266.184</u>	<u>337.030</u>
<i>Mutaties</i>				
Investeringen	-	-	9.554.202	8.677.000
Investeringen - oplevering nieuwbouw	-	-	-3.382.366	-
Herwaarderingen	98.100	53.600	-	-
Herclassificatie vanuit voorziening onrendabele investeringen	-	-	-6.183.225	-8.747.846
Herclassificaties	-382.000	-682.950	-	-
Totaal mutaties 2017	<u>-283.900</u>	<u>-629.350</u>	<u>-11.389</u>	<u>-70.846</u>
Boekwaarde per 31 december	<u>3.030.450</u>	<u>3.314.350</u>	<u>254.795</u>	<u>266.184</u>

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Herclassificatie vastgoed verkocht onder voorwaarden

De post herclassificatie uit het verloopoverzicht betreft:

- De in het boekjaar teruggekochte VOV-woningen die de bestemming hebben gekregen te worden doorverkocht zonder voorwaarden en ultimo boekjaar nog niet zijn verkocht; deze woningen zijn geherclassificeerd naar "Voorraden" tegen verkrijgingsprijs, zijnde de getaxeerde leegwaarde onder aftrek van de contractuele korting op moment van afwikkeling van de terugkoopverplichting; de woningen zijn onder de "Voorraden" opgenomen als vastgoed bestemd voor verkoop en worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of lagere verwachte opbrengstwaarde.
- De in het boekjaar teruggekochte VOV-woningen die in hetzelfde boekjaar zijn doorverkocht zonder voorwaarden; herclassificatie vindt plaats met als kostprijs van de verkoop de getaxeerde leegwaarde waarde onder aftrek van de contractuele korting op moment van afwikkeling van de terugkoopverplichting; de opbrengstwaarde minus de kostprijs van deze woningen is in het resultaat verantwoord onder de post Resultaat verkoop vastgoedportefeuille.
- Indien een eerder onder voorwaarden verkochte onroerende zaak wordt teruggekocht ten behoeve van de eigen exploitatie, vindt herclassificatie plaats van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden naar onroerende zaken in exploitatie. De onroerende zaken in exploitatie worden gewaardeerd tegen de marktwaarde op basis van het handboek. Een eventuele waardevermeerdering of -vermindering van de boekwaarde van de onroerende zaken bij terugkoop wordt verantwoord in de winst-en-verliesrekening.

Gedurende 2017 zijn geen woningen (2016: 0 woningen) onder een VOV-regeling aan derden overgedragen. Daarnaast zijn in 2017 geen woningen in ontwikkeling welke onder een VOV-regeling zijn verkocht en geen woningen in ontwikkeling welke onder een VOV-regeling in combinatie met erfpacht zijn verkocht.

Het aantal woningen verkocht onder voorwaarden bedraagt ultimo 2017 21 (2016: 23).

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Grondposities

In deze post zijn grondposities, te weten Breugelplantsoen en Mezenest, ad € 253.425 (2016: € 253.425) begrepen. Het zijn voornamelijk materiële vaste activa, nog niet dienstbaar aan de bedrijfsuitoefening. Breugelplantsoen wordt in 2018 geleverd aan de gemeente Vlissingen.

2. Materiële vaste activa

	Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	
	2017	2016
	€	€
Boekwaarde per 1 januari	4.522.933	3.759.819
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-2.266.858	-1.898.775
Herrekende stand per 1 januari	<u>2.256.075</u>	<u>1.861.044</u>
<i>Mutaties</i>		
Investerings	179.236	796.855
Desinvesteringen	-551.921	-33.741
Afschrijving desinvesteringen	528.137	33.738
Afschrijvingen	-345.350	-401.821
Totaal mutaties 2017	<u>-189.898</u>	<u>395.031</u>
Boekwaarde per 31 december	<u>2.066.177</u>	<u>2.256.075</u>

Als gevolg van nieuw beleid met betrekking tot het wagenparkbeheer is het volledige wagenpark ondergebracht bij een leasemaatschappij. Middels operational lease wordt het wagenpark geleased.

Afschrijvingen

De afschrijvingen op de onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie zijn bepaald volgens de lineaire methode rekening houdend met een eventuele restwaarde, gebaseerd op de volgende verwachte gebruiksduur:

- bedrijfsterreinen: geen afschrijving;
 - automatisering: 3 jaar;
 - bedrijfsauto's: 3 jaar;
 - inventaris kantoor: 5 of 10 jaar;
 - kantoorgebouw (exclusief grond): 50 jaar
- het kantoorgebouw wordt als geheel en niet naar componenten afgeschreven aangezien de invloed van het verschil in afschrijving op het resultaat en vermogen verwaarloosbaar is.

3. Financiële vaste activa

Latente belastingvordering(en)

Bij een aantal jaarrekeningposten is sprake van tijdelijke verschillen tussen de waardering van activa en passiva volgens jaarrekeninggrondslagen en fiscale grondslagen. Verder is sprake van fiscaal compensabele verliezen.

De hieruit voortvloeiende latente belastingvorderingen worden hierna toegelicht en zijn opgenomen tegen de nominale waarde.

	Balans		Winst- en verliesrekening	
	2017	2016	2017	2016
Latente belastingvorderingen:				
Waarde van leningen o/g	134.889	139.155	-4.267	-4.267
Compensabele verliezen	4.276.869	2.400.223	1.876.646	-1.885.285
Verkoop huurwoningen Opus 52 B.V.	120.823	206.678	-85.855	377.392
Voorziening onderhoud Opus 52 B.V.			-170.711	
Totale latente belastingvordering	4.532.581	2.746.056	1.615.813	-1.512.160

Vastgoed in exploitatie:

Ten aanzien van het DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie is sprake van een waarderingsverschil tussen de commerciële en fiscale boekwaarde. De marktwaarde van het vastgoed in exploitatie bedraagt ultimo 2017 € 514 miljoen (ultimo 2016 € 505,7 miljoen). De fiscale boekwaarde bedraagt ultimo 2017 € 582,3 miljoen (ultimo 2016 € 583,7 miljoen). Door de hogere fiscale waardering dan commercieel bij stichting l'escaut woonservice ontstaat een actieve belastinglatentie. De realisatie van een actieve latentie in deze is onzeker en wordt buiten beschouwing gelaten in de jaarrekening in tegenstelling tot een passieve latentie.

Het totale waarderingsverschil ultimo 2017 van € 68,3 miljoen wordt niet gewaardeerd omdat rekening is gehouden met tijdelijke verschillen voor zover hier passieve latenties tegenover staan en beschikbare toekomstige winst waarschijnlijk is.

Dit vindt zijn uiting in het waarden van tijdelijke verschillen op woonegelegenheden die in de komende tien jaar, naar verwachting, worden ongeveer 10 woningen per jaar verkocht. Tevens is rekening gehouden met de afwikkeling van tijdelijkde verschillen voor woonegelegenheden waarvoor een definitief sloopbesluit is genomen (183 woningen). Voor de overige woningen komen de tijdelijke verschillen pas dermate laat tot uiting, dat waarschijnlijkheid van toekomstige winsten, onvoldoende zeker is.

Leningen o/g:

In de jaarrekening is voor de leningenportefeuille een latente belastingvordering verantwoord voor het verschil tussen de waardering die de fiscus toepast (i.c. reële waarde) en de waardering als toegepast in de jaarrekening (geamortiseerde kostprijs). De latentie loopt af over de resterende looptijd van de leningen.

Fiscaal verrekenbare verliezen:

Er wordt een latente belastingvordering uit hoofde van fiscaal compensabele verliezen gevormd voor zover er voldoende sterke aanwijzingen zijn dat er in de toekomst voldoende fiscale winst beschikbaar zal zijn ter realisatie van de latente vordering.

Stand latente belastingvorderingen tot waardering gebracht:

De latente belastingvorderingen opgenomen in de geconsolideerde balans en de hiermee samenhangende latente belastinglasten/-baten in de geconsolideerde winst- en verliesrekening zijn als volgt te specificeren:

Onder de latente belastingvorderingen is een post opgenomen uit hoofde van beschikbare voorwaartse verliescompensatie ter grootte van € 17 miljoen (2016: € 22,5 miljoen). Dit is het gevolg van het verlies geleden in de boekjaren 2013 en 2014, waarbij het waarschijnlijk is dat er voldoende toekomstige fiscale winst beschikbaar zal zijn binnen de fiscale eenheid om het verlies te compenseren voor de expiratiedatum.

De latenties uit hoofde van tijdelijke verschillen, zijn gebaseerd op de volgende nominale waarderingsverschillen ultimo 2017:

	Commercieel	Fiscaal	Vershil	Latentie 25%
Waarde van leningen o/g	1.384.081	1.923.632	539.551	134.888
Compensabele verliezen	0	17.107.476	17.107.476	4.276.869
Verkoop huurwoningen	14.906.686	13.774.118	-1.132.568	-283.142
Totaal	16.290.767	32.805.226	16.514.459	4.128.615

VLOTTENDE ACTIVA

4. Voorraden

	31-12-2017	31-12-2016
	€	€
Vastgoed bestemd voor de verkoop		
Vastgoed bestemd voor de verkoop	190.000	898.500

Deze post bestaat uit de voormalig Koopgarantwoning Jozef Israëlslaan 73 (2016: opgeleverde, nog niet verkochte nieuwbouwwoning, Strandwal 2 en de voormalig Koopgarantwoningen Antoni Gaudipark 17, Antoni Gaudipark 23 en Jozef Israëlslaan 75).

5. Vorderingen

	<u>31-12-2017</u>	<u>31-12-2016</u>
	€	€
Huurdebiteuren		
Huurdebiteuren	381.169	1.925.021
Voorziening dubieuze huurdebiteuren	-	-1.447.152
	<u>381.169</u>	<u>477.869</u>

De vordering op huurdebiteuren omvat naast de huren onder andere ook te vorderen servicekosten en herstelkosten. In de vordering op vertrokken huurders zijn tevens kosten van mutatieonderhoud voor rekening van de huurder begrepen.

Voor reeds uit handen gegeven vorderingen op niet actieve huurders werd tot 1 januari 2017 een voorziening voor oninbaarheid (voorziening dubieuze debiteuren) getroffen. De voorziening werd afgeboekt bij definitieve oninbaarheid door onder andere:

- overlijden schuldenaar;
- WSNP traject schuldenaar;
- adresgegevens schuldenaar onbekend.

De hoogte en de oplopende trend van deze voorziening alsmede de geringe inbaarheid van eindafrekeningen op reeds vertrokken huurders heeft ertoe geleid dat deze vorderingen als niet volwaardig worden beschouwd. Per 1 januari 2017 wordt dan ook geen voorziening meer getroffen voor vorderingen op niet actieve huurders, maar wordt deze vordering direct ten laste van het resultaat afgeboekt als oninbaar.

Nagekomen baten worden verrekend met deze afboekingen.

Belastingen en premies sociale verzekeringen

Omzetbelasting	<u>301</u>	<u>7.260</u>
----------------	------------	--------------

Overige vorderingen

Nog te ontvangen afrekening servicekosten zorginstelling	271.932	247.767
Provincie Zeeland projectsubsidie Verkuijl Quakkelaarstraat	147.500	147.500
Diversen	766	-993
	<u>420.198</u>	<u>394.274</u>

Overlopende activa

Vooruitbetaalde rente en aflossing kredietinstelling	180.288	181.436
Vooruitbetaalde verzekeringspremies	112.769	245.882
Te ontvangen creditfacturen	10.047	-
Verkoopkosten vastgoedportefeuille	39.332	-
Overig	215.905	437.846
	<u>558.341</u>	<u>865.164</u>

	<u>31-12-2017</u>	<u>31-12-2016</u>
	€	€
6. Liquide middelen		
ABN AMRO Bank N.V.	41	265.299
Rabobank	4.080.438	5.888.566
BNG	495.731	-
Kas	372	1.699
	<u>4.576.582</u>	<u>6.155.564</u>

PASSIVA

7. Groepsvermogen

Voor een toelichting op het groepsvermogen verwijzen wij u naar de toelichting op het eigen vermogen van de enkelvoudige balans op pagina 74 van dit rapport.

