JAARREKENING 2017

RK WONINGBOUWVERENIGING ZEIST

Datum: 11-06-2018

Versie: vastgesteld door RvC

VOOR WAARKMERKINGSDOELEINDEN
BDO Audit & Assurance B.V.

Datum: 11 juni 2018
Behorende bij briefnummer: 1085 d.d.: 11/06/2018
Paraaf:

INHOUD

Grondslagen voor waardering van activa en passiva 53

Algemene toelichting **53**

Algemeen 53
Wet- en regelgeving 53
Vergelijking met voorgaand jaar 53
Verwerking verplichtingen 53
Afrondingen 53
Schattingen 54
Grondslagen van de balanswaardering 54

Grondslagen voor waardering van activa en passiva **55**

Financiële vaste activa 57
Vlottende activa 58
Voorzieningen 59

Grondslagen voor bepaling van het resultaat **60**

Algemeen 60
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille 60
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille 61
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille 61
Overige organisatiekosten 61
Financiële baten en lasten 62
Belastingen 62
Grondslagen van het kasstroomoverzicht 62
Risicobeheersing 64

Toelichting op Balans per 31 december 2017 ..... **65**

Vastgoedbeleggingen 65
Financiële vaste activa 69
Vlottende activa 70
Eigen Vermogen 72
Voorstel resultaatbestemming 72
Voorzieningen 73
Langlopende leningen 73
NIET UIT DE BALANS BLIJKENDE REGELINGEN 75

Toelichting op de winst- en verliesrekening 2017 ..... **77**

Exploitatie vastgoedportefeuille 77
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille 79
Overige organisatiekosten 79
Leefbaarheid 80
Financiële baten en lasten 80
WNT-verantwoording 2017 – RK Woningbouwvereniging 83
Overige gegevens 86

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN
BDO Audit & Assurance B.V.
Datum: 11 juni 2018
Paraaf: MV

	BALANS 2017 (na resultaatbestemming) RK WBV (Alle bedragen in Euro's x 1.000)	31-12-2017	31-12-2016
Activa			
	VASTE ACTIVA		
	Vastgoedbeleggingen		
1.1	DAEB vastgoed in exploitatie	124.171	115.260
1.2	niet DAEB vastgoed in exploitatie	3.499	3.617
1.3	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	111	22
		127.781	118.899
	Materiële vaste activa		
2.1	**Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie**	933	976
	Financiële vaste activa		
3.1	Andere deelnemingen	9	9
3.2	Latente belastingvorderingen	59	4.366
3.3	Overige vorderingen	28	56
		96	4.431
	SOM DER VASTE ACTIVA	**128.810**	**124.306**
	VLOTTENDE ACTIVA		
	Vorderingen		
4.1	Huurdebiteuren	31	48
4.2	Overheid	1	6
4.3	Vorderingen ter zake van pensioenen	1	1
4.4	Overige vorderingen	2	2
4.5	Overlopende activa	285	283
		320	341
	Liquide middelen		
5.1	Liquide middelen	2.800	1.882
	SOM DER VLOTTENDE ACTIVA	**3.120**	**2.223**
	TOTAAL ACTIVA	**131.930**	**126.529**

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN
BDO Audit & Assurance B.V.
Datum: 11 juni 2018
Paraaf:

BALANS 2017 (na resultaatbestemming) RK WBV (Alle bedragen in Euro's x 1.000)		31-12-2017	31-12-2016
Passiva			
	EIGEN VERMOGEN		
6.1	Herwaarderingsreserve	61.276	54.695
6.2	Wettelijke en statutaire reserves	1	1
6.3	Overige reserves	31.216	26.216
		92.493	80.912
	VOORZIENINGEN		
7.1	Voorziening latente belastingverplichtingen	2.371	6.568
7.2	Overige voorzieningen	31	30
		2.402	6.598
	LANGLOPENDE SCHULDEN		
8.1	Schulden/leningen kredietinstellingen	34.358	35.885
8.2	Overige schulden	64	63
		34.422	35.948
	KORTLOPENDE SCHULDEN		
9.1	Schulden aan kredietinstellingen	1.528	1.497
9.2	Schulden aan leveranciers	172	411
9.3	Belastingen en premies sociale verzekering	206	198
9.4	Schulden ter zake van pensioenen	9	9
9.5	Overige schulden	-	1
9.6	Overlopende passiva	701	955
		2.615	3.071
	TOTAAL PASSIVA	**131.930**	**126.529**

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN
BDO Audit & Assurance B.V.
Datum: 11 juni 2018
Paraaf: MV

	RESULTATENREKENING 2017 RK WBV FUNCTIONELE INDELING (Alle bedragen in Euro's x 1.000)	31-12-2017	31-12-2016
10.1	Huuropbrengsten	6.919	6.582
10.2	Opbrengsten servicecontracten	459	453
10.3	Lasten servicecontracten	-449	-442
10.4	Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-919	-1.020
10.5	Lasten onderhoudsactiviteiten	-1.039	-899
10.6	Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-1.105	-989
	Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	**3.866**	**3.685**
11.1	Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	-	550
11.2	Boekwaarde verkocht vastgoedportefeuille	-	-550
	Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	-	-
12.1	Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	8.792	4.945
	Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	**8.792**	**4.945**
13.1	Opbrengst overige activiteiten	167	181
	Opbrengst overige activiteiten	**167**	**181**
14.1	**Overige organisatiekosten**	**-27**	**-52**
15.1	**Leefbaarheid**	**-26**	**-20**
16.1	Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	2	15
16.2	Rentelasten en soortgelijke kosten	-933	-962
	Saldo financiële baten en lasten	**-931**	**-947**
	RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	11.841	7.792
17.1	Belastingen	-260	-696
	RESULTAAT NA BELASTINGEN	11.581	7.096
	Directe vermogensmutaties	0	0
	TOTAL RESULTAAT	11.581	7.096

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN
BDO Audit & Assurance B.V.
Datum: 11 juni 2018
Paraaf:

	KASSTROOMOVERZICHT 2017 RK WBV DIRECTE METHODE (in 1.000)	2017	2016
1.	**(A) Operationele activiteiten**		
1.1	Huren	6.936	6.580
1.2	Vergoedingen	459	453
1.3	Overige bedrijfsontvangsten	159	86
	Saldo ingaande kasstromen	**7.554**	**7.119**
1.4	Erfpacht	17	16
1.5	Personeelsuitgaven	628	685
1.6	Onderhoudsuitgaven	922	927
1.7	Overige bedrijfsuitgaven	1.825	1.320
1.8	Rente uitgaven	933	910
1.9	Verhuurdersheffing	710	604
1.10	Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	26	20
1.11	Vennootschapsbelasting		-
	Saldo uitgaande kasstromen	**5.061**	**4.482**
	KASSTROOM UIT OPERATIONELE ACTIVITEITEN	2.493	2.637
2.	**(B) (Des)investeringsactiviteiten**		
	MVA ingaande kasstromen A. DAEB en B. niet DAEB activiteiten		
2.1 A	Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	-	550
2.2 A	Verkoopontvangsten grond en overig	-	-
	Tussentelling inkomende kasstroom MVA	-	550
	Materiële vaste activa- uitgaande kasstroom A. DAEB en B. niet DAEB activiteiten		
2.3 A	Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	106	6.392
	Tussentelling uitgaande kasstroom MVA	106	6.392
	Saldo in- en uitgaande kasstroom materiële vaste activa	-106	-5.842
	FVA		
2.4	~~Ontvangsten verbindingen~~	27	-
	Saldo in- en uitgaande kasstroom financiële vaste activa	27	-
	KASSTROOM UIT (DES)INVESTERINGEN	-79	-5.842
(C)	**Financieringsactiviteiten**		
	Ingaand		
3.1	Nieuw te borgen leningen	-	5.800
		-	5.800
3.2	**Uitgaand**		
	Aflossingen geborgde leningen	1.496	913
		1.496	913
	KASSTROOM UIT FINANCIERINGSACTIVITEITEN	-1.496	4.887
	Mutatie liquide middelen	918	1.682
	Liquide middelen per 1-1	1.882	200
	Liquide middelen per 31-12	2.800	1.882
	Mutatie liquide middelen (begin-/eindstand)	918	

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN
BDO Audit & Assurance B.V.
Datum: 11 juni 2018
Paraaf:

Algemene toelichting

Algemeen

De R.K. Woningbouwvereniging Zeist (verder RKWBV) is een vereniging met de status van 'toegelaten instelling volkshuisvesting'. De statutaire en feitelijke vestigingsplaats is Zeist. De activiteiten bestaan voornamelijk uit de exploitatie en ontwikkeling van vastgoed. De RKWBV Zeist heeft specifieke toelating in de regio Zeist en is werkzaam binnen het kader van de Woningwet en het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting. De RKWBV is onder nummer 3003908 ingeschreven bij het handelsregister.

Wet- en regelgeving

De jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met de bepaling van de Woningwet, het Besluit Toegelaten instellingen Volkshuisvesting (BTiV), de Regeling Toegelaten instellingen Volkshuisvesting 2015(RTIV), de Wet Normering bezoldiging Topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT), Titel 9 Boek 2 BW, Hoofdstuk 645 van de Richtlijnen voor de Jaarverslaglegging en de stellige uitspraken van de overige hoofdstukken van de Richtlijnen voor de Jaarverslaglegging.
Als Toegelaten instelling stelt de RKWBV een volledige jaarrekening op.
Deze wordt conform wettelijke vereisten gedeponeerd.

Vergelijking met voorgaand jaar

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

Verwerking verplichtingen

In de jaarrekening worden naast juridisch afdwingbare verplichtingen tevens feitelijke verplichtingen verwerkt die kunnen worden gekwalificeerd als "intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd". Hiervan is sprake wanneer uitingen namens de corporatie zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige herstructureringen en toekomstige nieuwbouwprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van de corporatie rondom projectontwikkeling en herstructurering. Van een feitelijke verplichting is sprake indien de formalisering van de definitieve ontwerp fase en afgeleid het aanvragen van de omgevingsvergunning heeft plaatsgevonden.

