

## Jaarrekening 2018

## Inhoud

1.	Balans per 31 december 2018 .....	46
2.	Winst-en-verliesrekening over 2018 .....	48
3.	Kasstroomoverzicht 2018 .....	49
4.	Algemene toelichting .....	51
5.	Grondslagen voor waardering van activa en passiva .....	54
6.	Grondslagen voor bepaling van het resultaat .....	69
7.	Financiële instrumenten .....	73
8.	Toelichting op de balans .....	75
9.	Toelichting op de winst-en-verliesrekening .....	94
10.	Gescheiden verantwoording Daeb/Niet-Daeb .....	102
11.	Verantwoording WNT .....	107
12.	Statutaire resultaatbestemming .....	115
13.	Controleverklaring van de onafhankelijke accountant .....	115

## 1. Balans per 31 december 2018

(na voorgestelde resultaatbestemming) (x € 1.000)

	Ref.	31 december 2018	31 december 2017
<b>VASTE ACTIVA</b>			
<i>Immateriële vaste activa</i>			
Software	8.1	3.000	3.107
<i>Materiële vaste activa</i>			
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	8.2	6.836	7.318
<i>Vastgoedbeleggingen</i>			
DAEB vastgoed in exploitatie	8.3	2.970.369	2.649.957
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie		122.929	119.997
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		3.609	3.553
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie		5.057	2.781
		<u>3.101.964</u>	<u>2.776.288</u>
<i>Financiële vaste activa</i>			
Deelnemingen	8.4	3.795	4.445
Latente belastingvorderingen		0	17.472
Overige vorderingen		64.706	65.928
		<u>68.501</u>	<u>87.845</u>
<b>VLOTTENDE ACTIVA</b>			
<i>Vorraden</i>			
Vastgoed bestemd voor de verkoop	8.5	4.485	7.095
Overige voorraden		555	536
		<u>5.040</u>	<u>7.631</u>
<i>Vorderingen</i>			
Huurdebiteuren	8.6	1.235	1.563
Overheid		328	0
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen		27	0
Belastingen en premies sociale verzekeringen		10.160	0
Overige vorderingen		1.219	589
Overlopende activa		37.557	9.277
		<u>50.526</u>	<u>11.429</u>
<i>Liquide middelen</i>	8.7	46.216	61.115
<b>TOTAAL ACTIVA</b>		<b><u>3.282.083</u></b>	<b><u>2.954.733</u></b>

	<b>Ref.</b>	<b>31 december 2018</b>	<b>31 december 2017</b>
<b>EIGEN VERMOGEN</b>	<b>8.8</b>		
Herwaarderingsreserve		1.533.488	1.227.065
Overige reserves		711.464	694.232
		<u>2.244.952</u>	<u>1.921.297</u>
<b>VOORZIENINGEN</b>	<b>8.9</b>		
Voorziening onrendabele investeringen		26.041	14.660
Latente belastingverplichtingen		7.775	0
Voorziening loopbaanontwikkelingsbudget		625	619
Voorziening reorganisatiekosten		502	520
Voorziening jubileumuitkering		215	199
		<u>35.158</u>	<u>15.998</u>
<b>LANGLOPENDE SCHULDEN</b>	<b>8.10</b>		
Leningen overheid		1.013	859
Leningen kredietinstellingen		890.480	882.673
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		5.090	5.045
Langlopende verplichting derivaten		59.229	53.707
Overige schulden		255	236
		<u>956.067</u>	<u>942.520</u>
<b>KORTLOPENDE SCHULDEN</b>	<b>8.11</b>		
Aflossingsverplichting langlopende schulden		8.668	37.161
Schulden aan leveranciers		10.422	9.479
Belastingen en premies sociale verzekeringen		2.815	1.461
Schulden ter zake van pensioenen		470	223
Overige schulden		5.747	8.289
Overlopende passiva		17.784	18.305
		<u>45.906</u>	<u>74.918</u>
<b>TOTAAL PASSIVA</b>		<u><b>3.282.083</b></u>	<u><b>2.954.733</b></u>

## 2. Winst-en-verliesrekening over 2018

(x € 1.000)