8. Voorzieningen

Onrendabele investeringen en herstructureringen

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	€	€
<i>Onrendabele investeringen en herstructureringen (DAEB vastgoed in ontwikk.)</i>		
Stand per 1 januari	6.093.754	1.632.513
Effect stelselwijziging	-	-647.034
	<u>6.093.754</u>	<u>985.479</u>
Dotatie	5.244.575	13.175.906
Onttrekking	-5.658.782	-8.067.631
Stand per 31 december	<u><u>5.679.547</u></u>	<u><u>6.093.754</u></u>

De dotatie aan de voorziening betreft voornamelijk de te verwachten verliezen als gevolg van onrendabele investeringen in het herontwikkelingsproject Ravesteynplein.

De onttrekking is met name het gevolg van de (onrendabele) investeringen in de projecten Rooie Buurt en Verkuijl Quakkelaarstraat waarvoor in het verleden een voorziening voor verwachte verliezen is gevormd.

Latente belastingverplichtingen

Stand per 1 januari	138.773	170.714
Dotatie	265.192	138.773
	<u>403.965</u>	<u>309.487</u>
Vrijval	-	-170.714
Stand per 31 december	<u><u>403.965</u></u>	<u><u>138.773</u></u>

Belastinglatentie verkoopvijver huurwoningen:

Hierbij is sprake van een waarderingsverschil tussen de commerciële en fiscale boekwaarde, waarbij uit wordt gegaan van een prognose van de mogelijke verkopen van 10 woningen per jaar voor de komende 10 jaar. De commerciële waarde (marktwaarde) is hoger dan de fiscale waarde, waardoor sprake is van een passieve belastinglatentie.

	<u>31-12-2017</u>	<u>31-12-2016</u>
	€	€
Overige voorzieningen		
Voorziening loopbaanontwikkelingsbudget	<u><u>45.000</u></u>	<u><u>30.000</u></u>

9. Langlopende schulden

Rentevoet leningen kredietinstellingen met resterende looptijden

Het gewogen gemiddelde rentepercentage van de leningen bedraagt ultimo 2017 3,56% (2016: 3,61%).

	<u>31-12-2017</u>	<u>31-12-2016</u>
	€	€
Schulden/leningen kredietinstellingen		
Schulden/leningen kredietinstellingen	<u>112.338.997</u>	<u>113.342.895</u>
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	€	€
<i>Schulden/leningen kredietinstellingen</i>		
Stand per 1 januari	123.046.565	129.250.021
Nieuwe leningen	13.000.000	-
	<u>136.046.565</u>	<u>129.250.021</u>
Aflossingen	-13.703.670	-6.066.918
Aflossingsverplichting komend boekjaar	-10.003.898	-9.840.208
	<u>112.338.997</u>	<u>113.342.895</u>
Langlopend deel per 31 december		

De leningen worden afgelost op basis van het annuïtaire dan wel het fixe systeem.

Rentepercentages	Renteherzieningsperiode	Resterende looptijd
Roll over	11.000.000 van 1 tot 3 maanden	< 1 jaar 0 (kortlopend)
0% - 2%	14.000.000 van 6 maanden tot 1 jaar	6.000.000 van 1 tot 5 jaar
2% - 3%	6.000.000 van 1 tot 5 jaar	27.000.000 van 5 tot 10 jaar
3% - 4%	45.000.000 van 5 tot 10 jaar	11.000.000 van 10 tot 15 jaar
4% - 5%	36.000.000 > 10 jaar	467.340 van 15 tot 20 jaar
5% - 6%	338.997	> 20 jaar
> 6%	0	
Totaal	112.338.997 Totaal	44.467.340 Totaal

Rentevoet leningen kredietinstellingen met resterende looptijden

Het gewogen gemiddelde rentepercentage van de leningen bedraagt ultimo 2017 3,56% (2016: 3,61%).

	<u>31-12-2017</u>	<u>31-12-2016</u>
	€	€
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	<u>3.033.284</u>	<u>3.318.933</u>
<i>Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden</i>		
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	€	€
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	3.649.575	4.627.547
Vermeerderingen / verminderingen	<u>-611.364</u>	<u>-957.245</u>
Stand per 1 januari	<u>3.038.211</u>	<u>3.670.302</u>
Af: teruggekochte onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	-280.722	-683.146
Terugkopen volgend boekjaar *)	280.722	580.703
Af- en opwaarderingen	<u>-4.927</u>	<u>45.900</u>
Stand per 31 december	3.033.284	3.613.759
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	3.368.853	3.649.575
Vermeerderingen / verminderingen	<u>-335.569</u>	<u>-330.642</u>
	<u>3.033.284</u>	<u>3.318.933</u>

In de post 'Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden' zijn 21 woningen opgenomen (2016: 23 woningen).

*) De verplichting met betrekking tot terugkopen volgend boekjaar is - ten behoeve van het inzicht - niet meer opgenomen onder de kortlopende schulden.

Rentevoet leningen kredietinstellingen met resterende looptijden

Het gewogen gemiddelde rentepercentage van de leningen bedraagt ultimo 2017 3,56% (2016: 3,61%).

ZEKERHEDEN

Schulden/leningen kredietinstellingen

Van de leningen kredietinstellingen is 122 miljoen (2016: 122,7 miljoen) geborgd door het WSW. Voor de door het WSW geborgde leningen heeft Stichting l'escaut woonservice zich verbonden het onderliggende onroerend goed in exploitatie met een boekwaarde van 510 miljoen (2016: 503,3 miljoen) niet zonder toestemming te bezwaren, van bestemming te veranderen, te vervreemden of teniet doen gaan.

10. Kortlopende schulden

	<u>31-12-2017</u>	<u>31-12-2016</u>
	€	€
Schulden aan kredietinstellingen		
Overige schulden aan kredietinstellingen	2.616	6.007
BNG	-	1.298.432
	<u>2.616</u>	<u>1.304.439</u>
Zekerheden		
Door de huisbankier is aan de groep rekening-courantkredietfaciliteiten ter beschikking gesteld voor een totaalbedrag van € 3 miljoen.		
De verschuldigde rente van deze faciliteiten bedraagt het 1-maands Euribor tarief plus een opslag van 150 basispunten. Daarnaast betaalt Stichting l'escaut woonservice een beschikbaarheidspremie van 0,25% over het niet opgenomen deel, afgerekend per kwartaal.		
Er zijn geen risicovolle voorwaarden verbonden aan het kredietfaciliteit.		
Er zijn geen zekerheden gesteld.		
Aflossingsverplichtingen langlopende schulden		
Hypothecaire leningen	<u>10.003.898</u>	<u>9.840.208</u>
Schulden aan leveranciers		
Crediteuren	<u>1.149.688</u>	<u>831.258</u>
Deze post bestaat voor € 426.736 (2016: € 1.201.560) uit facturen in omloop en is gesaldeerd opgenomen.		
Belastingen en premies sociale verzekeringen		
Omzetbelasting	777.559	932.904
Loonheffing	152.549	155.002
Overige belastingen	23.202	21.729
	<u>953.310</u>	<u>1.109.635</u>
Schulden terzake van pensioenen		
Pensioenpremies	<u>55.974</u>	<u>58.219</u>
Overige schulden		
Gemeente Vlissingen	9.680	3.982
Waarborgsommen	2.099	7.741
	<u>11.779</u>	<u>11.723</u>

	<u>31-12-2017</u>	<u>31-12-2016</u>
	€	€
Overlopende passiva		
Accountantskosten	2.000	6.000
Omzetbelasting 2013-2017 verhuur garageboxen	152.146	175.000
Nog te ontvangen facturen nieuwbouwproject Verkuijl Quakkerlaarstraat	335.428	-
Vakantie-uren in portefeuille	292.024	219.564
Niet vervallen rente	2.069.490	2.190.525
Nog te verrekenen servicekosten	594.810	571.634
Vooruitontvangen huur	592.549	570.940
Diversen	193.474	75.738
	<u>4.231.921</u>	<u>3.809.401</u>

FINANCIËLE INSTRUMENTEN

l'escaut woonservice maakt gebruik van derivaten om het rente- en kasstroomrisico af te dekken. Voor de verwerking, waardering en resultaatbepaling, past l'escaut woonservice met betrekking tot deze derivaten (hedge-instrumenten) kostprijs-hedge-accounting toe. De marktwaarde van de derivaten is per 31 december 2017 € 1.608.931 negatief (2016 € 2.588.804 negatief).

Interne organisatiestructuur

Wet- en regelgeving en het Treasurystatuut bepalen de spelregels waarbinnen de treasury-activiteiten van l'escaut woonservice mogen worden uitgevoerd. Indien acties uit Treasuryjaarplan strijdig zijn met vigerende wet- en regelgeving en/of Treasurystatuut van l'escaut, dan is het Treasuryjaarplan hieraan ondergeschikt. De regels betreffende bevoegdheden, mandatering, interne controle, interne verantwoording betreffende de aanschaf en gebruik van derivaten blijken uit het Treasurystatuut (art.7.2). De rol en betrokkenheid van de externe accountant (art.7.2.8) en rol en betrokkenheid van het orgaan waaraan het toezicht op het bestuur is opgedragen (art.7.2.1) blijkt ook uit het Treasurystatuut. Dit is conform de beleidsregels derivaten (art.3 lid b). Volgens dezelfde beleidsregels derivaten (art.3 lid a sub 3) dient l'escaut de interne professionaliteit te borgen betreffende financiële derivaten. Hiervoor werkt l'escaut samen met een onafhankelijk organisatie op het gebied van treasury (Thésor). De interne professionaliteit borgen we door periodiek overleg van de treasurycommissie waarin derivaten en actuele ontwikkelingen op het gebied van treasury worden besproken. De derivatenportefeuille wordt inzichtelijk verwerkt in de periodieke treasuryrapportage . Aan het treasury overleg nemen deel; Thésor, de directeur-bestuurder, manager bedrijfsvoering, de controller en de financieel medewerker. Daarnaast worden het treasury jaarplan en de derivaten jaarlijks besproken in de RvC en worden externe seminars bezocht.

Risicobeheer

De beheersingsstructuur voor de risico's die zich voor doen vanuit de financiële derivaten waarover l'escaut beschikt, zijn ingebed in de kwartaalrapportages die worden besproken in de treasurycommissie. In deze rapportage wordt elk kwartaal weergegeven wat de omvang is van de marktwaarde van elk individueel derivaat. Daarnaast wordt dit tevens weergegeven per tegenpartij. Dit wordt vervolgens afgezet tegen de afspraken met de betreffende bank. Hiermee wordt de omvang en de samenstelling inzichtelijk. Bij de marktwaardeoverzichten wordt direct bepaald welke omvang de aan te houden liquiditeitsbuffer moet hebben. Om deze buffer te bepalen wordt gebruik gemaakt van een stresstest scenario conform de regels die de Aw hiervoor hanteert. Daarnaast wordt een beeld geschetst van de marktwaardeontwikkeling naar de toekomst toe indien de rente op het huidige niveau blijft. De ontwikkeling van de marktwaarde en de omvang van de liquiditeitsbuffer kan op ieder moment moment in de treasury toolkit van Thésor gemonitord worden.

In het treasurystatuut van l'escaut woonservice staan de kaders benoemd omtrent het beheersen van risico's. De financiële instrumenten voldoen aan de kaders genoemd in een aanvullende toelichting op het treasurystatuut. In het statuut is het gebruik van afschermdende instrumenten toegestaan ter beheersing van het renterisico op zekere kasstromen en de instrumenten zijn defensief van aard. De volgende eisen worden gesteld ten aanzien van het gebruik van derivaten:

- o De leden van de treasurycommissie en de toezichthouders dienen voldoende kennis van zaken te hebben;
- o Derivaten mogen slechts gebruikt worden, gericht op het afdekken van opwaartse renterisico's op bestaande variabele leningen;
- o Derivaten mogen uitsluitend worden aangetrokken in euro's van financiële instellingen met minimaal een single A-rating;
- o Derivaten moeten voldoen aan de richtlijnen van de Aw/WSW;
- o Slechts een beperkt aantal soorten derivaten is toegestaan, dit zijn de Interest Rate Swap (payers) en de CAP,
- o Voor het gebruik van derivaten dient te allen tijde en direct (voordat het contract aangegaan wordt) goedkeuring te worden gevraagd aan de RVC inclusief een motivatie, waarom een derivaat wordt gebruikt.