Afrondingen

In de jaarrekening kunnen afrondingsverschillen voorkomen tussen de opgenomen tabellen en de bijbehorende toelichtingen.

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN
BDO Audit & Assurance B.V.
Datum: 11 juni 2018
Paraaf:

Schattingen

Bij toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening vormt het bestuur van de RKWBV zich verschillende oordelen en maakt schattingen die essentieel kunnen zijn voor de in de jaarrekening opgenomen bedragen. Indien het voor het geven van het in artikel 2:362 lid 1 BW vereiste inzicht noodzakelijk is, is de aard van deze oordelen en schattingen inclusief de bijbehorende veronderstellingen opgenomen bij de toelichting op de betreffende jaarrekeningpost.

Grondslagen van de balanswaardering

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

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN
BDO Audit & Assurance B.V.
Datum: 11 juni 2018
Paraaf:

Grondslagen voor waardering van activa en passiva

1.1/1.2 Vastgoed in exploitatie

Binnen de onroerende zaken in exploitatie wordt de volgende typen vastgoed onderscheiden:

- Woongelegenheden (eengezinswoningen, meergezinswoningen en studenteenheden);
- Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed;
- Parkeergelegenheden (parkeerplaatsen en garages).

Het vastgoed in exploitatie worden op objectniveau geclassificeerd naar DAEB en niet-DAEB vastgoed, rekening houdend met de criteria van de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen.
DAEB vastgoed betreft conform deze criteria de woningen met een huurprijs per contractdatum tot aan de huurliberalisatiegrens en het maatschappelijk vastgoed. Maatschappelijk vastgoed is bedrijf onroerend 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 d.d. 15 december 2009. Niet-DAEB vastgoed omvat overeenkomstig de eerder genoemde criteria de woningen met een huurprijs per contractdatum boven de huurliberalisatiegrens en het bedrijfsmatig vastgoed (niet zijnde maatschappelijk vastgoed).

Toepassing basisvariant marktwaarde

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, die overeenkomstig artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 plaatsvindt conform de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarderen marktwaarde').

De RKWBV hanteert de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde voor zowel het DAEB als het niet-DAEB vastgoed.
Het handboek welke is gebruikt, is de geactualiseerde versie met peildatum 31 december 2017. In de basisversie wordt de waardering van het vastgoed op portefeuilleniveau en de daaraan gerelateerde herwaarderingsreserve modelmatig bepaald. Bij deze waardering is geen taxateur betrokken. Als gevolg hiervan bestaat het risico dat de modelmatig bepaalde actuele waarde van het vastgoed afwijkt van de actuele waarde die met betrokkenheid van een taxateur tot stand zou zijn gekomen.

De belangrijkste taak van RKWBV is de verhuur van woonruimte in de sociale sector. De RKWBV heeft slechts 1 woning bestemd voor verkoop. De overige woningen zijn duurzaam bestemd voor verhuur. Uit deze overwegingen is geconcludeerd dat grotendeels het woningbezit wordt geclassificeerd als DAEB vastgoed in exploitatie.
De doelstelling van de RKWBV is het verzorgen van betaalbare huisvesting.

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN
BDO Audit & Assurance B.V.
Datum: 11 juni 2018
Paraaf:

Uitzondering hierop vormt het woningbezit met een huurprijs hoger dan de Liberalisatiegrens(op basis van de contracthuurprijs).
Aansluitend bij de hieromtrent van kracht zijnde wet- en regelgeving zijn deze woningen geclassificeerd als Niet-DAEB vastgoed in exploitatie. Er is geen bedrijfsmatig (niet zijnde maatschappelijk) vastgoed in bezit.
Jaarlijks zal van een gedeelte van het Niet-DAEB vastgoed in exploitatie een markt- waarde bepaald worden door een extern, onafhankelijke en deskundige taxateur, aan de hand van het waarderingshandboek met toepassing van zogeheten vrijheidsgraden. Het taxatiedossier is op aanvraag beschikbaar voor de Autoriteit Woningcorporaties.

Waardering bij eerste verwerking

Bij eerste verwerking wordt het vastgoed in exploitatie gewaardeerd tegen de kostprijs. De kostprijs omvat de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, inclusief transactiekosten. De verkrijgings- of vervaardigingsprijs wordt bepaald als de som van de bestede externe kosten en de direct hieraan toerekenbare kosten. De in de toekomst te maken kosten voor sloop worden ten laste van het resultaat verantwoord in het jaar dat de exploitatie door sloop wordt beëindigd.

Waardering na eerste verwerking

Na eerste verwerking wordt het vastgoed in exploitatie gewaardeerd tegen de marktwaarde. De marktwaarde wordt bepaald conform de uitgangspunten van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. De waardevermindering of – vermeerdering die voortvloeit uit de eerste waardering tegen marktwaarde wordt bepaald op complexniveau. De waardevermindering of - vermeerdering wordt in het resultaat verantwoord als 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille'.

Complexindeling

Om de marktwaardewaardering van het vastgoed in exploitatie te bepalen, zijn alle verhuureenheden opgedeeld in 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 in verhuurde staat aan een derde partij kan worden verkocht. Alle verhuureenheden maken deel uit van een waarderingscomplex of zijn een afzonderlijk waarderingscomplex.

Doorexploiteer- en uitpondscenario

De marktwaarde wordt bepaald op basis van de contante waarde van de toekomstige kasstromen (DCF-methode). Voor woon- en parkeergelegenheden met uitzondering van onzelfstandige studenteneenheden wordt de marktwaarde bepaald op basis van het doorexploiteerscenario en het uitpondscenario. De marktwaarde in verhuurde staat is de hoogste van de marktwaarde volgens het doorexploiteer- of uitpondscenario. Voor bedrijfsmatig en maatschappelijk vastgoed alsmede voor intramuraal zorgvastgoed wordt de marktwaarde bepaald volgens het doorexploiteerscenario.

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN
BDO Audit & Assurance B.V.
Datum: 11 juni 2018
Paraaf:

1.3 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Activering vindt plaats zodra interne formalisering en externe communicatie ter zake het project heeft plaatsgevonden. Wanneer de marktwaarde van het vastgoed in ontwikkeling, bepaald op basis van dezelfde grondslagen als voor het vastgoed in exploitatie (inclusief macro economische parameters), lager is dan de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, vindt afwaardering naar deze lagere waarde plaats. Deze afwaardering wordt in de resultatenrekening verantwoord onder 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille'.

2.1 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

De onroerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd op basis van aanschafwaarde inclusief direct toerekenbare kosten, onder aftrek van lineaire afschrijvingen gedurende de verwachte toekomstige gebruiksduur en bijzondere waardeverminderingen. Jaarlijks wordt beoordeeld of er sprake is van een bijzondere waardevermindering. Indien een schattingswijziging plaatsvindt van de toekomstige gebruiksduur, dan worden de toekomstige afschrijvingen toegepast.

De gehanteerde parameters zijn als volgt:

Omschrijving	Levensduur	% afschrijving p/jr
Grond (kantoor)	n.v.t.	0%
Kantoorgebouw	50 jaar	2%
Kantoor – verbouwing	15 jaar	6,67%
Kantoor – inventaris	5 jaar	20%

Financiële vaste activa

3.1 Andere deelnemingen

Deelnemingen waar geen invloed van betekenis kan worden uitgeoefend worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs.
Andere deelnemingen waarin invloed van betekenis kan worden uitgeoefend worden gewaardeerd volgens de nettovermogenswaardemethode.
Invloed van betekenis wordt in ieder geval verondersteld aanwezig te zijn bij een aandeelhoudersbelang van meer dan 20%.
De nettovermogenswaarde wordt berekend volgens de grondslagen die gelden voor deze jaarrekening.

3.2 Latente belastingvorderingen en verplichtingen (7.1)

Belastingen over de resultaten omvatten de over de verslagperiode verschuldigde en verrekenbare winstbelastingen en latente belastingen. De over het boekjaar verschuldigde en verrekenbare belasting is de naar verwachting te betalen belasting over de belastbare winst over het boekjaar, rekening houdend met de fiscale faciliteiten en de vaststellingsovereenkomst (VSO2), berekend aan de hand van belastingtarieven die zijn

vastgesteld op verslagdatum, dan wel waartoe materieel al op verslagdatum is besloten, en eventuele correcties op de over voorgaande jaren verschuldigde belasting.

Voor alle tijdelijke verschillen tussen de boekwaarde van de activa en in de jaarrekening en de fiscale boekwaarde wordt een belastinglatentie opgenomen.
Een latente belastingvordering wordt uitsluitend opgenomen voor zover het waarschijnlijk is dat er in de toekomst belastbare winsten beschikbaar zullen zijn die voor de realisatie van het tijdelijke verschil kunnen worden aangewend.
Latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden verantwoord tegen de contante waarde.
De disconteringsvoet is de netto rente. De netto rente is de voor de woningcorporatie geldende rente voor langlopende leningen onder aftrek van belasting op basis van het effectieve belastingtarief. Mutaties in belastinglatenties als gevolg van rentetoevoeging worden verantwoord als belastinglast of -bate.
Latente belastingvorderingen zijn opgenomen onder de vlottende activa of onder de financiële vaste activa indien de verwachte looptijd langer is dan een jaar. De latente belastingverplichtingen zijn opgenomen onder de voorzieningen.

3.3 Overige vorderingen

Hieronder is verantwoord het saldo aan uitgestelde betaling van huurpenningen.

Vlottende activa

4 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.

5 Liquide middelen

Dit betreft alle saldi van rekening-couranten en andere direct opvraagbare saldi.

6 Eigen vermogen

Het eigen vermogen is opgebouwd uit een wettelijke en statutaire reserve, overige reserves en een herwaarderingsreserve.

Overige reserves

De overige reserves betreffen een optelsom van gerealiseerde resultaten van het boekjaar en vorige boekjaren.