Ref.	2018	2017
	170.679	170.210
	9.203	9.655
	-10.304	-10.202
	-17.434	-16.934
	-48.469	-39.507
	-28.754	-26.934
<b>9.1</b>	<b>74.921</b>	<b>86.288</b>
	76.738	25.571
	-754	-732
	-79.219	-20.658
<b>9.2</b>	<b>-3.235</b>	<b>4.181</b>
	-33.409	-29.135
	362.128	220.233
	11	30
	-90	15
<b>9.3</b>	<b>328.640</b>	<b>191.143</b>
	697	660
	0	0
<b>9.4</b>	<b>697</b>	<b>660</b>
<b>9.5</b>	<b>-3.508</b>	<b>-3.226</b>
<b>9.6</b>	<b>-2.659</b>	<b>-2.286</b>
	-5.523	11.448
	20	20
	519	393
	-36.227	-36.942
<b>9.7</b>	<b>-41.211</b>	<b>-25.081</b>
	<b>353.645</b>	<b>251.679</b>
	-29.990	-36.494
	0	14
	<b>323.655</b>	<b>215.199</b>

### 3. Kasstroomoverzicht 2018

(x € 1.000)

	Ref.	2018	2017
<b>4.9 Kasstroom uit operationele activiteiten</b>			
Huren	9.1	171.242	170.797
Vergoedingen		8.815	8.809
Overige bedrijfsontvangsten		517	321
Renteontvangsten		20	24
<b>Saldo ingaande kasstromen</b>		<b>180.594</b>	<b>179.951</b>
Personeelsuitgaven		-18.751	-17.482
Onderhoudsuitgaven		-41.172	-29.653
Overige bedrijfsuitgaven		-28.828	-33.374
Rente uitgaven	9.7	-34.971	-37.311
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat		-1.947	-137
Verhuurdersheffing		-17.541	-17.677
Leefbaarheid externe uitgave niet investering gebonden		-698	-500
Vennootschapsbelasting		-14.903	0
<b>Saldo uitgaande kasstromen</b>		<b>-158.811</b>	<b>-136.134</b>
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>		<b>21.783</b>	<b>43.817</b>
<b>(Des)Investeringsactiviteiten</b>			
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden		44.694	20.937
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV)		215	383
Verkoopontvangsten nieuwbouw, woon- en niet woongelegenheden		0	0
Verkoopontvangsten grond		3.621	2.547
<b>Tussentelling ingaande kasstromen MVA</b>		<b>48.530</b>	<b>23.867</b>
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden		-11.461	-20.705
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden		-19.032	-25.950
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden		-31.539	-510
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop		0	-200
Sloopuitgaven, woon- en niet woongelegenheden		-214	0
Aankoop grond		-945	0
Investerings overig		-993	-1.071
Externe kosten bij verkoop		-1.163	-735
<b>Tussentelling uitgaande kasstromen MVA</b>		<b>-65.347</b>	<b>-49.171</b>
<b>Saldo in- en uitgaande kasstromen MVA</b>		<b>-16.817</b>	<b>-25.304</b>
Ontvangsten verbindingen		686	476
Ontvangsten overig		0	892
<b>Saldo in-en uitgaande kasstromen FVA</b>		<b>686</b>	<b>1.368</b>
<b>Kasstroom uit (des)investeringen</b>		<b>-16.131</b>	<b>-23.936</b>
<b>Financieringsactiviteiten</b>			
Nieuwe door WSW geborgde leningen	8.10	21.500	35.312
<b>Tussentelling inkomende kasstromen</b>		<b>21.500</b>	<b>35.312</b>
Aflossing door WSW geborgde leningen	8.10	-42.051	-112.662
<b>Tussentelling uitgaande kasstromen</b>		<b>-42.051</b>	<b>-112.662</b>
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>		<b>-20.551</b>	<b>-77.350</b>
<b>Mutatie geldmiddelen in boekjaar</b>		<b>-14.899</b>	<b>-57.469</b>

De mutatie van de geldmiddelen in boekjaar is als volgt te specificeren:  
(€ x 1.000)

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Liquide middelen per 1-1	61.115	118.584
Mutatie geldmiddelen in het boekjaar	-14.899	-57.469
<b>Liquide middelen per 31-12</b>	<b>8.7</b> <b>46.216</b>	<b>61.115</b>

## **4. Algemene toelichting**

### **4.1. Activiteiten**

Stichting Mooiland is een stichting met de status van "toegelaten instelling volkshuisvesting". De activiteiten bestaan voornamelijk uit de exploitatie en ontwikkeling van woningen voor de sociale huursector. Zij heeft specifieke toelating in de regio Noordoost Brabant en is werkzaam binnen de juridische wetgeving vanuit de Woningwet.