Hedge-strategie

De hedge-strategie is het risico van wijzigingen in de rente afdekken met derivaten.

Type hedge

l'escaut past het model Kostprijshedge-accounting toe, zoals gepubliceerd door de RJ en RJ-uitingen (RJ hoofdstuk 290, Financiële Instrumenten).

Derivatentransacties worden verantwoord volgens de voorschriften behorend bij dit model:

- a. Documentatie van de hedge-relatie vindt plaats op basis van documentatie per individuele hedge-relatie;
- b. Documentatie beschrijft bij aanvang:
 - hoe de hedge-relatie past in de doelstellingen van risicobeheer;
 - de hedge-strategie;
 - de verwachting aangaande de effectiviteit van de hedge-relatie;
 - het in de hedge-relatie betrokken afdekkingsinstrument en de afgedekte positie.
- c. Aan het einde van ieder boekjaar wordt de effectiviteit van de hedge beoordeeld door het vergelijken van de kritische kenmerken van het afdekkingsinstrument en de afgedekte positie.
- d. Indien de kritische kenmerken van het afdekkingsinstrument en de afgedekte positie gedurende de looptijd van de hedge-relatie niet overeenkomen, zal jaarlijks een kwantitatieve ineffectiviteitsmeting plaatsvinden. De ineffectiviteit wordt in de jaarrekening toegelicht en wordt alleen in de winst- en verliesrekening verwerkt indien en zover dit (cumulatief) een verlies betreft.

Afgedekte positie

l'escaut woonservice dekt de variabiliteit in kasstromen voortvloeiende uit toekomstige rentebetalingen gerelateerd aan huidige

leningen af. Hierbij worden de kasstromen van de rentebetalingen van de afgesloten leningen afgedekt.

Monitoring marktwaarde

In verband met het reduceren van de renterisico's en het vastleggen van het lage renteniveau van toen zijn payers swaps afgesloten. l'escaut woonservice volgt de marktwaarde van de swaps ieder kwartaal in de treasurycommissie. Het onderstaand overzicht geeft de verschillende negatieve scenario's aan bij een lagere rente(ontwikkeling).

De maximale negatieve marktwaarde ligt op € 2,2 miljoen. In de loop van de tijd wordt deze marktwaarde hoger (minder negatief) vanwege de kortere resterende looptijd van de swaps. De maximale margin call van ABN AMRO bij het uiterste stresstest scenario (min 2%) ligt op bijna € 0,26 miljoen.

Het voorstel van ABN AMRO is om te gaan verrekenen vanaf een negatieve marktwaarde van € 1,75 miljoen, dat wil zeggen een threshold van € 1,5 miljoen en een zogenoemde minimum transfer amount van € 0,25 miljoen.

Marktwaarde derivaten met de rentecurve per 31 december 2017:

Marktwaarde derivaten met de rentecurve per 31 december 2017:										
Tegenpartij	Hoofdsom	Vaste rente	Variabele rente	Startdatum	Einddatum	MW incl opg. rente	Opg. rente	Marktwaarde (bij 1% rentedaling)	Marktwaarde (bij 2% rentedaling)	Marktwaarde (obv 1% curve)
BNG BANK	5.000.000	4,1700%	EUR 3M	01-06-2009	01-06-2019	-440.120	-122.996	-509.280	-580.103	-355.174
ABN AMRO	5.000.000	4,5750%	EUR 3M	02-05-2008	02-05-2018	-237.456	-154.577	-251.502	-265.646	-219.062
RABOBANK	5.000.000	4,7350%	EUR 3M	01-12-2008	01-12-2021	-931.355	-21.100	-1.148.149	-1.376.117	-744.864
Totalen	15.000.000					-1.608.931	-298.673	-1.908.930	-2.221.865	-1.319.100

Marktwaardeverrekening en liquiditeitsbuffer

l'escaut heeft geen periodieke marktwaarde verrekening op haar swaps overeengekomen (CSA). Vanuit de swaps met ABN AMRO (voorheen Fortis Bank) dient echter wel een zogenoemde liquiditeitsbuffer te worden aangehouden omdat bij een toename van de negatieve marktwaarde op enig moment een bedrag bij de bank gestald dient te worden. Gezien de looptijd en de marktwaarde is deze mogelijke liquiditeitsdruk zeer beperkt.

De hoogte van deze liquiditeitsbuffer bedraagt ultimo 2017 nihil. (2016:nihil)

		Marktwaarde bij 2%	
Tegenpartij	Drempelbedrag	rentedaling	Aan te houden buffer
ABN AMRO	1.500.000	-265.646	0
Rabobank	3.000.000	-1.376.117	0
BNG	0	-580.103	0
Totaal	4.500.000	-2.221.866	0

Accounting

Het hedging-instrument en de hedged items onderliggend aan de af te dekken rentebetalingen worden tegen kostprijs op de balans opgenomen en gewaardeerd. Hedge-ineffectiviteit wordt in de winst-en-verliesrekening verwerkt.

Algemeen

De belangrijkste financiële risico's waaraan de groep onderhevig is zijn het renterisico, het kredietrisico, het liquiditeitsrisico en het beschikbaarheidsrisico. l'escaut woonservice voert alleen transacties in euro's uit en loop geen valutarisico. Het financiële beleid van l'escaut woonservice is erop gericht om op de korte termijn de effecten van renteschommelingen op het resultaat te beperken en om op lange termijn de markttrentes te volgen. l'escaut woonservice maakt gebruik van financiële derivaten om de financiële risico's die verbonden zijn aan bedrijfsactiviteiten te beheersen. l'escaut woonservice neemt met financiële derivaten geen speculatieve posities in.

Renterisico

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

Kredietrisico

Het gaat hierbij om het risico dat financiële instellingen niet aan hun contractuele verplichtingen kunnen voldoen. Door het spreiden van transacties over verschillende financiële instellingen wordt getracht dit risico te beperken. Verder dienen de financiële instellingen te voldoen aan kredietwaardigheidseisen (rating). Dit is opgenomen in het treasurywet. De hoogte van het kredietrisico is afhankelijk van de grootte van het bedrag aan te ontvangen rente op de derivaten en de marktwaarde van de derivaten.

Liquiditeitsrisico

Het gaat hierbij om het risico dat over onvoldoende middelen wordt beschikt om aan de directe verplichtingen te kunnen voldoen. Dit geldt voor alle verplichtingen van l'escaut woonservice en haar tegenpartijen, ongeacht of dit nu crediteuren of financiële instellingen zijn. l'escaut woonservice heeft op verschillende manieren gewaarborgd dat zij altijd aan haar verplichtingen kan voldoen.

Beschikbaarheidsrisico

Dit behelst het risico dat er geen financiering beschikbaar is op de geld- danwel kapitaalmarkt.

Algemeen

De derivaten worden gedurende de looptijd gewaardeerd tegen de kostprijs (nihil) door toepassing van kost-prijshedge-accounting. Veranderingen in de reële waarde worden niet verwerkt.

Indien de reële waarde van de renteswap negatief is, is de groep contractueel verplicht voor de ABN Amro swaps een onderpand in depot vanaf € 1,5 miljoen negatieve reële waarde (margin call) bij te storten. Bij tussentijdse beëindiging van de renteswap wordt onderling afgerekend op basis van de reële waarde op het moment van beëindiging.

De afgesloten derivaten zijn ultimo 2017 als volgt verdeeld in boekwaarde, nominale waarde en marktwaarde.

			Boekwaarde	Nominaal	Marktwaarde
Interest rate swaps			15.000.000	15.000.000	1.608.931-
Overig			-	-	-
Totaal			15.000.000	15.000.000	1.608.931-
De resterende looptijden van de derivaten zijn als volgt:					
	Tot 1 jaar	Tussen 1 en 5 jaar	Tussen 5 en 10 jaar	Tussen 10 en 20 jaar	> 20 jaar
Interest rate swaps	5.000.000	10.000.000	-	-	-
Overig	-	-	-	-	-
Totaal	5.000.000	10.000.000	-	-	-
De derivaten starten nominaal als volgt in tijd:					
			Reeds lopend		
Interest rate swaps			15.000.000		
Overig			-		
Totaal			15.000.000		

De rentabiliteitswaardecorrectie voor derivaten met onderliggende waarde bedraagt ultimo 2017 € 40.000 positief (2016: € 100.000 positief). Er zijn geen derivaten zonder onderliggende waarde.

Embedded derivaten

De basisrenteleningen worden volgens de beleidsregels Aw aangemerkt als embedded derivaten maar voor bestaande basisrenteleningen hoeft geen liquiditeitsbuffer aangehouden te worden. De omvang van de basisrenteleningen van l'escaut woonservice bedraagt ultimo 2017 € 33 miljoen (2016: € 33 miljoen). Deze worden als rechtmatig beschouwd. Er zijn in 2017 geen nieuwe basisrenteleningen afgesloten.

We komen alleen nog nieuwe opslagen overeen.

Marktwaarde embedded derivaten per 31 december 2017

Tegenpartij	Totale rente	Opslag	Basisrente	Startdatum	Einddatum	MWincl opg. Rente	Nominale waarde	Marktwaarde embeddedswap
BNG BANK	3,685%	0,1800%	3,5050%	02-01-2017	02-01-2037	-8.185.168	-6.000.000	-2.185.168
BNG BANK	3,710%	0,1800%	3,5300%	01-12-2016	03-12-2035	-8.141.069	-6.000.000	-2.141.069
NWB BANK	4,360%	0,3800%	3,9800%	01-10-2013	01-10-2048	-9.737.403	-6.000.000	-3.737.403
BNG BANK	3,299%	0,3500%	3,0790%	01-06-2012	01-06-2032	-6.264.793	-5.000.000	-1.264.793
NWB BANK	4,470%	0,5500%	3,9200%	01-07-2014	01-07-2061	-17.836.022	-10.000.000	-7.836.022
Totaal						-50.164.454	-33.000.000	-17.164.455

Richtlijn 290

Richtlijn 290 'Financiële instrumenten' is aangepast voor onder andere de verwerking van embedded derivaten (RJ-Uiting 2013-15). De looptijd van de kredietopslag is korter dan de looptijd van de basisrente en wordt periodiek herzien op basis van de marktprijs voor krediet die op het moment van herziening geldt. Deze herziening is een embedded derivaat. Het effectieve deel van financiële derivaten die zijn toegewezen voor kostprijs-hedge-accounting wordt tegen kostprijs gewaardeerd. Voor het ineffectieve deel wordt het verschil tussen de kostprijs en de lagere reële waarde in de winst- en verliesrekening verwerkt. De waarderingsgrondslag voor de lening is echter de geamortiseerde kostprijs. Het embedded derivaat voldoet op zichzelf aan de definitie van een derivaat. De waarde van de herziening van de kredietopslag is afhankelijk van een onderliggende waarde (de marktprijs voor krediet), er is nauwelijks een aanvangsinvestering noodzakelijk om dit recht te kopen en de betalingen die zijn veroorzaakt door de herziening van de kredietopslag, vinden in de toekomst plaats.

Met betrekking tot de economische kenmerken van het embedded derivaat en het basiscontract kan in dit geval gesteld worden dat de kredieherziening nauw is verbonden met het basiscontract. Hierdoor is het niet noodzakelijk het embedded derivaat van het basiscontract te scheiden. Een eventuele afsplitsing zou in dit geval overigens geen impact hebben gehad op de cijfers over 2017. Een herziening van de kredietopslag naar een marktconforme rente is 'fair value neutraal': het recht of de plicht om in de toekomst een rente te gaan betalen op een bestaand instrument dat gelijk is aan de rente die je zou betalen op een nieuw instrument, vertegenwoordigt geen waarde. Bij afsplitsen zou dit embedded derivaat dus op nul gewaardeerd worden.