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN
BDO Audit & Assurance B.V.
Datum: 11 juni 2018
Paraaf:

Herwaardering

De onder het eigen vermogen opgenomen herwaarderingsreserve wordt gevormd voor het positieve verschil tussen de marktwaarde en de boekwaarde op basis van verkrijgings- of vervaardigingsprijs van het vastgoed. Bij het bepalen van de boekwaarde op basis van verkrijgings- of vervaardigingsprijs is geen rekening gehouden met afschrijvingen en bijzondere waardeverminderingen. De herwaarderingsreserve wordt bepaald per waarderingscomplex.

Bij realisatie van de herwaarderingsreserve (bij verkoop van het vastgoed) wordt het gerealiseerde deel van de herwaarderingsreserve rechtstreeks overgeboekt naar de overige reserves.

Voorzieningen

7.1 Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

Verwachte verliezen als gevolg van onrendabele investeringen nieuwbouw worden als bijzondere waardeverandering in mindering gebracht op de boekwaarde van het waarderingscomplex. Indien en voor zover de verwachte verliezen de boekwaarde van het betreffende complex overtreffen wordt voor dit meerdere een voorziening gevormd. Er is sprake van een verwacht verlies indien de kostprijs de marktwaarde per balansdatum overtreft. De voorziening wordt gevormd zodra het project intern geformaliseerd (go- / no go besluit genomen) en extern gecommuniceerd is.

7.2 Voorziening latente belastingverplichtingen

Zie de toelichting op pagina 57 onder 3.2.

7.3 Overige voorzieningen

Voorzieningen worden gevormd voor in rechte afdwingbare of feitelijke verplichtingen en verliezen die op balansdatum bestaan waarbij het waarschijnlijk is dat een uitstroom van middelen noodzakelijk is en waarvan de hoogte redelijkerwijs kan worden geschat.
Voorzieningen worden tegen nominale waarde opgenomen.
De voorziening loopbaanontwikkeling vloeit voort uit de CAO woningcorporaties 2013. De werknemers hebben naar rato recht op een budget van € 900,- per jaar voor loopbaanontwikkeling met een maximum van € 4.500,-. Werknemers met een dienstverband van 5 jaar of langer hebben op balansdatum recht op dit maximum.

8 Langlopende schulden

Langlopende schulden worden bij de eerste waardering gewaardeerd tegen reële waarde. Schulden worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs, zijnde het ontvangen bedrag rekening houdend met agio of disagio en onder aftrek van transactiekosten.
Het verschil tussen de bepaalde boekwaarde en de uiteindelijke aflossingswaarde wordt samen met de verschuldigde rentevergoeding zodanig bepaald dat de effectieve rente

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN
BDO Audit & Assurance B.V.
Datum: 11 juni 2018
Paraaf:

gedurende de looptijd van de schulden in de winst- en verliesrekening wordt verwerkt.

In het treasurystatuut van de RKWBV is de toepassing van financiële instrumenten, zoals derivaten nadrukkelijk uitgesloten.

9 Kortlopende schulden

Voor zover in het bovenstaande niet anders is aangegeven worden activa en passiva gewaardeerd op geamortiseerde kostprijs. Deze hebben een looptijd korter dan een jaar.

Grondslagen voor bepaling van het resultaat

De winst- en verliesrekening is opgesteld volgens het functionele model.

Algemeen

Het resultaat wordt bepaald als verschil tussen de opbrengstwaarde van de geleverde prestaties en de kosten en andere lasten over het jaar. De kosten worden bepaald met inachtneming van de hiervoor vermelde grondslagen voor waardering. De resultaten op transacties worden verantwoord in het jaar waarin zij zijn gerealiseerd; verliezen op het moment dat zij voorzienbaar zijn. De winst- en verliesrekening is opgesteld volgens het functionele model.

Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille

Onder de bedrijfsopbrengsten worden die omzetcategorieën opgenomen, welke kenmerkend zijn voor het bedrijfstype van woningcorporaties. Dit betreft voornamelijk de opbrengst respectievelijk uit de verhuur van woningen, verkoop van woningen en leveringen van aanvullende diensten aan huurders.

10.1 Huuropbrengsten

De huuropbrengsten betreffen opbrengsten uit het sociaal vastgoed als uit de exploitatie van het commercieel vastgoed. De huuropbrengsten zijn het resultaat van het gevoerde huurbeleid, rekening houdend met de door het Rijk bepaald kaders (zoals maximale huurverhoging, maximaal redelijke huur en maximale huurstijging) en onder aftrek van huurderving wegens leegstand en oninbaarheid.

10.2 Opbrengsten servicecontracten

De opbrengsten servicecontracten betreffen boven de netto huurprijs ontvangen bedragen van huurders en bewoners voor leveringen en diensten zoals energie, water, huismeester en schoonmaakkosten. Jaarlijks vindt verrekening plaats op basis van de daadwerkelijke bestedingen. De opbrengsten worden verminderd met derving wegens oninbaarheid. De kosten worden verantwoord onder de post Lasten servicecontracten.

10.3 Lasten servicecontracten

Hierin worden de werkelijke kosten opgenomen welke worden gegenereerd uit de op de huurexploitatie afgesloten servicecontracten.

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN
BDO Audit & Assurance B.V.
Datum: 11 juni 2018
Paraaf: MV

10.4 Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

Binnen deze post vallen alle directe- en indirecte kosten die rechtstreeks toe te rekenen zijn aan de verhuur- en beheeractiviteiten. Hierbij kan gedacht worden aan lonen en salarissen voor personeel dat primair bezig is met de exploitatie van het vastgoed.

10.5 Lasten onderhoudsactiviteiten

Onder deze post worden alle direct aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van onderhoud voor vastgoed in exploitatie 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, indien van toepassing, verwerkt onder niet uit de balans blijkende verplichtingen.
Het klachten- en mutatieonderhoud bestaat volledig uit kosten van derden. De lasten van onderhoud onderscheiden zich van activeerbare kosten door het feit dat er geen sprake is van waarde verhoging van het actief.

10.6 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

De kosten die samenhangen met het verhuren, beheren en onderhouden van het bezit behoren binnen de overige directe operationele lasten exploitatie bezit. Hierbij kan gedacht worden aan kosten voor belastingen en verzekeringen, verhuurderheffingen en overige direct toe te rekenen kosten aan het vastgoed in exploitatie en nieuwbouwprojecten.

Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

Als gevolg van de waardering van het vastgoed tegen marktwaarde wordt de boekwaarde van de verkochte vastgoedportefeuille bepaald op basis van marktwaarde.

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

12.1 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

De jaarlijkse mutatie van de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie worden hierin verantwoord. Voor het niet-DAEB bezit wordt jaarlijks van al dit vastgoed de taxatie geactualiseerd. Inzake al het overige vastgoed in exploitatie wordt aan de hand van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde voor onroerende zaken in exploitatie de marktwaarde geactualiseerd. In verband met de waardering tegen marktwaarde worden waarde mutaties op het vastgoed verantwoordt als niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille.

13.1 Opbrengst overige activiteiten

De opbrengsten en kosten die niet zijn te relateren aan het exploiteren, het ontwikkelen, of verkopen van vastgoed worden onder deze post verantwoord. Deze opbrengsten betreffen de op het boekjaar betrekking hebbende opbrengsten voor onder andere zaalhuur en opstelpunten.

Overige organisatiekosten

14.1 Overige organisatiekosten

De overige organisatiekosten betreft doorbelaste salariskosten welke gemaakt zijn

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN
BDO Audit & Assurance B.V.
Datum: 11 juni 2018
Paraaf: MV

voor (nieuwbouw)projecten.

Financiële baten en lasten

15.1 Leefbaarheid

De hieronder verantwoorde kosten betreffen kosten, niet zijnde investeringen van sociale en fysieke activiteiten die leefbaarheid in buurten en wijken ten goede moeten komen.

16.1 Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten

Als rentebaten worden de (te) ontvangen rentevergoedingen op banktegoeden, deposito's en overige liquide middelen verantwoord.

16.2 Rentelasten en soortgelijke kosten

Onder deze post zijn de rentelasten met betrekking tot de schulden opgenomen.

Belastingen

17.1 Belastingen

De belasting over het resultaat wordt berekend over het resultaat voor belastingen in de winst- en verliesrekening, rekening houdend met de
vrijgestelde winstbestandsdelen en na bijtelling van niet of beperkt aftrekbare kosten. Tevens wordt rekening gehouden met de mutaties in de latente belastingvorderingen en -schulden.

Grondslagen van het kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode. Bij deze methode zijn alle ontvangsten en uitgaven direct gekoppeld aan de activiteiten.
In het kasstroomoverzicht wordt onderscheid gemaakt tussen operationele, investerings- en financieringsactiviteiten.
De kasstromen uit hoofde van de financiering zijn gesplitst in kasstromen met betrekking tot mutaties in de hoofdsom (opgenomen onder investeringsactiviteiten) en betaalde interest (opgenomen onder operationele activiteiten).
Ontvangsten en uitgaven uit hoofde van interest, ontvangen dividenden en winstbelastingen zijn opgenomen onder de operationele activiteiten.

Pensioenregelingen

De RKWBV Zeist heeft alle pensioenregelingen verwerkt volgens de verplichtingenbenadering. De over het verslagjaar verschuldigde premie wordt als last verantwoord. Mutaties in de pensioenvoorziening worden ook in de winst-en-verliesrekening verwerkt. Het bedrag dat als pensioenvoorziening is opgenomen, is de beste schatting van de nog niet gefinancierde bedragen die noodzakelijk zijn om de desbetreffende verplichtingen per balansdatum af te wikkelen. RKWBV Zeist heeft één pensioenregeling.