### **4.2. Vestigingsadres, rechtsvorm en inschrijfnummer handelsregister**

Stichting Mooiland is statutair en feitelijk gevestigd op Galileïlaan 40 te Ede en is ingeschreven bij het Handelsregister Kamer van Koophandel onder nummer: 31036365.

De jaarrekening is opgemaakt op 26 april 2019.

### **4.3. Stelselwijzigingen**

In de jaarrekening 2018 is geen sprake van stelselwijzigingen.

### **4.4. Schattingswijzigingen**

In de jaarrekening 2018 is geen sprake van schattingswijzigingen.

### **4.5. Presentatiewijzigingen**

In de vergelijkende cijfers hebben de volgende presentatiewijzigingen plaatsgevonden:

- Herrubricering binnen de kortlopende schulden zodat deze indeling voldoet aan de indeling volgens richtlijn 645 van de Richtlijnen voor de jaarverslaggeving:
  - Afsplitsing van de schulden ter zake van pensioenen uit belastingen en premies sociale verzekeringen voor € 0,2 miljoen.
  - Toevoeging van nog te betalen rente langlopende schulden aan de overlopende passiva voor € 15,8 miljoen.
- Herrubricering van het netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling naar netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille voor € 0,4 miljoen. Dit betreft de verkoop van grondposities welke niet ontwikkeld worden.

Deze presentatiewijzigingen hebben geen invloed op het resultaat en eigen vermogen over 2017 en 2018.

### **4.6. Oordelen en schattingen**

Bij toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening vormt het bestuur van Mooiland 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.

### **4.7. Lijst van kapitaalbelangen**

#### **Deelnemingen in groepsmaatschappijen**

- Mooiland Holding B.V. (100%), vestigingsplaats Grave;
- Mooiland Vastgoed B.V. (100%), vestigingsplaats Grave;
- Mooiland Maasland B.V. (100%), vestigingsplaats Grave;



- Ontwikkelingscombinatie Centrumplan Mill BV (OCM BV) (50%), vestigingsplaats 's-Hertogenbosch.

In OCM vindt de ontwikkeling van enkele kleine projecten plaats. De activiteiten in de overige entiteiten zijn nihil. Deze deelnemingen zijn daarom van te verwaarlozen betekenis. Op basis van artikel 2.407 lid 1 BW vindt geen consolidatie plaats.

#### **Overige kapitaalbelangen, niet gewaardeerd tegen nettovermogenswaarde**

- Uithof III C.V. (2.64%), vestigingsplaats Utrecht (verkocht per 20 december 2018).

#### **Overige verbindingen**

- Woonservice Den Bosch, vestigingsplaats 's-Hertogenbosch.

Stichting Mooiland is het hoofd van deze groep.

### **4.8. Verbonden partijen**

Als verbonden partij worden alle rechtspersonen aangemerkt waarover overheersende zeggenschap, gezamenlijke zeggenschap of invloed van betekenis kan worden uitgeoefend. Ook rechtspersonen die overwegende zeggenschap kunnen uitoefenen worden aangemerkt als verbonden partij. Ook de statutaire directieleden, andere sleutelfunctionarissen in de directie van Stichting Mooiland en nauwe verwanten zijn verbonden partijen.

Transacties van betekenis met verbonden partijen worden toegelicht voor zover deze niet onder normale marktvoorwaarden zijn aangegaan. Hiervan wordt toegelicht de aard en de omvang van de transactie en andere informatie die nodig is voor het verschaffen van het inzicht.