NIET IN DE BALANS OPGENOMEN REGULeringen EN VERPLICHTINGEN*Garanties en borgstelling*

Voor opgeleverde projecten (Vlissingen.com B.V.) geldt een garantietermijn van maximaal 10 jaar.

Aansprakelijkheid bij een fiscale eenheid

l'escaut woonservice vormt een fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting met Opus 52 B.V., Opus 97 B.V., Opus Civitatis B.V. en Vlissingen.com B.V. en is uit dien hoofde hoofdelijk aansprakelijk voor de belastingschuld van de fiscale eenheid als geheel.

Aankopen en investeringen

Van een aangegane verplichting is sprake indien er 'intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd' is. Met intern geformaliseerd wordt bedoeld dat intern het besluit is genomen door de directie (en indien noodzakelijk door de raad van commissarissen). Van externe communicatie is sprake indien de huurdersvereniging en de belanghebbende bewoners op de hoogte zijn gesteld van het besluit.

Per 31 december 2017 zijn verplichtingen aangegaan ten behoeve van DAEB-vastgoed in ontwikkeling (herstructurering Ravesteynplein) ter grootte van € 1.872.446 (2016: € 10.349.474, betreft renovatieproject Rooie Buurt).

Per 31 december 2017 zijn geen verplichtingen aangegaan ten behoeve van niet-DAEB-vastgoed in ontwikkeling (2016: € 0).

l'escaut woonservice is ten behoeve van uit te voeren werkzaamheden met betrekking tot groot- en planmatig onderhoud per 31 december 2017 verplichtingen aangegaan ter grootte van € 1.399.803 (2016: € 1.524.425).

Operationele lease

De verplichtingen uit hoofde van met derden aangegane operationele leaseovereenkomsten vervoermiddelen bedragen per 31 december 2017 € 737.259 (2016: € 796.577). Hiervan vervalt binnen 1 jaar € 161.704 (2016: € 141.537).

De verplichtingen uit hoofde van met derden aangegane overige operationele leaseovereenkomsten bedragen per 31 december 2017 € 33.682 (2016: € 50.437). Hiervan vervalt binnen 1 jaar € 16.841 (2016: € 16.812).

Personeelsbeloningen

Personeelsbeloningen omvatten alle vormen van beloning van personeel tijdens en na afloop van het dienstverband:

- o ongeacht of er sprake is van individuele arbeidsovereenkomsten, cao's, wettelijke regelingen of afspraken, dan wel bestendig gevolgde gedragslijnen door de werkgever die leiden tot verplichtingen jegens het personeel;
- o ongeacht of betaling door de werkgever plaatsvindt aan het personeel zelf of aan anderen zoals een verzekeringsmaatschappij of een pensioenfonds en
- o ongeacht of er sprake is van een volledig dienstverband of deeltijdarbeid.

De contant gemaakte waarde van deze beloningen bedraagt € 182.500 (2016: € 184.900).

Aangetrokken leningen

l'escaut woonservice heeft in 2017 geen nieuwe leningen aangetrokken met storting in 2018.

WSW-obligoverplichting

Per 31 december 2017 heeft l'escaut woonservice een obligoverplichting jegens WSW ten bedrage van € 4,7 miljoen (2016: € 4,6 miljoen) uit hoofde van door WSW verstrekte borgstelling.

WSW-deelnemers hebben naar het WSW een zogeheten obligoverplichting. Deze verplichting is voorwaardelijk. Zolang het risicovermogen van het WSW voldoende is om eventuele betalingsverplichtingen van WSW-deelnemers over te nemen, wordt geen beroep gedaan op deze obligoverplichting. Het WSW verwacht voor de komende vijf jaar conform de actuele meerjarenliquiditeitsprognose geen beroep te doen op deze obligoverplichting.

De hoogte van het obligotarief is vastgesteld op 3,85% (2016: 3,85%). De grondslag waarover het obligotarief wordt berekend, is het schuldrestant van de geborgde lening, met uitzondering van het lening type variabele hoofdsom en voor collegiale financiering.

Voor het type lening met variabele hoofdsom is bepaald dat over 75% van de maximale hoofdsom obligo is verschuldigd. Voor collegiale financieringen is bepaald dat over 1/3 van het schuldrestant obligo is verschuldigd.

	Grondslag	Obligoverplichting
Schuldrestant van de geborgde leningen	106.000.000	4.081.000
Roll-overleningen: maximaal 75% van € 20 miljoen	15.000.000	577.500
Collegiale financieringen	0	0
Totaal	121.000.000	4.658.500

Verstrekke zekerheden

Zonder toestemming van het WSW is l'escaut woonservice niet toegestaan om de woningen die met door het WSW geborgde leningen zijn gefinancierd te bezwaren met een beperkt recht (recht van pand/hypotheek, recht van opstal, recht van erfpacht, recht van vruchtgebruik) of de verplichting aan te gaan om deze woningen met een zekerheidsrecht te bezwaren (positieve hypotheekverklaring). Als gevolg hiervan zijn de woningen die met geborgde leningen zijn gefinancierd, niet met hypothecaire zekerheden bezwaard. Daarnaast heeft het WSW recht van eerste hypotheek op de woningen van de corporatie betreffende de door het WSW geborgde financiering.

Heffing voor saneringssteun

De minister besloot om 2017 geen saneringsheffing te heffen. De inschatting van het WSW voor de jaren 2018 tot en met 2022 is gebaseerd op 1% van de totale jaarhuur van de woonegelegenheden in het betreffende jaar. Voor de jaren daarna hoeven corporaties geen bedrag op te nemen in de prognoses. Op basis van dit percentage en de geschatte jaarlijkse huursom verwacht l'escaut woonservice dat de heffing in de komende jaren als volgt zal zijn;

- o 2017: € 0
- o 2018: € 392.000
- o 2019: € 399.000
- o 2020: € 404.000
- o 2021: € 417.000
- o 2022: € 447.000

Vennootschapsbelasting

l'escaut woonservice heeft in 2014 en 2015 fiscaal een afwaardering naar lagere WOZ-waarde doorgevoerd. In 2016 verantwoordde l'escaut een (gedeeltelijke) terugname van € 1.270.283. De terugname is het gevolg van stijgende WOZ-waarden. Een mogelijk toekomstige opwaardering van de fiscale boekwaarde kan leiden tot een acute vennootschapsbelastingverplichting in het betreffende jaar.

*Overig**- Stichting Woonwagengebeheer Zuid-West Nederland:*

l'escaut heeft een belang van 8,8% in Stichting Woonwagengebeheer Zuid-West Nederland. De stichting is in 2001 opgericht door een zevental corporaties met als doel het in eigendom verkrijgen en vervreemden van woonwagengestandplaatsen en woonwagens en het op adequate wijze beheren van deze objecten. l'escaut verstrekt niet een vijfde of meer van het geplaatste kapitaal en is niet volledig aansprakelijk voor de schulden van de stichting waardoor er geen sprake is van een deelneming. In beginsel is het verschaffen van vermogen door een toegelaten instelling aan een met haar verbonden onderneming na 1 juli 2015 niet meer mogelijk. Aangezien de stichting echter een uitvoeringsstichting betreft waarin een aantal toegelaten instellingen vanwege kosten- en tijdbesparing samenwerken om zo hun taak te kunnen uitvoeren, zal het jaarlijks verstrekken van vermogen wel mogelijk zijn.

- Wet Ketenaansprakelijkheid:

l'escaut woonservice is aansprakelijk uit hoofde van de Wet Ketenaansprakelijkheid. Deze wettelijke bepalingen inzake ketenaansprakelijkheid betreffen hoofdelijke aansprakelijkheid voor betaling van premie op grond van werknemers- en volksverzekeringen en van loon- en omzetbelasting bij uitbesteden van werk respectievelijk inlenen van arbeidskrachten.

6 TOELICHTING OP DE GECONSOLIDEERDE WINST-EN-VERLIJESREKENING OVER 2017

NETTO RESULTAAT EXPLOITATIE VASTGOEDPORTEFEUILLE

	2017	2016
	€	€
11. Huuropbrengsten		
Woningen en woongebouwen DAEB	35.078.962	34.918.575
Woningen en woongebouwen niet-DAEB	960.166	1.077.923
Onroerende zaken niet zijnde woningen DAEB	1.380.437	1.760.572
Onroerende zaken niet zijnde woningen niet-DAEB	844.662	493.698
	<u>38.264.227</u>	<u>38.250.768</u>
Huurderving wegens leegstand	-385.743	-717.354
Huurderving wegens verkoop, sloop en studenten	-43.866	-202.220
Huurkorting	-131	-5.561
	<u><u>37.834.487</u></u>	<u><u>37.325.633</u></u>

In de huurderving wegens leegstand is begrepen de nog af te dragen omzetbelasting voor de periode 2013-2017 (verhuur garageboxen). In 2016 bedroeg dit € 175.000 (last). In 2017 bedraagt de mutatie op deze verplichting € 22.854 (bate). Anderzijds is deze post afgenomen door een kortere leegstandperiode bij mutatie: circa 13 leegstandsdagen in 2017 ten opzichte van circa 17 leegstandsdagen in 2016. Voorts is in 2016 huurderving verantwoord van de wisselwoningen tijdens het renovatieproject Rooie Buurt.

De gemiddelde huurverhoging per 1 juli 2017 bedroeg 0,3% (1 juli 2016: 0%), zowel voor het DAEB-bezit als voor het niet-DAEB-bezit.

12. Opbrengsten servicecontracten

Vergoedingen van huurders voor leveringen en diensten	1.855.570	1.979.666
Vergoedingsderving wegens leegstand/oninbaarheid	-30.553	-40.629
	<u>1.825.017</u>	<u>1.939.037</u>

13. Lasten servicecontracten

Servicecontracten	<u>1.732.724</u>	<u>1.856.091</u>
-------------------	------------------	------------------

De bedragen die in rekening worden gebracht voor levering en diensten, en overige onroerende en roerende zaken zijn gebaseerd op de geraamde c.q. werkelijke kosten. Zij worden jaarlijks, indien noodzakelijk, aangepast.

Jaarlijks vindt afrekening plaats met de huurders met betrekking tot de leveringen en diensten over het voorgaande jaar.

14. Lasten verhuur en beheeractiviteiten

Toegerekende organisatiekosten	4.403.124	5.323.555
Incassokosten	19.863	32.772
Overig	258.012	275.321
	<u>4.680.999</u>	<u>5.631.648</u>

De toegerekende organisatiekosten aan verhuur en beheeractiviteiten volgen uit de kostenverdeelstaat. Daarin worden de organisatiekosten, welke onder andere bestaan uit lonen en salarissen en overige bedrijfskosten, op basis van een verdeelsleutel naar activiteiten verdeeld.

Voor een onderbouwing van deze verdeelsleutel verwijzen wij naar de grondslagen resultaatbepaling.

	2017	2016
	€	€
Lonen, salarissen en sociale lasten		
Lonen en salarissen	3.476.000	3.653.000
Sociale lasten	580.000	613.000
Pensioenlasten	510.000	529.000
Overige personeelskosten	553.000	403.000
	<u>5.119.000</u>	<u>5.198.000</u>

Personeelsleden

Gedurende het jaar 2017 had de corporatie gemiddeld 72 werknemers in dienst (2016: 72). Dit aantal is gebaseerd op het aantal fulltime equivalenten. Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam (2016: 0).