De belangrijkste kenmerken hiervan zijn:

Pensioenregeling van het bedrijfstakpensioenfonds voor de Woningcorporaties.
De RKWBV Zeist heeft voor al haar werknemers een toegezegde bijdrageregeling. Hiervoor in aanmerking komende werknemers bouwen jaarlijks een pensioenrecht op over het loon van dat jaar.
De verplichtingen, welke voortvloeien uit deze rechten van haar personeel, zijn ondergebracht bij de Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW). De RKWBV Zeist betaalt hiervoor premies waarvan de werkgever iets meer en de werknemer iets minder dan de helft betaald.
De pensioenrechten worden jaarlijks geïndexeerd, indien en voor zover de dekkingsgraad van het pensioenfonds (het vermogen van het pensioenfonds gedeeld door haar financiële verplichtingen) dit toelaat. Naar de stand van ultimo december 2017 was de dekkingsgraad van het pensioenfonds 113,4% (2016: 109,5%). Vanaf 2015 diende het pensioenfonds een dekkingsgraad van ten minste 125% te hebben.
Het pensioenfonds heeft in juni 2015 een herstelplan bij de toezichthouder ingediend, waaruit blijkt dat SPW binnen de geldende termijn uit het reservetekort kan komen. De RKWBV Zeist heeft geen verplichting tot het voldoen van aanvullende bijdragen in geval van een tekort bij SPW, anders dan het effect van hogere toekomstige premies.
Op de Nederlandse pensioenregelingen zijn de bepalingen van de Nederlandse Pensioenwet van toepassing en worden op verplichte, contractuele of vrijwillige basis premies aan pensioenfondsen en verzekeringsmaatschappijen betaald door de RKWBV Zeist.
De premies worden verantwoord als personeelskosten als deze verschuldigd zijn. Vooruitbetaalde premies worden opgenomen als overlopende activa indien deze tot een terug storting leiden of tot een vermindering van toekomstige betalingen.

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN
BDO Audit & Assurance B.V.
Datum: 11 juni 2018
Paraaf:

Risicobeheersing

Binnen het treasurybeleid van de RKWBV dient het gebruik van financiële instrumenten ter beperking van inherente (rente-,looptijden- en markt-) risico's.
In 2016 is het treasurystatuut en het financieel reglement vastgesteld door de RvC. In dit treasurystatuut wordt het gebruik van derivaten niet toegestaan.
De belangrijkste risico's uit hoofde van de financiële instrumenten zijn het kasstroom- en renterisico, kredietrisico en liquiditeitsrisico. Het beleid om deze risico's te beperken is als volgt:

Kasstroom- en renterisico:
De RKWBV loopt renterisico ten aanzien van de huidige leningenportefeuille (conversie en fixe-aflossingen) en financiering van toekomstige investeringen. Er zijn geen rentederivaten afgesloten.

Kredietrisico:
Bij de activiteiten van RKWBV is geen sprake van een significante concentratie van kredietrisico's. De verhuur van onroerende zaken vindt plaats aan een grote diversiteit aan huurders.
Openstaande vorderingen na vervaldatum worden ultimo boekjaar individueel beoordeeld, leidend tot een onderbouwing voor de voorziening voor bijzondere waardevermindering van vorderingen. Ten behoeve van kredietfaciliteiten wordt spreiding tussen geldverstrekkers en faciliteiten toegepast om het kredietrisico te beperken.

Liquiditeitsrisico:
Het liquiditeitsrisico wordt aan de hand van de meerjarenbegroting over een periode van 10 jaar geraamd, waarbij de nadruk ligt op het managen van de liquiditeiten en risico's in de eerste twee jaren. De liquiditeitspositie wordt bepaald door de ontvangst van huren en verkoopopbrengsten, verminderd met de betaling van exploitatielasten, bedrijfskosten, rente, aflossingen en investeringen. De ontwikkeling van de liquiditeitspositie voor de komende 12 maanden wordt maandelijks geanalyseerd.

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN
BDO Audit & Assurance B.V.
Datum: 11 juni 2018
Paraaf:

Toelichting op Balans per 31 december 2017

Vastgoedbeleggingen

1.1 en 1.2 DAEB-vastgoed en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

Verloopoverzicht DAEB-vastgoed en niet-DAEB vastgoed in exploitatie:

	DAEB-vastgoed	Niet-DAEB-vastgoed	Totaal
Aanschafwaarde per 1 januari 2017	65.066.055	1.868.957	66.935.012
Cumulatieve herwaarderingen	50.193.562	1.747.577	51.941.139
Marktwaarde per 1-1	**115.259.617**	**3.616.534**	**118.876.151**
Mutaties in het boekjaar			
Herclassificatie DAEB/niet-DAEB	-29.450	29.450	-
Investeringen	1.452	-	1.452
Desinvesteringen	-	-	-
Herwaardering	8.939.589	-147.330	8.792.259
Mutaties in het boekjaar	**8.911.591**	**-117.880**	**8.793.711**
Aanschafwaarde per 31 december 2017	65.038.057	1.898.407	66.936.464
Cumulatieve herwaardering	59.133.151	1.600.247	60.733.398
Marktwaarde per 31-12	**124.171.208**	**3.498.654**	**127.669.862**

De waardemutaties als gevolg van aanpassingen van de marktwaarde worden gedeeltelijk veroorzaakt doordat een hogere mutatiegraad vanaf het 6e jaar wordt ingerekend. Hierdoor wordt de verkoopopbrengst hoger. Daarnaast veroorzaken leegwaardestijging en prijsinflaties, zoals in de volgende pagina's wordt weergegeven, ook mutaties in de waarde van het vastgoed.
Vastgoedbeleggingen zijn verzekerd tegen aanschaf- c.q. voortbrengingskosten.

Macro economische parameters

De marktwaarde van het vastgoed is bepaald volgens de uitgangspunten van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. Bij de bepaling van de marktwaarde per 31 december 2017 is gebruik gemaakt van de volgende macro-economische parameters.

In het doorexploiteerscenario wordt verondersteld dat de huur bij huren onder de liberalisatiegrens bij mutatie wordt aangepast naar de markthuur of de lagere maximale huur op grond van het woningwaarderingsstelsel.

Voor splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 500 per te splitsen eenheid. De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 3% van de berekende waarde van een verhuureenheid.

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN
BDO Audit & Assurance B.V.
Datum: 11 juni 2018
Paraaf:

Parameters woongelegenheden 1-12-2017	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023 e.v
Prijsinflatie	1,30%	1,30%	1,50%	1,70%	2,00%	2,00%	2,00%
Loonstijging	1,60%	2,20%	2,20%	2,20%	2,50%	2,50%	2,50%
Bouwkostenstijging	1,60%	2,20%	2,20%	2,20%	2,50%	2,50%	2,50%
Leegwaardestijging	9,40%	5,70%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Gem. mutatieonderhoud - EGW	836	836	836	836	836	836	836
Gem. mutatieonderhoud - MGW	628	628	628	628	628	628	628
Gem. beheerkosten - EGW	427	427	427	427	427	427	427
Gem. beheerkosten - MGW	420	420	420	420	420	420	420
Gem. belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten per vhe	0,2417%	0,2417%	0,2417%	0,2417%	0,2417%	0,2417%	0,2417%
Verhuurderheffing	0,536%	0,591%	0,591%	0,592%	0,592%	0,593%	0,567%
Huurstijging boven prijsinflatie - zelfstandige eenheden	1,20%	1,00%	0,80%	0,60%	0,30%	0,30%	0,30%
Huurstijging boven prijsinflatie - onzelfstandige eenheden	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Huurderving, als percentage van de huursom	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Gem. mutatiekans bij door-exploiteren per vhe	6,59%	6,59%	6,59%	6,59%	6,59%	6,59%	6,59%
Gem. mutatiekans bij uitponden	6,59%	6,59%	6,59%	6,59%	6,59%	6,59%	6,59%
Verkoopkosten bij uitponden	1,60%	1,60%	1,60%	1,60%	1,60%	1,60%	1,60%
Gem. disconteringsvoet	6,52%	6,52%	6,52%	6,52%	6,52%	6,52%	6,52%

Parameters bedrijfsmatig en maatschappelijk	2017	2018	2019	2020	2021	2022 e.v.	2022 e.v.
Prijsinflatie	1,30%	1,30%	1,50%	1,70%	2,00%	2,00%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud per vhe	3824	3824	3824	3824	3824	3824	3824
Mutatieonderhoud per m2 bvo	10	10	10	10	10	10	10
Marketing in % van de marktjaarhuur	14,00%	14,00%	14,00%	14,00%	14,00%	14,00%	14,00%
Beheerkosten per vhe	1050	1050	1050	1050	1050	1050	1050
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten als percentage van de WOZ per vhe	0,31%	0,31%	0,31%	0,31%	0,31%	0,31%	0,31%
Disconteringsvoet	7,625%	7,625%	7,625%	7,625%	7,625%	7,625%	7,625%

Parameters parkeergelegenheden 31-12-2017	2017	2018	2019	2020	2021	2022 e.v.	2022 e.v.
Prijsinflatie	1,30%	1,30%	1,50%	1,70%	2,00%	2,00%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud - parkeerplaats	47	47	47	47	47	47	47
Instandhoudingsonderhoud - garagebox	157	157	157	157	157	157	157
Beheerkosten - parkeerplaats	25	25	25	25	25	25	25
Beheerkosten - garagebox	36	36	36	36	36	36	36
Belastingen en verzekeringen, uitgedrukt als percentage van de WOZ per vhe	0,25%	0,25%	0,25%	0,25%	0,25%	0,25%	0,25%
Disconteringsvoet	7,38%	7,38%	7,38%	7,38%	7,38%	7,38%	7,38%

Parameters intramuraal zorgvastgoed 31-12-2017	2017	2018	2019	2020	2021	2022 e.v.	2022 e.v.
Prijsinflatie	1,30%	1,30%	1,50%	1,70%	2,00%	2,00%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud per vhe	6600	6600	6600	6600	6600	6600	6600
Beheerkosten per vhe	2067	2067	2067	2067	2067	2067	2067
Belastingen en verzekeringen, uitgedrukt als percentage van de WOZ per vhe	0,37%	0,37%	0,37%	0,37%	0,37%	0,37%	0,37%
Disconteringsvoet	7,75%	7,75%	7,75%	7,75%	7,75%	7,75%	7,75%

Instandhoudingsonderhoud 31-12-2017	< 1960	1960-74	1975-89	1990-2004	>=2005
Instandhoudingsonderhoud per vhe - EGW	922	947	777	821	867
Instandhoudingsonderhoud per vhe - MGW	928	953	783	827	873
Instandhoudingsonderhoud per vhe - studenteneenheid	571	596	426	470	516

De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting en notaris- en registratiekosten, bedragen 7% van de berekende waarde van een verhuureenheid.