### **4.9. Kasstroomoverzicht**

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

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

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

### **4.10. Gescheiden verantwoording DAEB/ niet-DAEB**

Stichting Mooiland heeft de gescheiden verantwoording DAEB/ niet-DAEB opgenomen in de toelichting op de jaarrekening, zie hoofdstuk 10. De niet-DAEB activiteiten van Stichting Mooiland zien toe op:

- Het verhuren van woningen die tot de niet-DAEB tak behoren met als doel de grootstedelijke middenklasse te voorzien in hun woonbehoefte.
- Verhuur van bedrijfsmatig onroerend goed dat onlosmakelijk gekoppeld is aan DAEB eenheden.
- Verhuur van bedrijfsmatig onroerend goed waarop Stichting Mooiland een exit strategie heeft geformuleerd zoals verwoord in het volkshuisvestingsverslag.

Om tot een gescheiden balans, winst-en-verliesrekening en kasstroomoverzichten te komen worden een aantal uitgangspunten gehanteerd. Een aantal direct toe te rekenen posten worden in overeenstemming met het dd. 12 oktober 2017 goedgekeurde scheidingsvoorstel volledig aan de DAEB- dan wel aan de niet-DAEB activiteiten toegerekend. Voor andere niet direct toe te rekenen posten in de gescheiden balans, winst-en-verliesrekening en kasstroomoverzicht wordt



uitgegaan van een aantal veronderstellingen. De belangrijkste veronderstellingen zijn onderstaand nader uiteengezet:

<i>Grondslag voor scheiding</i>	<i>Posten in gescheiden verantwoording</i>
Directe scheiding op VHE-niveau. De opbrengsten/ kosten en kasstromen van individuele transacties worden direct toegerekend aan de individuele VHE die staat geassocieerd als DAEB dan wel niet-DAEB.	<p><u>Balans:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Vastgoedbeleggingen</li> <li>- Huurdebiteuren</li> <li>- Herwaarderingsreserve</li> <li>- Voorziening onrendabele investeringen</li> <li>- Verplichting uit hoofde van VOV</li> <li>- Waarborgsommen</li> </ul> <p><u>Winst-en-verliesrekening:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Huuropbrengsten</li> <li>- Opbrengsten servicecontracten</li> <li>- Verkoopopbrengsten en -lasten</li> <li>- Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling</li> <li>- Niet-gerealiseerde waardeveranderingen</li> </ul>
Toerekening op complexniveau en gescheiden naar de DAEB en niet-DAEB activiteiten op basis van de relatieve verdeling van eenheden in het betreffende complex.	<p><u>Winst-en-verliesrekening:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Lasten servicecontracten</li> <li>- Lasten onderhoudsactiviteiten</li> <li>- Overige directe lasten exploitatie bezit</li> <li>- Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling</li> <li>- Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille</li> <li>- Opbrengsten overige activiteiten</li> </ul>
Gescheiden op basis van borging van de achterliggende financiering (bijvoorbeeld WSW borging). Geborgde leningen classificeren als DAEB, niet geborgde leningen als niet-DAEB.	<p><u>Balans:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Schulden/leningen kredietinstellingen</li> <li>- Schulden/leningen overheid</li> </ul> <p><u>Winst-en-verliesrekening:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Financiële baten en lasten</li> </ul>
Gescheiden op basis van omvang activiteiten in de DAEB/ niet-DAEB tak van Stichting Mooiland op basis van diverse splitsingsfactoren gebaseerd op de totaalverdeling van verhuureenheden in DAEB/ niet-DAEB, afhankelijk van het type van de te verdelen waarden.	<p><u>Balans:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Immateriële vaste activa</li> <li>- Materiële vaste activa ten dienste van</li> <li>- Overige voorraden</li> <li>- Vorderingen</li> <li>- Overige voorzieningen</li> <li>- Kortlopende schulden</li> </ul> <p><u>Winst-en-verliesrekening:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Lasten verhuur en beheeractiviteiten</li> <li>- Toegerekende organisatiekosten</li> <li>- Overige organisatiekosten</li> </ul>

De scheiding van de acute last vennootschapsbelasting in het resultaat wordt bepaald op basis van de verhouding in het fiscale resultaat. Voor de belastinglatenties wordt per latentie de scheiding gemaakt op basis van de onderliggende activa en passiva.

Voor het kasstroomoverzicht vindt scheiding plaats conform de corresponderende winst-en-verliesrekening of balanspost plaats.