	2017	2016
<i>Onderverdeeld naar:</i>		
Directie	3,1	3,1
Bedrijfsvoering	23,2	22,1
Wonen	22,0	21,0
Vastgoed - beheer	0,0	3,8
Vastgoed - onderhoud	23,7	21,7
	<u>72,0</u>	<u>71,7</u>

Pensioenlasten

De gehanteerde pensioenregeling van Stichting l'escaut woonservice is ondergebracht bij het bedrijfstakpensioenfonds Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW). De belangrijkste kenmerken van deze pensioenregeling zijn:

- Er is sprake van een ouderdoms- en nabestaandenpensioen.
- Er is sprake van een middelloonregeling.
- De pensioenleeftijd is afhankelijk van de AOW pensioenleeftijd.
- De regeling kent zowel een levenslang als een tijdelijk partner- en wezenpensioen, waarbij het partner- en wezenpensioen is verzekerd op risicobasis.
- Voor het ouderdompensioen, partnerpensioen en wezenpensioen stelt het bestuur van het pensioenfonds jaarlijks een premie vast met een maximum van 25% van de ouderdompensioengrondslag respectievelijk 25% van de ouderdompensioengrondslag gecorrigeerd met de deeltijdfactor.
- Als de middelen van het pensioenfonds het toelaten, zal het bestuur van het pensioenfonds de ingegane pensioenen en de premievrije aanspraken van gewezen deelnemers aanpassen overeenkomstig de consumentenprijsindex voor alle huishoudens. De toeslagverlening is voorwaardelijk. Er is geen recht op toeslagverlening en het is voor de langere termijn niet zeker of en in hoeverre toeslagverlening zal plaatsvinden. Het bestuur van het pensioenfonds beslist evenwel jaarlijks in hoeverre pensioenuitkeringen en pensioenaanspraken worden aangepast.

De belangrijkste kenmerken van de uitvoeringsovereenkomst zijn:

- Deelneming in het bedrijfstakpensioenfonds is verplicht gesteld voor de werknemers en bestuurders van de toegelaten instelling.
- De toegelaten instelling is uitsluitend verplicht tot betaling van de vastgestelde premies. In geen geval bestaat een verplichting tot bijstorting.
- Er is geen sprake van recht op teruggave/premiekortings.

De beleidsdekkingsgraad van SPW bedraagt ultimo 2017 113,4% (31-12-2016: 104%). Hiermee voldoet het pensioenfonds aan de minimale vereiste 105% die voorgeschreven is door De Nederlandse Bank (DNB).

Toerekening organisatiekosten

	2017	2016
Lonen en salarissen (inc. sociale lasten en pensioenlasten)	4.566.406	4.795.687
Af: direct toerekenbare lonen en salarissen	-3.656.743	-1.722.059
Uitzendkrachten, inleen etc.	552.837	403.078
Huisvestingskosten	132.579	72.336
Automatiseringskosten	799.553	740.020
Advieskosten	288.891	288.117
Afschrijvingskosten	349.817	401.823
Overige toe te rekenen kosten	<u>629.246</u>	<u>717.885</u>
Toe te rekenen organisatiekosten	<u>3.662.585</u>	<u>5.696.886</u>
Organisatiekosten toegerekend aan:		
- Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	3.422.685	5.323.555
- Lasten leefbaarheid	221.586	344.818
- Verkoop vastgoedportefeuille	<u>18.313</u>	<u>28.512</u>
Totaal toegerekende organisatiekosten	<u>3.662.585</u>	<u>5.696.886</u>

De organisatiekosten zijn toegerekend op basis van een kostenverdeelstaat, op basis van het aantal fte (2016: idem).

Op basis hiervan is onderstaande verdeelstaat toegepast op de toe te rekenen organisatiekosten:

	2017	2016
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	93,45%	93,45%
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	0,50%	0,50%
Leefbaarheid	<u>6,05%</u>	<u>6,05%</u>
Totaal toegerekende organisatiekosten	<u>100,00%</u>	<u>100,00%</u>

	2017	2016
	€	€
15. Lasten onderhoudsactiviteiten		
Planmatig onderhoud	5.337.449	2.454.602
Mutatieonderhoud	780.574	477.831
Reparatie-/klachtenonderhoud	2.800.456	2.508.666
Toegerekende organisatiekosten	<u>2.334.509</u>	<u>1.707.791</u>
	<u>11.252.988</u>	<u>7.148.890</u>
16. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit		
Belastingen	2.591.729	2.566.814
Verzekeringen	294.040	296.855
Verhuurderheffing	<u>3.088.106</u>	<u>2.829.296</u>
	<u>5.973.875</u>	<u>5.692.965</u>

NETTO GEREALISEERD RESULTAAT VERKOOP VASTGOEDPORTEFEUILLE

17. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

Voor het verkochte sociaal en commercieel vastgoed in exploitatie is de boekwaarde de marktwaarde in verhuurde staat. Voor het teruggekochte vastgoed onder VOV dat is doorverkocht zonder voorwaarden, is de boekwaarde de marktwaarde op terugkoopmoment onder aftrek van de contractuele korting.

Het in de winst-en-verliesrekening verantwoorde resultaat bij verkoop van vorengenoemd vastgoed is derhalve beperkt, gezien het geringe verschil tussen de opbrengstwaarde en de boekwaarde.

	2017	2016
	€	€
<i>Verkoop huurwoningen (sociaal en commercieel vastgoed in exploitatie)</i>		
Verkoopopbrengst	1.655.500	3.172.670
Af: Verkoopkosten	-62.085	-63.146
Af: Marktwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-1.383.949	-2.939.510
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	<u>209.466</u>	<u>170.014</u>

De verkoopopbrengst betreft 10 verkochte woningen (2016: 29 woningen).

Verkoop koopwoningen (voorraden)

Verkoopopbrengst	320.000	-
Af: Verkoopkosten	-6.176	-
Af: Boekwaarde (vervaardigingsprijs of lagere opbrengstwaarde)	-325.000	-
Resultaat in winst-en-verliesrekening	<u>-11.176</u>	<u>-</u>

De verkoopopbrengst betreft 1 verkochte woning (2016: 0 woningen).

Verkoop teruggekochte woningen VOV (voorraden)

Verkoopopbrengst	775.000	497.450
Af: Verkoopkosten	-11.167	-14.480
Af: Boekwaarde (vervaardigingsprijs of lagere opbrengstwaarde)	-765.500	-503.450
Resultaat in winst-en-verliesrekening	<u>-1.667</u>	<u>-20.480</u>

De verkoopopbrengst betreft 4 verkochte woningen (2016: 3 woningen)

WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE

18. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Afwaardering wegens onrendabel deel DAEB vastgoed in exploitatie	<u>-5.753.242</u>	<u>-13.652.946</u>
--	-------------------	--------------------

In het saldo is opgenomen de mutatie voorziening onrendabele investeringen Ravesteynplein ad € 5.824.101 (2016: betreft hoofdzakelijk onrendabele investeringen project Rooie Buurt).

	2017	2016
	€	€
19. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille		
Autonome waardeveranderingen niet-DAEB vastgoed in exploitatie	935.727	2.615.279
Autonome waardeveranderingen DAEB vastgoed in exploitatie	13.070.411	414.662
Waardeveranderingen onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	98.100	268.077
Marktwaaarde slooppanden, 59 woningen Verkuijl Quakkelaarstraat	-	-2.525.872
Bijzondere waardevermindering, 183 slooppanden Ravesteynplein*)	-11.425.894	-
	<u>2.678.344</u>	<u>772.146</u>
<p>*) De bijzondere waardevermindering ziet op de afwaardering van de sloopcomplexen Ravesteynplein te Vlissingen, voorafgaand aan sloop. Dit gebied zal de komende jaren herontwikkeld worden waarbij de 183 sloopwoningen worden vervangen door nieuwbouw (verdunning). De marktwaaarde slooppanden, 59 woningen Verkuijl Quakkelaarstraat betreft een mutatie van daadwerkelijk gesloopte panden (2016).</p>		
NETTO RESULTAAT OVERIGE ACTIVITEITEN		
20. Opbrengst overige activiteiten		
Vergoeding opstelpunten GSM	<u>31.676</u>	<u>36.662</u>
21. Kosten overige activiteiten		
Bijdrage kosten gevelrenovatie VvE "De Nieuwe Haven"	-	32.868
Overige personeelskosten	6.420	6.210
Kosten opstelpunten GSM	5.239	7.396
	<u>11.659</u>	<u>46.474</u>
22. Overige organisatiekosten		
Kosten uit hoofde van personeel en organisatie	56.164	64.350
Kosten ten aanzien van jaarverslaggeving	183.017	137.867
Kosten uit hoofde van treasury	15.509	35.210
Verzekeringen (Ontwerpaansprakelijkheid voor Opdrachtgevers)	17.012	-
Kosten uit hoofde van personeelsvereniging	3.745	16.526
	<u>275.447</u>	<u>253.953</u>
23. Leefbaarheid		
Vastgoed gerelateerde leefbaarheid	<u>728.447</u>	<u>526.088</u>

Financiële baten en lasten

	2017	2016
	€	€
<i>24. Waardeveranderingen van financiële vaste activa, van effecten en van verplichtingen</i>		
Waardeveranderingen van terugkoopverplichtingen	-29.912	-121.163
<i>25. Rentebaten en soortgelijke opbrengsten</i>		
Rente spaarrekening	554	1.158
Overige rentebaten	5.203	990
Rente deurwaarder	7.061	6.617
	<u>12.818</u>	<u>8.765</u>
<i>26. Rentelasten en soortgelijke kosten</i>		
Rentelasten leningen overheid	-3.735.197	-3.917.205
Rentelasten kredietinstellingen	-19.220	-31.566
Lasten derivaten	-787.796	-948.524
Rentelasten overig	-34.645	-50.224
	<u>-4.576.858</u>	<u>-4.947.519</u>

27. Belastingen

Schattingen

De acute en latente belastingen in de jaarrekening zijn bepaald met inachtneming van de fiscale regels volgens de door de sector met de belastingdienst gemaakte afspraken (Vaststellingsovereenkomst I en II). De toepassing van deze regels is op een aantal onderwerpen niet zonder meer duidelijk en voor discussie vatbaar. Deze onderwerpen zijn onder andere het onderscheid tussen onderhoudskosten en verbeteringen, de toerekenbare kosten inzake projectontwikkeling en de inschatting van het op basis van een fiscale winstplanning naar verwachting te verrekenen deel van beschikbare fiscale verliezen. Eerst bij de aangifte zal blijken of en in hoeverre de fiscus de door de groep gevolgde standpunten zal overnemen en accorderen. Om die reden kan de in de jaarrekening bepaalde acute en latente belasting achteraf nog aan veranderingen onderhevig zijn.

Belastingdruk winst-en-verliesrekening

De belastinglast/-baten over het resultaat in de geconsolideerde winst-en verliesrekening bestaat uit de volgende componenten:

	2017	2016
	€	€
Mutatie actieve en passieve belastinglatenties	1.350.621	-2.182.363

Het toepasselijk (wettelijk) belastingtarief bedraagt 25% (2016: 25%). Het effectieve belastingtarief, zijnde de belastinglast in de winst-en-verliesrekening uitgedrukt als % van het jaarresultaat voor belastingen, bedraagt -17%.