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN
BDO Audit & Assurance B.V.
Datum: 11 juni 2018
Paraaf:

Toepassing vrijheidsgraden

Het maatschappelijk en bedrijfsmatig onroerend goed is gewaardeerd tegen de marktwaarde volgens het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde met toepassing van de full-versie. Bij toepassing van de full-versie kan de taxateur aanpassingen in bepaalde parameters (vrijheidsgraden) toepassen ten opzichte van de basisversie.
Voor het maatschappelijk en bedrijfsmatig onroerend goed zijn de volgende vrijheidsgraad gehanteerd.

De disconteringsvoet en exit yield zijn bijgesteld ten opzichte van de basisversie per locatie naar de onderstaande percentages.

Vrijheidsgraden	Disconteringsvoet	Exit Yield
Couwenhovenstraat 1100	8,00%	7,25%
Hortensialaan 30	7,50%	6,75%
Hortensialaan 32	7,50%	7,00%
Tulpstraat 19	7,75%	7,00%
Choisyweg 2-4	7,50%	7,25%

De waarde van al het vastgoed (inclusief ten dienste van de exploitatie) voor Onroerende Zaak Belasting peildatum 1 januari 2017 bedroeg € 164,6 miljoen (2016: € 144,1 mln.).

Bedrijfswaarde

De bedrijfswaarde van het vastgoed in exploitatie (DAEB en niet-DAEB) bedraagt per 31 december 2017 € 68.336.671 (2016: € 66.207.558).
Bij de bepaling van de bedrijfswaarde zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

Stijgingsparameters:

- jaarlijkse huurverhoging van 1,5% in 2018 en 2,0% vanaf 2019
- gemiddelde jaarlijkse huurharmonisatie uitsluitend voor de eerste vijf jaar: 0,5%
- jaarlijkse huurderving als gevolg van leegstand van 0,46% in 2018 en 2019 en van 0,45% vanaf 2020
- gemiddelde jaarlijkse gemiddelde mutatiegraad van 6,66%
- jaarlijkse stijging van de overige exploitatie uitgaven van 2,0%
- jaarlijkse stijging van de onderhoudsuitgaven conform de inflatie voor bouwkostenontwikkeling van 2,0% en vanaf 2023 van 2,5%

Volumeparameters (in de eerste 5 jaar):

- klachten- en mutatieonderhoud uitgaven: € 228 per verhuureenheid
- planmatig en contractonderhoud (uitsluitend instandhouding) per complex: € 1.081 per verhuureenheid overeenkomstig meerjaren onderhoudsbegroting
- directe overige exploitatie uitgaven (belastingen, verzekering): € 372 per verhuureenheid
- overige indirecte exploitatie uitgaven voor zover vastgoed gerelateerd (algemeen beheer): € 1.150 per verhuureenheid
- verhuurderheffing: in 2018 en 2019 0,591% van de WOZ-waarde van een woning, in 2020 en 2021 0,592% en vanaf 2023 0,567%

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN
BDO Audit & Assurance B.V.
Datum: 11 juni 2018
Paraaf: MV

- leefbaarheidsuitgaven € 40 per verhuureenheid
- saneringsheffing: € 55 per verhuureenheid

Discontering:

- disconteringsvoet van 5% voor woningen (voorgaand jaar: 5%);
- contantmakingsperiode: geschatte resterende economische levensduur van het complex met een minimum van 15 jaar voor complexen waarvoor geen concrete sloop- , renovatie- of verkoopplannen aanwezig zijn.

Overige aspecten:

- inrekenen restwaarde grond: € 2.135 per verhuureenheid, bepaald op basis van de grondquote van de gemeente Zeist, verminderd met de kosten voor sloop.
- Met verbeteruitgaven wordt rekening gehouden voor zover hiervoor reeds een verplichting is aangegaan. Indien er geen verplichting is aangegaan wordt geen rekening gehouden met verbeteringen.

1.3 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Verloopoverzicht vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie:

	2017	2016
Stand per 1 januari	**22.163**	**1.141.661**
Investeringen	88.478	22.163
Overboekingen naar vastgoed voor eigen gebruik	-	-1.141.661
Stand per 31 december	**110.641**	**22.163**
Aanschafwaarde	110.641	22.163
Cumulatieve herwaarderingen	-	-
Cumulatieve waardeverminderingen	-	-
Stand per 31 december	**110.641**	**22.163**

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN
BDO Audit & Assurance B.V.
Datum: 11 juni 2018
Paraaf:

2.1 Onroerende en roerende zaken ten dienst van de exploitatie

	2017	2016
Stand per 1/1:		
Aanschafwaarde	1.630.500	1.603.500
Cumulatieve afschrijvingen	-654.000	-596.000
Boekwaarde per 1 januari	**976.500**	**1.007.500**
Desinvesteringen	-	-1.000
Afschrijvingen	-	-1.000
Investeringen	13.120	28.000
Afschrijvingen	-56.894	-57.000
Boekwaarde per 31 december	**932.726**	**976.500**
Stand per 31/12:		
Aanschafwaarde	1.643.620	1.630.500
Cumulatieve afschrijvingen	-710.893	-654.000
Boekwaarde per 31/12	**932.727**	**976.500**

Financiële vaste activa

3.1 Andere deelnemingen

	2017	2016
Deelneming WoningNet N.V.		
Stand begin boekjaar	9.416	9.416
Mutaties in het boekjaar	-	-
Stand per einde boekjaar	**9.416**	**9.416**

3.2 Latente belastingvorderingen

	2017	2016
Stand per 1 januari	**4.366.457**	**5.069.446**
Vrijval ten laste van het resultaat	4.307.051	702.989
Toevoeging ten gunste van het resultaat		
Saldo per 31 december	**59.406**	**4.366.457**

De post latente belastingvorderingen betreft de tot waardering gebrachte beschikbare voorwaartse verliescompensatie en de tot waardering gebrachte verrekenbare tijdelijke verschillen. De tot waardering gebrachte nominale latente belastingvordering bedraagt € 59k (2016: € 4.366k).

Het resterende saldo van compensabele verliezen bedraagt ultimo 2017 nominaal € 161.000.

Het niet-gewaardeerde deel van de waarderingsverschillen is als volgt:

- fiscale waarde activa in exploitatie € 140.246.833
- commerciële (markt) waarde idem € 127.669.861

Verschil **€ 12.576.972**

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN
BDO Audit & Assurance B.V.
Datum: 11 juni 2018
Paraaf:

3.3 Overige vorderingen

	2017	2016
Saldo 1 januari	82.662	108.297
Aflossingen in het boekjaar	-27.718	-27.665
Correctie voorgaande jaren	730	-
rente in het boekjaar	718	2.030
Saldo per 31 december	**56.392**	**82.662**
In het komende boekjaar te betalen aflossing (zie 4.5)	-28.357	-26.526
Saldo per 31 december	**28.035**	**56.136**

Deze betalingsregeling heeft een langlopend karakter en loopt tot en met 2022.
Het jaarlijks af te lossen gedeelte wordt onder kortlopende vorderingen verantwoord (zie 4.5).

Vlottende activa

4.1 Huurdebiteuren

	2017	2016
Zittende huurders		
Te vorderen huren	21.053	38.582
Totaal zittende huurders	**21.053**	**38.582**

Vertrokken huurders		
Te vorderen huren	9.698	9.698
Te vorderen herstelkosten	-	-
Totaal vertrokken huurders	**9.698**	**9.698**

Totaal huurdebiteuren	**30.751**	**48.280**

De van vertrokken huurders te vorderen huren, herstel/servicekosten en vervolgingskosten zijn naar jaar ontstaan als volgt samengesteld:

	2017	2016
2016	9.698	9.698
Totaal te vorderen van vertrokken huurders	**9.698**	**9.698**

4.2 Overheid

	2017	2016
Te ontvangen bijdragen WMO	713	6.064
Totaal Gemeenten	**713**	**6.064**

4.3 Vorderingen ter zake van pensioenen

	2017	2016
Pensioenfonds - af te rekenen premie 2016	888	888
Totaal vorderingen ter zake van pensioenen	**888**	**888**

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN
BDO Audit & Assurance B.V.
Datum: 11 juni 2018
Paraaf: MV

4.4 Overige vorderingen

	2017	2016
Adverteerders info-magazine	854	1.654
Diverse debiteuren	792	335
Totaal Overige vorderingen	**1.646**	**1.989**

4.5 Overlopende activa

	2017	2016
Niet vervallen rente uitgezette middelen	1.371	5.412
Betalingsregeling	27.165	26.526
Vooruitbetaalde assurantiepremie	1.769	3.100
Nog te ontvangen subsidie	240.200	240.200
Overige overlopende activa	14.924	7.575
Totaal Overlopende activa	**285.429**	**282.813**

De nog te ontvangen subsidie betreft een Step-subsidie vanwege verbetering van de energie-index na renovatie van de woningen aan de Dr. Schaepmanlaan.
De subsidie zal in 2018 worden uitbetaald.

5.1 Liquide middelen

	2017	2016
Kas	285	1.538
Rekening-courant ING-Bank NL86INGB0000719570	725.743	686.071
Rekening-courant ING-Bank NL54INGB0690813260	445.399	1.182.302
Rekening-courant ING-Bank NL41INGB0690900600	17.933	12.538
Vermogensspaarrekening ING-Bank NL32INGB6057734416	1.609.352	-
Gelden onderweg	900	-
Totaal Direct opvraagbaar	**2.799.613**	**1.882.449**

Er is geen rekening-courant faciliteit door de R.K. Woningbouwvereniging Zeist overeengekomen met de bank.
De liquide middelen staan ter vrije beschikking van de vereniging.