## 5. Grondslagen voor waardering van activa en passiva

Stichting Mooiland heeft de jaarrekening opgesteld in overeenstemming met artikel 35 van de Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting 2016, artikel 30 en 31 van Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (BTIV) 2017, richtlijn 645 van de Richtlijnen voor de jaarverslaggeving (herzien 2019) en de Beleidsregels toepassing Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector ('WNT').

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

### 5.1. Vergelijking met voorgaand jaar

De gehanteerde grondslagen van waardering en van resultaatbepaling zijn ongewijzigd ten opzichte van het voorgaande jaar met uitzondering van de toegepaste stelselwijzigingen, schattingswijzigingen en presentatiewijzigingen zoals opgenomen in paragraaf 4.3 t/m 4.5.

### 5.2. Verwerking verplichtingen

Bij de bepaling van voorzieningen wordt uitgegaan van in rechte afdwingbare of feitelijke verplichtingen die op de balansdatum bestaan. Tot de feitelijke verplichtingen worden ook gerekend verplichtingen die kunnen worden gekwalificeerd als "intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd". Hiervan is sprake wanneer uitingen namens de corporatie zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige herstructureringen en toekomstige nieuwbouwprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van de corporatie rondom projectontwikkeling en herstructurering. Van een feitelijke verplichting is sprake na vaststelling van het definitief ontwerp, of eerder indien het zogenaamde point of no return is bereikt.

### 5.3. Immateriële vaste activa

De immateriële vaste activa worden gewaardeerd tegen de verkrijgingsprijs onder aftrek van afschrijvingen. Er wordt rekening gehouden met bijzondere waardeverminderingen; dit is het geval als de boekwaarde van het actief (of van de kasstroom genererende eenheid waartoe het actief behoort) hoger is dan de realiseerbare waarde ervan.

Afschrijving vindt stelselmatig plaats volgens de lineaire methode in 5 tot 10 jaar op basis van de verwachte economische levensduur. De economische levensduur en afschrijvingsmethode worden aan het einde van ieder boekjaar opnieuw beoordeeld.

Een immaterieel vast actief wordt in de balans opgenomen als:

- het waarschijnlijk is dat de toekomstige economische voordelen die een actief in zich bergt, zullen toekomen aan de stichting; en
- de kosten van het actief betrouwbaar kunnen worden vastgesteld.

Uitgaven inzake een immaterieel vast actief die niet aan de voorwaarden voor activering voldoen worden rechtstreeks in de winst-en-verliesrekening verantwoord.

## 5.4. Materiele vaste activa ten dienste van de exploitatie

### 5.4.1. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs, onder aftrek van lineaire afschrijvingen gedurende de verwachte economische levensduur en bijzondere waardeverminderingen. De materiële vaste activa worden lineair afgeschreven op basis van de geschatte economische levensduur rekening houdend met de restwaarde. Op terreinen wordt niet afgeschreven.

Jaarlijks wordt beoordeeld of sprake is van bijzondere waardeverminderingen.

#### *Verkrijgings- of vervaardigingsprijs*

De verkrijgings- of vervaardigingsprijs wordt bepaald als de som van alle direct toe te rekenen uitgaven. Voor zover verkregen subsidies kwalificeren als investeringssubsidie worden deze in mindering gebracht op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Tevens worden hierbij transactiekosten geactiveerd. Er wordt rekening gehouden met bijzondere waardeverminderingen die op balansdatum worden verwacht.

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

#### *Verwerking van groot onderhoud*

Stichting Mooiland verwerkt de kosten van groot onderhoud aan haar materiële vaste activa als onderdeel van de boekwaarde indien wordt voldaan aan de criteria voor activering. De geactiveerde kosten worden als afzonderlijke component behandeld. Voor zover sprake is van vervanging van onderdelen van het actief wordt de nog aanwezige boekwaarde van deze onderdelen gedesinvesteerd. Indien de boekwaarde van deze te desinvesteren onderdelen niet afzonderlijk uit de activaregistratie zijn te herleiden, wordt deze benaderd op basis van de huidige uitgaven, teruggerekend naar de datum van oorspronkelijke investering. Indien van toepassing, rekening houdend met de naar benadering tot het moment van vervanging hierover gepleegde afschrijvingen.