De aansluiting tussen het effectieve belastingtarief en het toepasselijke belastingtarief is als volgt:

	<u>2017</u>
	%
Toepasselijk belastingtarief	25
Aanpassing belastingen vorige boekjaren	-44
Verliesverrekening	-13
Fiscaal niet aftrekbare kosten	-13
Overige waardeveranderingen vastgoed in ontwikkeling	19
Terugname afwaardering lagere WOZ	<u>9</u>
Effectief belastingtarief	<u>-17</u>

ENKELVOUDIGE JAARREKENING 2017

Enkelvoudige balans per 31 december 2017

Enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2017

Grondslagen voor de opstelling van de enkelvoudige jaarrekening

Toelichting op de enkelvoudige balans per 31 december 2017

Toelichting op de enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2017

7 ENKELVOUDIGE BALANS PER 31 DECEMBER 2017
(na resultaatbestemming)

	31 december 2017		31 december 2016	
	€	€	€	€
ACTIVA				
Vaste activa				
Vastgoedbeleggingen (28)				
DAEB vastgoed in exploitatie	491.444.116		483.642.580	
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	19.869.288		19.692.185	
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	3.030.450		3.314.350	
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	254.795		266.184	
		514.598.649		506.915.299
Materiële vaste activa				
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie		2.066.177		2.256.075
Financiële vaste activa (29)				
Deelnemingen in groepsmaatschappijen	1.854.162		1.326.568	
Vorderingen op groepsmaatschappijen	-		2.266.890	
Latente belastingvordering(en)	4.411.758		2.539.378	
		6.265.920		6.132.836
Vlottende activa				
Vorraden (30)				
Vastgoed bestemd voor de verkoop		190.000		573.500
Vorderingen (31)				
Huurdebiteuren	379.258		460.508	
Vorderingen op groepsmaatschappijen	2.520.488		302.359	
Overige vorderingen	420.198		394.031	
Overlopende activa	500.826		864.006	
		3.820.770		2.020.904
Liquide middelen (32)		3.030.552		5.044.210
TOTAAL ACTIVA		<u>529.972.068</u>		<u>522.942.824</u>

	31 december 2017		31 december 2016	
	€	€	€	€
PASSIVA				
Eigen vermogen (33)				
Herwaarderingsreserve	321.902.961		326.744.011	
Overige reserves	70.196.058		56.486.391	
		392.099.019		383.230.402
Voorzieningen (34)				
Onrendabele investeringen en herstructureringen	5.679.547		6.093.754	
Latente belastingverplichtingen	403.965		138.773	
Voorziening loopbaanontwikkelingsbudget	45.000		30.000	
		6.128.512		6.262.527
Langlopende schulden				
Schulden/leningen kredietinstellingen	112.338.997		113.342.895	
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	3.033.284		3.318.933	
		115.372.281		116.661.828
Kortlopende schulden				
Schulden aan kredietinstellingen	2.616		1.304.439	
Aflossingsverplichtingen langlopende schulden	10.003.898		9.703.670	
Schulden aan leveranciers	1.141.358		829.443	
Belastingen en premies sociale verzekeringen	950.395		1.108.239	
Schulden terzake van pensioenen	55.974		58.219	
Overige schulden	11.779		11.723	
Overlopende passiva	4.206.236		3.772.334	
		16.372.256		16.788.067
TOTAAL PASSIVA		<u>529.972.068</u>		<u>522.942.824</u>

8 ENKELVOUDIGE WINST-EN-VERLIJESREKENING OVER 2017

		2017	2016
		€	€
Huuropbrengsten	(35)	37.390.881	36.869.057
Opbrengsten servicecontracten	(36)	1.754.907	1.878.225
Lasten servicecontracten	(37)	-1.669.009	-1.799.552
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	(38)	-4.692.856	-5.620.257
Lasten onderhoudsactiviteiten	(39)	-11.230.078	-7.074.270
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	(40)	-5.948.541	-5.668.907
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille		<u>15.605.304</u>	<u>18.584.296</u>
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	(41)	2.282.228	3.611.074
Toegerekende organisatiekosten	(42)	-44.818	-28.512
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	(43)	-2.060.449	-3.442.960
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		<u>176.961</u>	<u>139.602</u>
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(44)	-5.753.242	-13.652.946
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(45)	2.307.923	2.145.098
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		<u>-3.445.319</u>	<u>-11.507.848</u>
Opbrengst overige activiteiten	(46)	54.176	58.312
Kosten overige activiteiten	(47)	-5.239	-7.396
Nettoresultaat overige activiteiten		<u>48.937</u>	<u>50.916</u>
Overige organisatiekosten	(48)	-247.254	-232.691
Leefbaarheid	(49)	-728.447	-526.088
Bedrijfsresultaat		<u>11.410.182</u>	<u>6.508.187</u>
Waardeveranderingen van financiële vaste activa, van effecten en van verplichtingen	(50)	-29.912	-121.163
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	(51)	55.294	54.305
Rentelasten en soortgelijke kosten	(52)	-4.576.579	-4.933.791
Financiële baten en lasten		<u>-4.551.197</u>	<u>-5.000.649</u>
Resultaat voor belastingen		<u>6.858.985</u>	<u>1.507.538</u>
Belastingen	(53)	1.482.045	-2.370.490
Resultaat deelnemingen	(54)	527.587	-993.883
Resultaat na belastingen		<u><u>8.868.617</u></u>	<u><u>-1.856.835</u></u>

9 GRONDSLAGEN VOOR DE OPSTELLING VAN DE ENKELVOUDIGE JAARREKENING

Deze jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2017 tot en met 31 december 2017.
De jaarrekening is opgemaakt op 18 april 2018 .
Alle bedragen luiden in euro's, tenzij anders vermeld.

Algemeen

De enkelvoudige jaarrekening is opgesteld volgens de bepalingen van Titel 9 Boek 2 BW.

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

Financiële vaste activa

De deelnemingen van Stichting l'escaut woonservice in groepsmaatschappijen en andere deelnemingen (niet-groepsmaatschappijen) waarin zij invloed van betekenis uitoefent op het zakelijke en financiële beleid worden tegen de vermogensmutatiemethode verwerkt. Voor de bepaling of sprake is van invloed van betekenis worden mede in aanmerking genomen de financiële instrumenten die potentiële stemrechten bevatten en direct kunnen worden uitgeoefend.

Overeenkomstig deze methode, worden genoemde deelnemingen in de balans opgenomen tegen het aandeel van Stichting l'escaut woonservice in de nettovermogenswaarde vermeerderd met haar aandeel in de resultaten van de deelnemingen vanaf het moment van verwerving, bepaald volgens de grondslagen zoals vermeld in deze jaarrekening. In de winst- en verliesrekening wordt het aandeel van Stichting l'escaut woonservice in het resultaat van de deelnemingen opgenomen.

Indien en voor zover Stichting l'escaut woonservice niet zonder beperking uitkering van de positieve resultaten aan haar kan bewerkstelligen, worden de resultaten in een wettelijke reserve opgenomen. Haar aandeel in de rechtstreekse vermogensvermeerderingen en -verminderingen van de deelnemingen wordt ook in de wettelijke reserve opgenomen met uitzondering van herwaarderingen van activa die als ongerealiseerde waarde stijging in het eigen vermogen worden verwerkt.

Indien de waarde van de deelneming gewaardeerd volgens de vermogensmutatiemethode nihil is geworden, wordt deze methode niet langer toegepast en blijft de deelneming bij ongewijzigde omstandigheden op nihil gewaardeerd. Bij de afwaardering worden andere langlopende belangen in de deelneming die feitelijk worden aangemerkt als een onderdeel van de netto-investering, ook meegenomen. Indien en voor zover geheel of ten dele voor de schulden van de deelneming wordt ingestaan respectievelijk een feitelijke verplichting bestaat de deelneming tot betaling van haar schulden in staat te stellen, wordt zonodig een voorziening opgenomen. Een vervolgens verkregen aandeel in de winst van de deelneming wordt pas weer verwerkt indien en voor zover het cumulatief niet-verwerkte aandeel in het verlies is ingelopen.

De andere deelnemingen waarop Stichting l'escaut woonservice geen invloed van betekenis uitoefent op het zakelijke en financiële beleid, worden tegen de verkrijgingsprijs gewaardeerd. Indien sprake is van een duurzame waardevermindering vindt waardering plaats tegen deze lagere waarde; afwaardering vindt plaats ten laste van de winst- en verliesrekening.

Classificatie eigen vermogen en vreemd vermogen

In de enkelvoudige jaarrekening wordt een financieel instrument geclassificeerd overeenkomstig de juridische realiteit. Rente, dividenden, baten en lasten met betrekking tot een (deel van een) financieel instrument worden in de jaarrekening opgenomen afhankelijk van de classificatie van het financieel instrument als financiële verplichting respectievelijk als eigen-vermogensinstrument.

10 TOELICHTING OP DE ENKELVOUDIGE BALANS PER 31 DECEMBER 2017

ACTIVA

VASTE ACTIVA

28. Vastgoedbeleggingen

DAEB vastgoed in exploitatie en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

	DAEB vastgoed in exploitatie		Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	
	2017	2016	2017	2016
	€	€	€	€
Boekwaarde per 1 januari	483.227.918	246.547.162	15.703.954	29.263.750
Herwaardering	414.662	-	3.988.231	-
Effecten stelselwijziging	-	237.383.211	-	-10.702.071
Stand per 1 januari	<u>483.642.580</u>	<u>483.930.373</u>	<u>19.692.185</u>	<u>18.561.679</u>
<i>Mutaties</i>				
Investerings	3.663.226	1.877.600	18.173	27.602
Investerings - oplevering nieuwbouw	3.382.367	-	-	-
Desinvesteringen	-445.538	-4.653.774	-849.412	-811.608
Bijzondere waardeverminderingen*)	-11.425.894	-	-	-
Herclassificaties	-443.036	2.073.719	443.036	-2.073.719
Aanpassing marktwaarde	13.070.411	414.662	565.306	3.988.231
Totaal mutaties 2017	<u>7.801.536</u>	<u>-287.793</u>	<u>177.103</u>	<u>1.130.506</u>
Boekwaarde per 31 december	<u>491.444.116</u>	<u>483.642.580</u>	<u>19.869.288</u>	<u>19.692.185</u>

*) De bijzondere waardevermindering ziet op de afwaardering van de sloopcomplexen Ravesteynplein te Vlissingen. Dit gebied zal de komende jaren herontwikkeld worden waarbij 183 sloopwoningen worden vervangen door nieuwbouw (verdunning).

29. Financiële vaste activa

	31-12-2017	31-12-2016
	€	€
Deelnemingen in groepsmaatschappijen		
Opus 52 B.V. te Vlissingen (100%)	1.338.658	785.774
Vlissingen.com B.V. te Vlissingen (100%)	515.504	540.794
	<u>1.854.162</u>	<u>1.326.568</u>

Stichting l'escaut woonservice te Vlissingen staat aan het hoofd van een groep rechtspersonen. Een overzicht van de gegevens vereist op grond van de artikelen 2:379 en 2:414 BW is onderstaand opgenomen:

Naam, statutaire zetel	Aandeel in het geplaatste kapitaal	Opgenomen in consolidatie
	%	
Opus 52 B.V. Vlissingen	100,00	Ja
Vlissingen.com B.V. Vlissingen	100,00	Ja

	2017	2016
	€	€
<i>Opus 52 B.V.</i>		
Stand per 1 januari	785.772	2.838.976
Stelselwijziging	-	-1.086.265
	<u>785.772</u>	<u>1.752.711</u>
Investerings *)	9	-
Aandeel in het resultaat	552.877	-966.937
Stand per 31 december	<u>1.338.658</u>	<u>785.774</u>

*) Ter voorbereiding op de juridische fusie is de nominale waarde van de geplaatste aandelen in Opus 52 B.V. verhoogd van € 453,78 naar € 454. Dit heeft geresulteerd in een bijstorting in het aandelenkapitaal van € 8,80.

Vlissingen.com B.V.

Stand per 1 januari	540.794	567.740
Aandeel in het resultaat	-25.290	-26.946
Stand per 31 december	<u>515.504</u>	<u>540.794</u>

	31-12-2017	31-12-2016
	€	€

Vorderingen op groepsmaatschappijen

Opus Civitatis B.V. te Vlissingen (100%)	<u>-</u>	<u>2.266.890</u>
--	----------	------------------

Deze lening is geherclassificeerd onder de kortlopende vorderingen (op groepsmaatschappijen). De lening wordt afgelost met de vrijgekomen middelen uit de voorgenomen verkoop (in 2018) van het bezit in Opus Civitatis B.V.

	<u>31-12-2017</u>	<u>31-12-2016</u>
	€	€
Latente belastingvordering(en)		
Latente belastingvordering leningen	134.889	139.155
Latente belastingvordering verliescompensatie	4.276.869	2.400.223
	<u>4.411.758</u>	<u>2.539.378</u>

VLOTTENDE ACTIVA

30. Voorraden

Vastgoed bestemd voor de verkoop

Vastgoed bestemd voor de verkoop	<u>190.000</u>	<u>573.500</u>
----------------------------------	----------------	----------------

Deze post bestaat uit de voormalig Koopgarantwoningen Jozef Israëlslaan 73 (2016: voormalig Koopgarantwoningen Antoni Gaudipark 17, Antoni Gaudipark 23 en Jozef Israëlslaan 75).