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN
BDO Audit & Assurance B.V.
Datum: 11 juni 2018
Paraaf:

Eigen Vermogen

Voorstel resultaatbestemming

De resultaatbestemming is vooruitlopend op en onder voorbehoud van de goedkeuring door de Raad van Commissarissen in de jaarrekening verwerkt. Het resultaat is als volgt toegevoegd aan de reserves:

	2017	2016
Toevoeging aan de herwaarderingsreserve	6.581	3.154
Toevoeging aan de overige reserves	5.000	3.942
Totaal	**11.581**	**7.096**

6.1 Herwaarderingsreserve

Verloopoverzicht herwaarderingsreserve

	2017	2016
Herwaarderingsreserve 1/1	**54.694.308**	**51.515.007**
Realisatie verkoop	-	-
Mutaties in boekjaar (macro-economisch/handboek)	6.581.229	3.179.301
Herwaarderingsreserve 31/12	**61.275.537**	**54.694.308**

Voor de realiseerbaarheid van de waarde van het vastgoed in exploitatie en het hiermee samenhangende deel van de herwaarderingsreserve verwijzen wij u naar het bestuursverslag.

6.2 Wettelijke en statutaire reserves

Dit betreft het verenigingskapitaal die in het beginjaar van de vereniging is gestort.

	2017	2016
Kapitaal	867	867
Totaal Wettelijke en statutaire reserves	**867**	**867**

6.3 Overige reserves

Verloopoverzicht overige reserves:

	2017	2016
Stand per 1 januari	26.216.299	22.277.600
Resultaat boekjaar	5.000.141	3.938.699
Overige reserves 31/12	**31.216.440**	**26.216.299**

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN
BDO Audit & Assurance B.V.
Datum: 11 juni 2018
Paraaf: MV

Voorzieningen

7.1 Voorziening latente belastingverplichtingen

Verloopoverzicht latente belastingverplichtingen:

	2017	2016
Stand per 1 januari	**6.568.448**	**6.576.049**
Toevoeging ten laste van het resultaat		
Vrijval ten gunste van het resultaat	4.197.550	7.601
Totaal voorziening latente belastingverplichtingen	**2.370.898**	**6.568.448**

De voorziening voor latente belastingverplichtingen omvat het belastingeffect van de verschillen tussen commerciële en fiscale waardering van activa en verplichtingen.
De tot waardering gebrachte nominale latente belastingverplichting bedraagt € 2.371k(2016: € 6.568k).

7.2 Overige voorzieningen

In 2017 is er geen gebruik gemaakt van de voorziening Individuele loopbaanontwikkeling.

	017	2016
Stand per 1 januari	29.733	27.608
Toevoeging in het boekjaar	1.025	2.125
Onttrekking in het boekjaar	-	-
Stand per einde boekjaar	**30.758**	**29.733**

Langlopende leningen

8.1 Leningen kredietinstellingen

Er zijn in 2017 geen nieuwe leningen opgenomen.

Het verloop van de leningen kredietinstelling is als volgt:

	2017	2016
Stand per 1 januari	37.381.961	32.494.668
Bij: Nieuw opgenomen geldleningen	-	5.800.000
Af: Reguliere aflossingen	-1.496.626	-912.707
Stand per 31 december	**35.885.335**	**37.381.961**
In het komende boekjaar te betalen aflossing (zie ook 9.1)	-1.527.692	-1.496.625
Stand per einde boekjaar	**34.357.644**	**35.885.336**

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

<u>Marktwaarde geldleningen</u>

De nominale waarde van de geldleningen bedraagt per 31 december 2017 € 35.885.335.
De marktwaarde van de geldleningen bedraagt per 31 december 2017 € 40.613.375.
De marktwaarde is gebaseerd op de contante waarde van de rente- en aflossingsverplichtingen, contant gemaakt tegen een rentepercentage overeenkomstig de marktwaarde van vergelijkbare leningen. Het verschil tussen nominale waarde en marktwaarde bedraagt per balansdatum € 4.728.040.

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN
BDO Audit & Assurance B.V.
Datum: 11 juni 2018
Paraaf:

Rentevoet en aflossingssysteem

De gemiddelde rentevoet van de langer dan één jaar uitstaande leningen overheid en kredietinstellingen bedraagt circa 2,5% (2016: circa 2,5%). De gemiddelde gewogen looptijd bedraag 30,7 jaar.

De leningen o/g worden afgelost op basis van annuïteitensysteem, met uitzondering van 3 geldleningen, waarop gedurende de looptijd niet wordt afgelost. Deze worden aan het einde van de looptijd van 6 respectievelijk 5 jaar volledig afgelost.

Van de leningen o/g hebben 4 leningen een looptijd van 5 jaar of korter, waarvan de schuldrest op balansdatum € 3.408.681 bedraagt. De overige geldleningen met een resterende looptijd langer dan 5 jaar hebben op balansdatum een schuldrest van € 32.476.655. Alle geldleningen zijn afgesloten met borgstelling van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw.

8.2 Overige langlopende schulden

	2017	2016
Ontvangen waarborgsommen	36.512	37.077
Rente waarborgsommen	27.371	26.070
Totaal overige schulden	**63.883**	**63.147**

Deze uit hoofde van de huurovereenkomst van huurders ontvangen waarborgsommen dienden als eerste zekerheid voor de voldoening van eventuele verschuldigde mutatiekosten en achterstallige huur. Sinds 1 januari 2004 wordt door nieuwe huurders geen waarborgsom meer betaald bij het afsluiten van een huurcontract.. De gemiddelde waarborgsom per woning bedraagt per 31 december 2017 € 220,28 (31 december 2016: €214,87). Aan de waarborgsommen is over de periode 1 januari t/m 31 december 2015 3% (2015:3%) samengestelde intrest toegevoegd. De waarborgsom inclusief rente wordt bij beëindiging van de huurovereenkomst verrekend.

9.1 Schulden aan overheid en kredietinstellingen

Dit betreft aflossingen die jaarlijks gedaan dienen te worden. Zie ook hiervoor de te betalen aflossing bij 8.1 en 8.2).

	2017	2016
Aflossing geldleningen o/g komend boekjaar	1.527.692	1.496.625
Totaal schulden aan overheid en kredietinstellingen	**1.527.692**	**1.496.625**

9.2 Schulden aan leveranciers

De specificatie is als volgt:

	2017	2016
Overige leveranciers	171.686	411.302
Totaal schulden aan leveranciers	**171.686**	**411.302**

9.3 Belastingen en premies sociale lasten

	2017	2016
Te betalen loonheffing	18.460	20.318
Te betalen omzetbelasting	37.494	178.118
Te betalen vennootschapsbelasting	150.391	-
Totaal belastingen en premies sociale verzekeringen	**206.345**	**198.436**

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN
BDO Audit & Assurance B.V.
Datum: 11 juni 2018
Paraaf: MV

9.4 Schulden ter zake van pensioenen

	2017	2016
Pensioenpremies	8.547	9.102
Totaal schulden ter zake van pensioenen	**8.547**	**9.102**

9.5 Overige kortlopende schulden

	2017	2016
Te restitueren waarborgsommen	-	543
Totaal overige kortlopende schulden	**-**	**543**

9.6 Overlopende passiva

	2017	2016
Nog niet vervallen rente	431.272	441.942
Nog te verrekenen servicekosten huurders	113.986	87.335
Verplichting opgebouwde vakantierechten	19.588	21.341
Vooruit ontvangen huur	85.775	109.333
Bouwkosten	-	246.323
Accountantscontrole	34.628	37.681
Overige	14.345	11.500
Totaal overlopende passiva	**699.595**	**955.455**

NIET UIT DE BALANS BLIJKENDE REGELINGEN

Afbetalingsregeling in verband met huurachterstand

Als gevolg van teruglopende inkomsten heeft één huurder in een eerder jaar verzocht om tijdelijke verlaging van de te betalen huursom. De overeengekomen periode is 1 jaar.
In de negen jaren volgend hierop zal de in het eerste jaar verkregen korting worden terugbetaald, zodat aan het einde van de looptijd de overeengekomen huursom geheel betaald zal zijn.

Voorwaardelijke verplichtingen aan het Waarborgfonds Sociale Woningbouw

Vanwege de door het Waarborgfonds gegarandeerde leningen met een oorspronkelijk bedrag van € 43,1 miljoen, bestaat tot het teniet gaan van de vordering een nadere verplichting. Deze verplichting treedt in werking zodra het eigen vermogen van het Waarborgfonds daalt tot onder 0,25% van het door het Waarborgfonds gegarandeerde volume. Op dat moment kan bij de deelnemer pro rata parte op eerste aanzegging een bijdrage in dat vermogenstekort ingevorderd worden. Ten aanzien van genoemde leningen zal dat bedrag 3,85% van het geborgde schuldrestant zijn (€ 1.381.585).

Verplichtingen

Financiële verplichtingen, voortvloeiend uit de erfpacht van complex 10. De erfpacht duurt tot en met 31 december 2038. De jaarlijkse erfpachtcanon bedraagt € 16.677 (prijspeil 2017) en wordt jaarlijks verhoogd met het huurverhogingspercentage zoals dat door het Ministerie van Binnenlandse Zaken wordt voorgeschreven.

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN
BDO Audit & Assurance B.V.
Datum: 11 juni 2018
Paraaf: MV

Gebeurtenissen na balansdatum

Er hebben geen gebeurtenissen na balansdatum plaatsgevonden die hier gemeld moeten worden.

Investerings- en onderhoudsverplichtingen

Ultimo 2017 zijn er geen investerings- en/of onderhoudsverplichtingen aangegaan.

Toelichting verbonden partijen

Er is geen sprake van verbonden partijen.

Overige posten

Saneringsheffing

De saneringsheffing wordt jaarlijks vastgesteld en geheven door het WSW(was tot 1 juli 2015 CFV). Voor 2016 en 2017 is de saneringsheffing tijdelijk stopgezet. Voor de komende jaren is rekening gehouden met een saneringsheffing van 1% van de totale huur van de woongelegenheden in het betreffende jaar. Voor 2018 wordt rekening gehouden met een heffing van € 65.000. De saneringsheffing is in de bedrijfswaarde verwerkt.

Borgstelling Waarborgfonds Sociale Woningbouw conform artikel 30 Reglement van Deelneming.

Op 4 oktober 2013 deed het Waarborgfonds Sociale Woningbouw, aan al haar deelnemers, het verzoek om over te gaan tot een onherroepelijke volmacht als bedoeld in het Reglement van Deelneming.
Artikel 30 van dit Reglement van Deelneming regelt dat R.K. Woningbouwvereniging Zeist zich verplicht heeft om op eerste verzoek van het WSW hetzij hypotheek te verstrekken op al het onderpand dat op dat moment geldt als WSW-onderpand hetzij een onvoorwaardelijke en onherroepelijke volmacht te verstrekken aan het WSW, zodat het WSW in staat is om op een later moment over te gaan tot hypotheekvestiging.
Op 26 maart 2014 is de akte van volmacht gepasseerd bij notariskantoor Pels Rijcken & Droogleever Fortuijn te Den Haag.
Het ingebrachte onderpand betreft de gehele WOZ-waarde.

Onrendabele toppen

In 2017 zijn voorbereidingen gestart voor twee renovatieprojecten die in 2018 uitgevoerd gaan worden. Deze zijn per ultimo balansdatum nog niet intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd. Inmiddels heeft de formele besluitvorming in 2018 plaatsgevonden.
De onrendabele top van deze projecten bedraagt € 4 mln. resp. € 2,7 mln.

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN
BDO Audit & Assurance B.V.
Datum: 11 juni 2018
Paraaf: MV

Toelichting op de winst- en verliesrekening 2017

Exploitatie vastgoedportefeuille

10.1 Huuropbrengsten

	2017	2016
Woningen en woongebouwen	6.577.629	6.262.338
Onroerende zaken, niet zijnde woningen	360.562	363.461
Totaal	**6.938.190**	**6.625.799**
Af: huurderving wegens korting, leegstand en oninbaar	19.360	44.253
Totaal huuropbrengsten	**6.918.831**	**6.581.546**

De afname van de huurderving wegens leegstand wordt grotendeels veroorzaakt doordat in 2017 geen leegstand veroorzaakt werd door renovatieprojecten zoals in 2016 wel heeft plaatsgevonden.

De huurprijzen zijn onderworpen aan de overheidsvoorschriften inzake:
- de algemene jaarlijkse huurverhoging
- huurverhoging bij woningverbetering

De hogere huuropbrengst ten opzichte van het vorige boekjaar is als volgt te verklaren :

	2017
De algemene huurverhoging per 1 juli	15.124
Na-effect huurverhoging 2016	36.300
Huurharmonisatie	20.985
Na-effect huurharmonisatie Zomerkwartier	18.929
In exploitatie nemen Zomerkwartier fase 2	97.111
In exploitatie nemen Zomerkwartier fase 3	221.606
Effect uit exploitatie nemen overige ruimtes	-3.425
Buiten gebruik Dr. Schaepmanlaan	-94.237
Totaal hogere huuropbrengst woningen, woongebouwen en vhe's niet zijnde woningen	**312.391**

10.2 Opbrengsten servicecontracten

	2017	2016
Overige zaken, leveringen en diensten	460.577	453.563
Contributies		-
Subtotaal	**460.577**	**453.563**
Af: Vergoedingsderving wegens leegstand	1.205	957
Totaal opbrengsten servicekosten	**459.372**	**452.606**

De post Overige zaken, leveringen en diensten betreft vergoedingen welke de huurders boven de (netto-) huurprijs betalen voor bijvoorbeeld warmtelevering, glasverzekering enz. De vergoeding voor leveringen en diensten is gebaseerd op de geraamde c.q. werkelijke kosten en wordt jaarlijks, indien noodzakelijk aangepast.

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN
BDO Audit & Assurance B.V.
Datum: 11 juni 2018
Paraaf: MV

10.3 Lasten servicecontracten

	2017	2016
Verzekeringen	7.998	7.249
Gas en electra	181.781	180.989
Schoonmaakkosten	99.024	97.424
Overige servicekosten	160.012	156.673
Totaal	**448.815**	**442.335**

10.4 Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

	2017	2016
Huisvesting	26.647	25.101
Raad van Commissarissen	25.893	24.711
Personeelskosten	503.072	593.960
Algemene kosten	362.912	356.483
Totaal lasten verhuur- en beheeractiviteiten	**918.523**	**1.000.255**

Personeelskosten

Lonen en salarissen	475.456	483.768
Sociale lasten	76.142	77.265
Pensioenlasten	76.992	78.236
Overige Personeelskosten	120.452	119.811
Overige algemene kosten opbrengsten	-102.028	-127.107
Totaal	**647.014**	**631.973**

Gemiddeld aantal fte gedurende het boekjaar: 8,9 (2016: 8,9).
Dit is te specificeren naar:

- directie en beleid 1,8 fte
- administratie 4,0 fte
- technische dienst 2,0 fte
- facilitaire dienst 1,1 fte

De personeelskosten zijn als volgt gealloceerd:

Lasten verhuur en beheer	503.072	466.853
Lasten onderhoud	117.124	113.223
Toegerekende organisatiekosten (vastgoed in ontwikkeling)	26.818	51.897
Totaal personeelskosten	**647.014**	**631.973**

10.5 Lasten onderhoudsactiviteiten

	2017	2016
Kosten klachten-/mutatieonderhoud	359.087	411.134
Kosten contractonderhoud	116.758	120.932
Kosten cyclisch onderhoud	446.366	254.101
Personeelskosten	117.124	113.223
Totaal Onderhoudslasten	**1.039.335**	**899.390**

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN
BDO Audit & Assurance B.V.
Datum: 11 juni 2018
Paraaf: MV

Planmatig onderhoud is te onderscheiden in contractonderhoud en cyclisch onderhoud. Het cyclisch onderhoud wordt uitgevoerd aan de hand van een meerjaren-onderhoudsbegroting en kan per jaar, afhankelijk van de noodzakelijk geachte werkzaamheden en de omvang van de complexen, sterk fluctueren.
Het contractonderhoud betreft de jaarlijkse servicecontracten voor o.a. cv-installaties, liften en tuinen. Deze kosten waren in 2016 gerubriceerd onder het klachten- en mutatieonderhoud, wat feitelijk niet correct is.

10.6 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

	2017	2016
Belastingen en verzekeringen	316.363	313.959
Erfpacht	16.677	16.496
Contributies en bijdragen	14.065	13.647
Verhuurdersheffing	710.358	603.526
Overige exploitatiekosten	47.340	41.507
Totaal	**1.104.804**	**989.135**

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

12.1 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2017	2016
Waardeveranderingen onroerende zaken in exploitatie	**8.792.259**	**4.945.000**

Opbrengst overige activiteiten

13.1 Opbrengst overige activiteiten

	2017	2016
Verhuur zaal	5.159	4.266
Vergoeding administratiekosten	4.029	7.894
Contractkosten	1.645	8.311
Opstelpunten telefonie	21.258	21.163
Overige algemene beheeropbrengsten	-	127.107
Dienstverlening VVE	4.952	4.935
Overige baten	129.667	7.364
Totaal bedrijfsopbrengsten	**166.711**	**181.040**

Overige organisatiekosten

14.1 Overige organisatiekosten

	2017	2016
Toegerekende organisatiekosten	26.818	51.897
Totaal overige organisatiekosten	**26.818**	**51.897**

Leefbaarheid

15.1 Leefbaarheid

	2017	2016
Kosten wijkgericht werken	25.569	20.056
Kosten bewonerszaken	-	-
Overige kosten leefbaarheid	-	-
Totaal Leefbaarheid	**25.569**	**20.056**

Hierbij is geen rekening gehouden met de salariskosten die bestemd zijn voor deze post. Inclusief deze salariskosten komt de post leefbaarheid op ruim € 95.000 in 2017.

Financiële baten en lasten

16.1 Opbrengsten van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten

De R.K. Woningbouwvereniging heeft geen opbrengsten uit financiële vaste activa en heeft vanaf 2016 geen effecten meer in haar bezit.

16.2 Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten

	2017	2016
Rentebaten liquide middelen	1.371	15.304
Overige rentebaten	901	-
Totaal andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	**2.273**	**15.304**

16.3 Rentelasten en soortgelijke kosten

	2017	2016
Langlopende schulden		
Rente leningen overheid	-	-
Rente leningen kredietinstellingen	931.248	957.470
Rente waarborgsommen en overige	1.764	4.127
Totaal rentelasten en soortgelijke kosten	**933.012**	**961.597**

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN
BDO Audit & Assurance B.V.
Datum: 11 juni 2018
Paraaf: MV

Accountantshonoraria

De honoraria voor de accountantsorganisatie, belast met de controle van de jaarrekening (2017: BDO; 2016: Baker Tilly Berk) zijn als volgt onder te verdelen:

	2017 BDO	2016 BTB
Controle van de jaarrekening	42.991	45.147
Andere controleopdrachten	6.389	7.363
Adviesdiensten op fiscaal terrein	-	-
Andere niet-controlediensten	-	-
Totaal accountantshonoraria	**49.380**	**52.510**

Bovenstaande honoraria betreffen uitsluitend de werkzaamheden die bij de vereniging zijn uitgevoerd door het netwerk van accountantsorganisaties en externe accountants zoals bedoeld in art. 1, lid 1 Wta (Wet toezicht accountantsorganisaties).
Opgegeven worden de lasten ten aanzien van het boekjaar waarop de (controle-) werkzaamheden betrekking hebben ('toegerekend aan het boekjaar'). Deze methode houdt in dat de lasten worden toegerekend aan het boekjaar waarop deze betrekking hebben. Indien een deel van de (controle-) werkzaamheden worden verricht na het boekjaareinde (in het volgende boekjaar) zal daarvoor derhalve een voorziening of overlopende post worden gevormd (toerekening).