31. Vorderingen

Huurdebiteuren

Huurdebiteuren	379.258	1.907.660
Voorziening dubieuze huurdebiteuren	-	-1.447.152
	<u>379.258</u>	<u>460.508</u>

Vorderingen op groepsmaatschappijen

Opus 52 B.V.	316.171	266.018
Vlissingen.com B.V.	30.019	36.341
Opus 52 B.V. (lening)	2.174.298	-
	<u>2.520.488</u>	<u>302.359</u>

De vordering op Opus Civitatis B.V. betreft een lening ter financiering van het Ambachtveld te Oost-Souburg en is verstrekt in 2007. Het rentetarief bedraagt 1 jaarseuribor met een opslag van 20 basispunten. De aflossing is gefinancierd met de vrijgekomen middelen uit de verkoop van maatschappelijk onroerend goed (De Paljas).

De vordering op Opus 52 B.V. en Vlissingen.com B.V. is gemuteerd als gevolg van de verrekening van de Vennootschapsbelasting.

Overige vorderingen

Nog te ontvangen afrekening servicekosten zorginstelling	271.932	247.767
Provincie Zeeland projectsubsidie Verkuijl Quakkelaarstraat	147.500	147.500
Diversen	766	-1.236
	<u>420.198</u>	<u>394.031</u>

	<u>31-12-2017</u>	<u>31-12-2016</u>
	€	€
Overlopende activa		
Vooruitbetaalde rente en aflossing kredietinstelling	180.288	180.278
Vooruitbetaalde verzekeringspremies	103.922	245.882
Overig	216.616	437.846
	<u>500.826</u>	<u>864.006</u>
32. Liquide middelen		
ABN AMRO Bank N.V.	41	5.407
Rabobank	2.534.408	5.037.104
BNG	495.731	-
Kas	372	1.699
	<u>3.030.552</u>	<u>5.044.210</u>

De liquide middelen worden gewaardeerd tegen nominale waarde. De per 31 december 2017 aanwezige liquide middelen staan de onderneming ter vrije beschikking.

PASSIVA

33. Eigen vermogen

Herwaarderingsreserve

Het verloop van de herwaarderingsreserve is als volgt:

	Sociaal vastgoed in exploitatie	Commercieel vastgoed in exploitatie	Totaal
Stand per 1 januari 2016	308.110.882	13.299.475	321.410.357
Desinvesteringen	-4.362.759	-12.854	-4.375.613
Mutatie herwaardering	10.440.601	-731.335	9.709.266
Stand per 31 december 2016	314.188.725	12.555.286	326.744.011
Stand per 1 januari 2017	314.188.725	12.555.286	326.744.011
Desinvesteringen	-374.482	-66.864	-441.346
Mutatie herwaardering	-4.209.288	-190.416	-4.399.703
Stand per 31 december 2017	309.604.955	12.298.006	321.902.961

	2017 €	2016 €
Overige reserves		
Stand per 1 januari	56.486.391	46.515.596
Gevolgen stelselwijziging	-	16.990.569
Herrekenende overige reserves	56.486.391	63.506.165
Resultaatbestemming boekjaar	8.868.617	-1.856.835
	65.355.008	61.649.330
Mutatie herwaarderingsreserve	4.841.050	-5.162.939
Stand per 31 december	70.196.058	56.486.391

De directie stelt voor om de winst over 2017 ad € 8.868.617 toe te voegen aan de overige reserves. Vooruitlopend op de vaststelling door de algemene vergadering is dit voorstel reeds in de jaarrekening verwerkt.

34. Voorzieningen

Latente belastingverplichtingen

Stand per 1 januari	138.773	-
Dotatie	265.192	138.773
Stand per 31 december	403.965	138.773

De voorziening ultimo 2016 bestaat uit een latentie verkopen huurwoningen.

De voorziening voor latente belastingverplichtingen is overwegend langlopend van aard. Verwacht wordt dat van dit bedrag op balansdatum niets binnen een jaar wordt gerealiseerd.

	<u>31-12-2017</u>	<u>31-12-2016</u>
	€	€
Schulden aan leveranciers		
Crediteuren	<u>1.141.358</u>	<u>829.443</u>
Deze post bestaat voor € 426.736 (2016: € 1.201.560) uit facturen in omloop en is gesaldeerd opgenomen.		
Belastingen en premies sociale verzekeringen		
Omzetbelasting	774.644	931.508
Loonheffing	152.549	155.002
Overige belastingen	23.202	21.729
	<u>950.395</u>	<u>1.108.239</u>
Overlopende passiva		
Omzetbelasting 2013-2017 verhuur garageboxen	152.146	175.000
Nog te ontvangen facturen nieuwbouwproject Verkuijl Quakkerlaarstraat	335.428	-
Vakantie-uren in portefeuille	292.024	219.564
Niet vervallen rente	2.069.490	2.190.525
Nog te verrekenen servicekosten	575.301	544.665
Vooruitontvangen huur	592.549	570.940
Diversen	189.298	71.640
	<u>4.206.236</u>	<u>3.772.334</u>

11 TOELICHTING OP DE ENKELVOUDIGE WINST-EN-VERLI ESREKENING OVER 2017

NETTO RESULTAAT EXPLOITATIE VASTGOEDPORTEFEUILLE

	2017	2016
	€	€
35. Huuropbrengsten		
Woningen en woongebouwen DAEB	35.078.962	34.918.575
Woningen en woongebouwen niet-DAEB	960.166	1.077.923
Onroerende zaken niet zijnde woningen DAEB	1.380.437	1.437.053
Onroerende zaken niet zijnde woningen niet-DAEB	384.071	342.144
	<u>37.803.636</u>	<u>37.775.695</u>
Huurderving wegens leegstand	-368.758	-698.857
Huurderving wegens verkoop, sloop en studenten	-43.866	-202.220
Huurkorting	-131	-5.561
	<u><u>37.390.881</u></u>	<u><u>36.869.057</u></u>
36. Opbrengsten servicecontracten		
Vergoedingen van huurders voor leveringen en diensten	1.785.460	1.918.854
Vergoedingsderving wegens leegstand/oninbaarheid	-30.553	-40.629
	<u>1.754.907</u>	<u>1.878.225</u>
37. Lasten servicecontracten		
Servicecontracten	<u>1.669.009</u>	<u>1.799.552</u>
De bedragen die in rekening worden gebracht voor levering en diensten, en overige onroerende en roerende zaken zijn gebaseerd op de geraamde c.q. werkelijke kosten. Zij worden jaarlijks, indien noodzakelijk, aangepast. Jaarlijks vindt afrekening plaats met de huurders met betrekking tot de leveringen en diensten over het voorgaande jaar.		
38. Lasten verhuur en beheeractiviteiten		
Toegerekende organisatiekosten	4.403.124	5.323.555
Incassokosten	19.863	32.772
Overig	269.869	263.930
	<u>4.692.856</u>	<u>5.620.257</u>
De toegerekende organisatiekosten aan verhuur en beheeractiviteiten volgen uit de kostenverdeelstaat. Daarin worden de organisatiekosten, welke onder andere bestaan uit lonen en salarissen en overige bedrijfskosten, op basis van een interne inschatting van de urenbesteding naar activiteiten verdeeld. Hierbij wordt in hoofdlijnen onderscheid gemaakt naar exploitatie, projectontwikkeling, verkoop en leefbaarheid.		
39. Lasten onderhoudsactiviteiten		
Planmatig onderhoud	5.325.903	2.392.269
Mutatieonderhoud	780.574	477.831
Reparatie-/klachtenonderhoud	2.789.092	2.496.379
Toegerekende organisatiekosten	2.334.509	1.707.791
	<u>11.230.078</u>	<u>7.074.270</u>

	2017	2016
	€	€
40. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit		
Belastingen	2.577.925	2.554.416
Verzekeringen	282.510	285.195
Verhuurderheffing	3.088.106	2.829.296
	<u>5.948.541</u>	<u>5.668.907</u>
NETTO GEREALISEERD RESULTAAT VERKOOP VASTGOEDPORTEFEUILLE		
41. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		
Voor het verkochte sociaal en commercieel vastgoed in exploitatie is de boekwaarde de marktwaarde in verhuurde staat. Voor het teruggekochte vastgoed onder Voorwaarden (VOV) dat is doorverkocht zonder voorwaarden, is de boekwaarde de marktwaarde op terugkoopmoment onder aftrek van de contractuele korting.		
Het in de winst-en-verliesrekening verantwoorde resultaat bij verkoop van vorengenoemd vastgoed is derhalve beperkt, gezien het geringe verschil tussen de opbrengstwaarde en de boekwaarde.		
Verkoop huurwoningen	1.550.500	3.191.250
Verkoopkosten	-32.105	-63.146
Verkoop teruggekocht	775.000	497.450
Verkoopkosten Verkoop teruggekocht	-11.167	-14.480
	<u>2.282.228</u>	<u>3.611.074</u>
42. Toegerekende organisatiekosten		
Verkoopkosten	<u>44.818</u>	<u>28.512</u>
43. Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		
Boekwaarde huurwoningen	1.294.949	2.939.510
Boekwaarde teruggekocht	765.500	503.450
	<u>2.060.449</u>	<u>3.442.960</u>
WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE		
44. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille		
Afwaardering wegens onrendabel deel DAEB vastgoed in exploitatie	<u>-5.753.242</u>	<u>-13.652.946</u>
45. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille		
Autonome waardeveranderingen niet-DAEB vastgoed in exploitatie	565.306	3.988.231
Autonome waardeveranderingen DAEB vastgoed in exploitatie	13.070.411	414.662
Waardeveranderingen onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	98.100	268.077
Marktwaarde slooppanden, 59 woningen Verkuijl Quakkelaarstraat	-	-2.525.872
Bijzondere waardevermindering, 183 slooppanden Ravesteynplein*)	-11.425.894	-
	<u>2.307.923</u>	<u>2.145.098</u>

NETTO RESULTAAT OVERIGE ACTIVITEITEN

	2017	2016
	€	€
46. Opbrengst overige activiteiten		
Vergoeding opstelpunten GSM	31.676	36.662
Overige bedrijfsopbrengsten	22.500	21.650
	<u>54.176</u>	<u>58.312</u>
47. Kosten overige activiteiten		
Kosten opstelpunten GSM	<u>5.239</u>	<u>7.396</u>
48. Overige organisatiekosten		
Kosten uit hoofde van personeel en organisatie	56.164	64.350
Kosten ten aanzien van jaarverslaggeving	176.282	125.339
Kosten uit hoofde van treasury	14.808	28.002
Kosten uit hoofde van personeelsvereniging	-	15.000
	<u>247.254</u>	<u>232.691</u>
49. Leefbaarheid		
Vastgoed gerelateerde leefbaarheid	<u>728.447</u>	<u>526.088</u>
Financiële baten en lasten		
50. <i>Waardeveranderingen van financiële vaste activa, van effecten en van verplichtingen</i>		
Waardeveranderingen van terugkoopverplichtingen	<u>-29.912</u>	<u>-121.163</u>
51. <i>Rentebaten en soortgelijke opbrengsten</i>		
Overige rentebaten	5.203	990
Rente deurwaarder	7.061	6.617
Rente lening u/g	43.030	46.698
	<u>55.294</u>	<u>54.305</u>
52. <i>Rentelasten en soortgelijke kosten</i>		
Rentelasten leningen overheid	-3.734.918	-3.903.477
Rentelasten kredietinstellingen	-19.220	-31.566
Lasten derivaten	-787.796	-948.524
Rentelasten overig	-34.645	-50.224
	<u>-4.576.579</u>	<u>-4.933.791</u>

53. Belastingen

Schattingen

De acute en latente belastingen in de jaarrekening zijn bepaald met inachtneming van de fiscale regels volgens de door de sector met de belastingdienst gemaakte afspraken (Vaststellingsovereenkomst I en II). De toepassing van deze regels is op een aantal onderwerpen niet zonder meer duidelijk en voor discussie vatbaar. Deze onderwerpen zijn onder andere het onderscheid tussen onderhoudskosten en verbeteringen, de toerekenbare kosten inzake projectontwikkeling en de inschatting van het op basis van een fiscale winstplanning naar verwachting te verrekenen deel van beschikbare fiscale verliezen. Eerst bij de aangifte zal blijken of en in hoeverre de fiscus de door de groep gevolgde standpunten zal overnemen en accorderen. Om die reden kan de in de jaarrekening bepaalde acute en latente belasting achteraf nog aan veranderingen onderhevig zijn.