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN
BDO Audit & Assurance B.V.
Datum: 11 juni 2018
Paraaf: MV

17.1 Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening

	2017	2016
Acute belastingen boekjaar	-	-
Mutatie latente belastingen	109.501	695.388
	109.501	**695.388**
De acute belastingen boekjaar is als volgt bepaald:		
Resultaat voor belastingen volgens de jaarrekening:	**11.841.000**	**7.813.000**
Tijdelijke verschillen		
Tijdelijke waarderingsverschillen i.v.m. afschrijvingen	-26.191	-26.258
Opwaardering woningen wegens gestegen WOZ-waarde	5.459.496	
Fiscaal hoger boekverlies verkoop Rozenheuvel		-1.016.365
Fiscaal geactiveerde financieringskosten projecten		48.664
Fiscaal geactiveerd verbeteringskosten onroerende zaken	161.862	84.357
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-8.792.259	-4. 945.000
Vrijval (dis)agio leningen o/g	19.403	19.403
Permanente verschillen		
Niet aftrekbare kosten	4.500	4.500
Investeringsaftrek	-3.640	-7.875
Totaal tijdelijke en permanente verschillen	**8.664.171**	**1.974.426**
Te verrekenen verliezen	-8.022.607	-1.974.426
Belastbaar bedrag	641.564	-

Het gewogen gemiddelde toepasselijke belastingtarief bedraagt 0,9 % (2016: -/- 109%).

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN
BDO Audit & Assurance B.V.
Datum: 11 juni 2018
Paraaf:

WNT-verantwoording 2017 – RK Woningbouwvereniging

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 RK WBV van toepassing zijnde regelgeving: het WNT-maximum voor de woningcorporaties, klasse C.

Het bezoldigingsmaximum in 2017 voor RK WBV is € 106.000. Het weergegeven toepasselijke WNT-maximum per persoon of functie is berekend naar rato van de omvang (en voor topfunctionarissen tevens de duur) van het dienstverband, waarbij voor de berekening de omvang van het dienstverband nooit groter kan zijn dan 1,0 fte. Uitzondering hierop is het WNT-maximum voor de leden van Raad van Commissarissen; dit bedraagt voor de voorzitter 15% en voor de overige leden 10% van het bezoldigingsmaximum.

1.a Leidinggevende topfunctionarissen met dienstbetrekking	**Naam**
bedragen x € 1	**C.H. Schuurmans**
Functiegegevens	Directeur / bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2017	1/1 - 31/12
Deeltijdfactor (in fte)	1,0
Gewezen topfunctionaris	nee
(Fictieve) dienstbetrekking	nee
Bezoldiging	
Beloning plus belaste onkostenvergoeding	88.925
Beloningen betaalbaar op termijn	16.122
Subtotaal	**105.047**
Individueel toepasselijke bezoldigings-maximum	106.000
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	-
Totaal bezoldiging	**105.047**
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.
Gegevens 2016	
Aanvang en einde functievervulling in 2016	1/1 - 31/12
Deeltijdfactor 2016 (in fte)	1,0
Beloning plus belaste onkostenvergoeding	105.847
Beloningen betaalbaar op termijn	0
Totaal bezoldiging 2016	**105.847**

De bezoldiging van de directeur-bestuurder valt in 2017 onder de geldende WNT-norm. In de bezoldiging van de bestuurder is een bedrag van € 16.122 opgenomen voor de pensioenregeling, waarvan € 3.104 aan vroegpensioen.

De directeur-bestuurder heeft, naast zijn functie, een onbezoldigde nevenfunctie als toezichthouder van het Herman Jordan Lyceum te Zeist.

1c. Toezichthoudende topfunctionarissen			
bedragen x € 1	A.C.M. Hopmans	N.A. Aalbers	W.M. de Groot
Functiegegevens	VOORZITTER	VICE-VOORZITTER	LID
Aanvang en einde functievervulling in 2017	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Bezoldiging			
Bezoldiging	6.528	5.440	5.440
Individueel toepasselijke bezoldigings-maximum	15.900	10.600	10.600
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	-	-	-
Totaal bezoldiging	6.528	5.440	5.440
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Gegevens 2016	LID/VOORZITTER	LID	LID
Aanvang en einde functievervulling in 2016	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Beloning	5.250	5.000	5.000
Belastbare onkostenvergoedingen	-	-	-
Beloningen betaalbaar op termijn	-	-	-
Totaal bezoldiging 2016	5.250	5.000	5.000

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN
BDO Audit & Assurance B.V.
Datum: 11 juni 2018
Paraaf:

1c. Toezichthoudende topfunctionarissen		
bedragen x € 1	**A. van der Weijden-Klinkers**	**W.W. Würdemann**
Functiegegevens	LID	LID
Aanvang en einde functievervulling in 2017	1/1 - 30/6	1/7 - 31/12
Bezoldiging		
Bezoldiging	2.720	2.720
Individueel toepasselijke bezoldigings-maximum	5.256	5.344
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	-	-
Totaal bezoldiging	**2.720**	**2.720**
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.	n.v.t.
Gegevens 2016	VOORZITTER/LID	-
Aanvang en einde functievervulling in 2016	1/1 - 31/12	-
Beloning	5.750	-
Belastbare onkostenvergoedingen	-	-
Beloningen betaalbaar op termijn	-	-
Totaal bezoldiging 2016	**5.750**	**-**

De hierboven vermelde bedragen inzake de vergoedingen voor de Raad van Commissarissen zijn exclusief BTW.

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN
BDO Audit & Assurance B.V.
Datum: 11 juni 2018
Paraaf:

Overige gegevens

Statutaire regeling inzake resultaatbestemming

In de statuten van de vereniging is geen regeling opgenomen betreffende de bestemming van het resultaat.

Scheiding DAEB en niet-DAEB

Op 22 augustus 2017 heeft de Autoriteit Woningcorporaties aan de R.K. Woningbouwvereniging vrijstelling verleend voor het scheiden van DAEB/niet-DAEB-werkzaamheden, omdat de woningbouwvereniging voldoet aan de drie criteria die gelden voor toepassing van het verlicht regime. Op grond hiervan wordt er in de jaarrekening geen onderscheid gemaakt tussen diensten van algemeen economisch belang en de overige diensten en is er geen sprake van een afzonderlijke balans, winst- en verliesrekening en kasstroomoverzicht. Wel worden op de balans de vastgoedbeleggingen gespecificeerd naar DAEB en niet-DAEB bezit.

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

De controleverklaring is opgenomen op de volgende pagina.

Ondertekening van de jaarrekening

Bestuur

De jaarrekening van de RKWBV is opgesteld door het bestuur op 11 juni 2017.

De heer C.H. Schuurmans
Directeur- bestuurder

Raad van Commissarissen

De jaarrekening is vastgesteld door de Raad van Commissarissen.

De heer A.C.M. Hopmans
Voorzitter

Mevrouw N.A. Aalbers
Vice-voorzitter

De heer W.M. de Groot
Lid

De heer W.W. Würdemann
Lid

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN
BDO Audit & Assurance B.V.
Datum: 11 juni 2018
Paraaf:

T: +31 (0)30 284 98 00
E: utrecht@bdo.nl
www.bdo.nl

BDO Audit & Assurance B.V.
Postbus 4053, 3502 HB Utrecht
Van Deventerlaan 101, 3528 AG Utrecht
Nederland

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de Raad van Commissarissen van R.K. Woningbouwvereniging Zeist

A. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2017

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2017 van R.K. Woningbouwvereniging Zeist te Zeist gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in dit jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van R.K. Woningbouwvereniging Zeist op 31 december 2017 en van het resultaat over 2017 in overeenstemming met titel 9 Boek 2 van het in Nederland geldende Burgerlijk Wetboek (BW) en de bepalingen van en krachtens de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT).

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

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015 (verslagjaar 2017) en het Controleprotocol WNT. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie ‘Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening’.

Wij zijn onafhankelijk van R.K. Woningbouwvereniging Zeist zoals vereist in de Wet toezicht accountantsorganisaties (Wta), de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

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

Statutair gevestigd te Eindhoven en ingeschreven in het handelsregister onder nummer 17171186.
BDO Audit & Assurance B.V. is lid van BDO International Ltd, een rechtspersoon naar Engels recht met beperkte aansprakelijkheid, en maakt deel uit van het wereldwijde netwerk van juridisch zelfstandige organisaties die onder de naam “BDO” optreden.
BDO is de merknaam die wordt gebruikt ter aanduiding van het BDO netwerk en van elk van de BDO Member Firms.

Benadrukking van de waarderingsgrondslag van een deel van het vastgoed in exploitatie

Wij vestigen de aandacht op de grondslagen voor balanswaardering zoals opgenomen in de jaarrekening. Hierin staat beschreven dat R.K. Woningbouwvereniging Zeist een deel van haar vastgoed in exploitatie op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet in overeenstemming met bijlage 2 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015 (verslagjaar 2017) in het huidige en het voorgaande boekjaar waardeert tegen actuele waarde onder toepassing van de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde.

Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

B. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

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

- het bestuursverslag;
- het verslag van de Raad van Commissarissen;
- de overige gegevens.

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

- met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat;
- alle informatie bevat die op grond van titel 9 Boek 2 BW is vereist.

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

Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten in titel 9 Boek 2 BW en de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van het bestuursverslag en de overige gegevens in overeenstemming met titel 9 Boek 2 BW.

C. Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

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

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opmaken en getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met titel 9 Boek 2 BW en de bepalingen van en krachtens de WNT. In dit kader is het bestuur verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die het bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude.

Bij het opmaken van de jaarrekening moet het bestuur afwegen of de onderneming in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van genoemd verslaggevingsstelsel moet het bestuur de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuur het voornemen heeft om de vereniging te liquideren of de bedrijfsactiviteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is. Het bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de onderneming haar bedrijfsactiviteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

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

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

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

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

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

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

- het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing;
- het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de vereniging;
- het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving, en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door het bestuur en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan;

- het vaststellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de onderneming haar bedrijfsactiviteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een onderneming haar continuïteit niet langer kan handhaven;
- het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen; en
- het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

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

Utrecht, 11 juni 2018

BDO Audit & Assurance B.V.
namens deze,

drs. G.J. Verwoert RA

paraaf voor waarmerkingsdoeleinden :