Belastingdruk winst-en-verliesrekening

De belastinglast/-bate over het resultaat in de geconsolideerde winst-en-verliesrekening bestaat uit de volgende componenten:

	2017	2016
	€	€
Mutatie actieve en passieve belastinglatenties	1.482.045	-2.370.490
54. Resultaat deelnemingen		
Aandeel resultaat Opus 52 B.V.	552.877	-966.937
Aandeel resultaat Vlissingen.com	-25.290	-26.946
	<u>527.587</u>	<u>-993.883</u>

12 OVERIGE INFORMATIE

Belangrijke gebeurtenissen na balansdatum

Er hebben zich geen belangrijke gebeurtenissen na balansdatum en die geen nadere informatie geven over de toestand op balansdatum, voorgedaan.

Bestemming van het resultaat over het boekjaar 2016

De jaarrekening 2016 is vastgesteld in de algemene vergadering gehouden op 22 juni 2017. De algemene vergadering heeft de bestemming van het resultaat vastgesteld conform het daartoe gedane voorstel.

Accountantshonoraria

EY

Controle van de jaarrekening	174.129	116.132
Andere controlewerkzaamheden	19.517	25.337
Andere niet-controlediensten	9.256	22.240
	<u>202.902</u>	<u>163.709</u>

DRV Accountants & Adviseurs

Controle van de jaarrekening	-	-
	-	8.050
	<u>202.902</u>	<u>171.759</u>

WNT-VERANTWOORDING 2017 STICHTING L'ESCAUT WOONSERVICE

Per 1 januari 2013 is de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) ingegaan. Deze verantwoording is opgesteld op basis van de volgende op Stichting l'escaut woonservice van toepassing zijnde regelgeving: WNT en de Regeling bezoldigingsmaxima topfunctionarissen toegelaten instellingen volkshuisvesting 2014.

1. Bezoldiging topfunctionarissen

1a. Leidinggevende topfunctionarissen en gewezen topfunctionarissen met dienstbetrekking. Tevens leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking vanaf de 13e maand van de functievervulling

Bedragen x € 1	J. van Beekhuizen	R. de Ridder
Functiegegevens	Adviseur	Directeur- bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2017	1/1 - 1/3	1/1 - 31/12
Omvang dienstverband (in fte)	1,0	1,0
Gewezen topfunctionaris?	nee	nee
(Fictieve) dienstbetrekking?	ja	ja
Individueel toepasselijk maximum voor de betreffende periode	24.408	151.000
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	22.879	118.005
Beloningen betaalbaar op termijn	3.366	19.659
<i>Subtotaal</i>	26.245	137.664
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	-	-
Totaal bezoldiging	26.245	137.664

Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan

Gegevens 2016

Aanvang en einde functievervulling in 2016	1/1 - 31/12	
Omvang dienstverband 2016 (in fte)	1,0	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	137.272	-
Beloningen betaalbaar op termijn	19.955	-
Totaal bezoldiging 2016	157.227	-

Op basis van staffel F bedraagt het individueel WNT-maximum € 151.000 (2016: € 150.000), echter overgangsrecht van toepassing.

De bezoldiging van de heer J. van Beekhuizen vloeit voort uit schriftelijk overeengekomen afspraken zoals vastgelegd in de arbeidsovereenkomst d.d. 8 maart 2007, voor inwerkingtreding van de WNT. Het overgangsrecht voor de heer J. van Beekhuizen is ingegaan op 1 januari 2014.

1c. Toezichthoudende topfunctionarissen

Bedragen x € 1	dhr. N. van Everdingen	dhr. B. van de Par	mw T.A. Sniijders-de Vos	Dhr. K. Kort
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2017	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Individueel toepasselijk maximum voor de betreffende periode	22.650	15.100	15.100	15.100
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	9.587	6.414	6.384	6.505
Beloningen betaalbaar op termijn	-	-	-	-
<i>Subtotaal</i>	9.587	6.414	6.384	6.505
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	-	-	-	-
Totaal bezoldiging	<u>9.587</u>	<u>6.414</u>	<u>6.384</u>	<u>6.505</u>

Reden waarom de overschrijding al dan niet
is toegestaan

Gegevens 2016

Aanvang en einde functievervulling in 2016	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	6.384	-	6.384	-
Beloningen betaalbaar op termijn	-	-	-	-
Totaal bezoldiging 2016	<u>6.384</u>	<u>-</u>	<u>6.384</u>	<u>-</u>

Bedragen x € 1

dhr H.A. Suy

Functiegegevens

Aanvang en einde functievervulling in 2017

Lid
1/1 - 31/12

Individueel toepasselijk maximum voor de betreffende periode

15.100

Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen

6.384

Beloningen betaalbaar op termijn

-

Subtotaal

6.384

-/- Onverschuldigd betaald bedrag

-

Totaal bezoldiging

6.384

Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan

Gegevens 2016

Aanvang en einde functievervulling in 2016

1/1 - 31/12

Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen

6.384

Beloningen betaalbaar op termijn

-

Totaal bezoldiging 2016

6.384

3. Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met dienstbetrekking die in 2017 een bezoldiging boven het individuele WNT-maximum hebben ontvangen. Er zijn in 2016 geen ontsluitkeringen betaald aan overige functionarissen die op grond van de WNT dienen te worden vermeld, of die in eerdere jaren op grond van de WOPT of de WNT vermeld zijn of hadden moeten worden.

Ondertekening van de jaarrekening

Vaststelling jaarrekening

De geconsolideerde en enkelvoudige jaarrekening is aldus opgemaakt en vastgesteld door het bestuur c.q. de Algemene Vergadering.

De jaarrekening van Stichting l'escaut woonservice is vastgesteld door het bestuur op 18 april 2018.

Vlissingen, 18 april 2018

De heer R. de Ridder

OVERIGE GEGEVENS

OVERIGE GEGEVENS

1 Belangrijke gebeurtenissen na balansdatum

Er hebben zich geen belangrijke gebeurtenissen na balansdatum en die geen nadere informatie geven over de toestand op balansdatum, voorgedaan.

2 DAEB en niet-DAEB openingsbalans

In de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting artikel 15 lid 6 is opgenomen dat bij de jaarrekening over het verslagjaar 2017 worden de op de eindbalans van dat jaar gebaseerde beginbalansen voor het jaar 2018 gevoegd, waarbij onderscheid wordt aangebracht tussen de activa en passiva die samenhangen met de werkzaamheden die behoren tot de diensten van algemeen economisch belang en de overige activa en passiva.

Openingsbalans DAEB

A c t i v a

(in duizenden euro's)

1 januari 2018

Vaste activa

Vastgoedbeleggingen

DAEB vastgoed in exploitatie

491.444

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

255

491.699

Materiële vaste activa

Onr. en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

2.033

Financiële vaste activa

Latente belastingvordering(en)

4.240

Interne lening

8.809

Netto vermogenswaarde niet-DAEB

22.204

35.253

Som der vaste activa

528.986

Vlottende activa

Vorderingen

Huurdebiteuren

366

Overige vorderingen

404

Overlopende activa

481

Som der vlottende activa

1.251

Totaal activa

530.236

P a s s i v a

(in duizenden euro's)

1 januari 2018

Eigen vermogen

Herwaarderingsreserve

309.605

Overige reserves

73.625

Resultaat boekjaar

8.869

Totaal eigen vermogen

392.099

Voorzieningen

Voorz. onrend. invest. en herstructureringen

5.680

Voorziening latente belastingverplichtingen

388

Overige voorzieningen

43

Totaal voorzieningen

6.111

Langlopende schulden

Schulden/leningen kredietinstellingen

112.339

Totaal langlopende schulden

112.339

Kortlopende schulden

Schulden aan kredietinstellingen

13.499

Schulden aan leveranciers

1.097

Belastingen en premies sociale verzekeringen

914

Schulden ter zake van pensioenen

54

Overige schulden

11

Overlopende passiva

4.112

Totaal kortlopende schulden

19.687

Totaal passiva

530.236

Openingsbalans niet-DAEB

A c t i v a

(in duizenden euro's)

1 januari 2018

Vaste activa

Vastgoedbeleggingen

Niet-DAEB vastgoed in exploitatie

19.869

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

3.030

22.900

Materiële vaste activa

Onr. en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

33

Financiële vaste activa

Deelneming in groepsmaatschappijen

1.854

Latente belastingvordering(en)

171

2.025

Som der vaste activa

24.959

Vlottende activa

Vorraden

Vastgoed bestemd voor verkoop

190

190

Vorderingen

Huurdebiteuren

13

Vordering op groepsmaatschappijen

2.521

Overige vorderingen

16

Overlopende activa

20

2.570

Liquide middelen

6.523

Som der vlottende activa

9.283

Totaal activa

34.242

P a s s i v a

(in duizenden euro's)

1 januari 2018

Eigen vermogen

Herwaarderingsreserve

12.298

Overige reserves

7.994

Resultaat boekjaar

1.912

Totaal eigen vermogen

22.204

Voorzieningen

Voorziening latente belastingverplichtingen

16

Overige voorzieningen

2

Totaal voorzieningen

18

Langlopende schulden

Verplichtingen inzake onroerende zaken VOV

3.033

Interne lening

8.809

Totaal langlopende schulden

11.842

Kortlopende schulden

Schulden aan leveranciers

44

Belastingen en premies sociale verzekeringen

36

Schulden ter zake van pensioenen

2

Overlopende passiva

95

Totaal kortlopende schulden

178

Totaal passiva

34.242

Toelichting gehanteerde grondslagen:

De verdeling DAEB / niet-DAEB is als volgt tot stand gekomen:

Enkele balansposten worden volledig geclassificeerd als DAEB of niet-DAEB

Overige balansposten worden toegerekend op basis van een verdeelsleutel.

Hieronder is per balanspost de wijze van classificatie toegelicht:

Activa	
Vastgoedbeleggingen	Conform enkelvoudige jaarrekening geclassificeerd
Verkoop onder voorwaarden	koopgarant classificeert in beginsel als niet-DAEB
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	Kantoor wordt als DAEB geclassificeerd, bedrijfsmiddelen worden gesplitst op basis van verhouding marktwaarde activa in exploitatie
Latente belastingvordering(en)	op basis van verhouding marktwaarde activa in exploitatie
Huurdebiteuren	op basis van huuropbrengsten
Overige vorderingen	op basis van verhouding marktwaarde activa in exploitatie
Overlopende activa	op basis van verhouding marktwaarde activa in exploitatie
Liquide middelen	op basis van het kasstroomoverzicht gesplitst
Passiva	
Herwaarderingsreserve	op basis de verloopstaat van de herwaarderingsreserve gesplitst
Voorziening latente belastingverplichtingen	op basis van verhouding marktwaarde activa in exploitatie
Overige voorzieningen	op basis van verhouding marktwaarde activa in exploitatie
Schulden aan kredietinstellingen	op basis van volledige borging als DAEB geclassificeerd
Schulden aan leveranciers	op basis van verhouding marktwaarde activa in exploitatie
Belastingen en premies sociale verzekeringen	op basis van verhouding marktwaarde activa in exploitatie
Schulden ter zake van pensioenen	op basis van verhouding marktwaarde activa in exploitatie
Overige schulden	op basis van verhouding marktwaarde activa in exploitatie
Overlopende passiva	op basis van verhouding marktwaarde activa in exploitatie na aftrek opgelopen rente. Deze rente wordt als DAEB geclassificeerd vanwege de DAEB classificatie van de bijbehorende leningen.