## 5.5. Vastgoedbeleggingen

#### *Algemene uitgangspunten*

Tenzij bij de afzonderlijke waarderingsgrondslagen van de balansposten iets anders wordt vermeld gelden voor alle vastgoedbeleggingen de volgende algemene uitgangspunten.

#### *Verkrijgings- of vervaardigingsprijs*

De verkrijgings- of vervaardigingsprijs wordt bepaald als de som van alle direct toe te rekenen uitgaven. Voor zover verkregen subsidies kwalificeren als investeringssubsidie worden deze in mindering gebracht op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Tevens worden hierbij transactiekosten geactiveerd. Er wordt rekening gehouden met bijzondere waardeverminderingen die op balansdatum worden verwacht.

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

### 5.5.1. DAEB vastgoed in exploitatie & niet-DAEB vastgoed in exploitatie

#### *Typering*

DAEB vastgoed omvat woningen, maatschappelijk vastgoed en overig sociaal vastgoed in exploitatie die volgens het op dd. 12 oktober 2017 definitief goedgekeurde scheidingsvoorstel van Stichting Mooiland als DAEB vastgoed classificeerden. Hierbij is rekening gehouden met mutaties in de DAEB portefeuille sinds die datum.

Over het algemeen zijn dit woningen met een huurprijs onder de huurtoeslaggrens, woningen boven de huurtoeslaggrens waarvan Stichting Mooiland voornemens is om deze in de toekomst als DAEB vastgoed te verhuren en maatschappelijk vastgoed. Maatschappelijk vastgoed is

bedrijfsonroerend goed dat is verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijn-, onderwijs en culturele instellingen en dienstverleners.

Niet-DAEB vastgoed omvat woningen en overige objecten welke niet voldoen aan het criterium van DAEB vastgoed.

#### *Kwalificatie*

Mooiland richt zich op het realiseren van de volkshuisvestelijke taken. Dit betekent dat beleidskeuzes rondom het vastgoed primair worden gemaakt met in acht neming van haar taak als sociale huisvester. Daarnaast worden investeringsbeslissingen mede genomen op basis van een analyse van het financiële rendement. Een beperkt deel van de portefeuille is gealloceerd voor verkoop. Basis voor de waardering is het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde.

#### *Waarderingsgrondslag*

Mooiland waardeert haar vastgoed in exploitatie bij eerste verwerking tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs. 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 in verhuurde staat. 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 waarderen marktwaarde").

Mooiland past voor het volledige bezit de **full versie** van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde toe.

#### *Verwerking van groot onderhoud*

Stichting Mooiland verwerkt de kosten van groot onderhoud aan haar vastgoedbeleggingen als onderdeel van de boekwaarde indien wordt voldaan aan de criteria voor activering. De geactiveerde kosten worden als afzonderlijke component behandeld. Voor zover sprake is van vervanging van onderdelen van het actief wordt de nog aanwezige boekwaarde van deze onderdelen gedesinvesteerd. Indien de boekwaarde van deze te desinvesteren onderdelen niet afzonderlijk uit de activaregistratie zijn te herleiden, wordt deze benaderd op basis van de huidige uitgaven, teruggerekend naar de datum van oorspronkelijke investering. Indien van toepassing, rekening houdend met de naar benadering tot het moment van vervanging hierover gepleegde afschrijvingen.

#### *Complexindeling*

Overeenkomstig het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde vindt waardering op waarderingscomplexniveau plaats. Elk waarderingscomplex bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden voor wat betreft type eenheid, bouwjaar en locatie. Daarnaast is het gehele waarderingscomplex als eenheid aan een derde partij te verkopen. Alle verhuureenheden van Mooiland maken deel uit van een waarderingscomplex of vormen een afzonderlijk waarderingscomplex.

#### *Waarderingsmethode*

De marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie is gebaseerd op een modelmatige, op kasstromen gebaseerde methodiek. De basiskenmerken van de methodiek zijn als volgt:

- De aannames aangaande de geprognosticeerde kasstromen zijn gebaseerd op de contractuele verplichtingen van de toegelaten instelling die rusten op het vastgoed.
- De overige (na de contractperiode in acht te nemen) aannames en uitgangspunten zijn gebaseerd op gegevens van de markt waarop de toegelaten instelling actief is.
- Feiten en omstandigheden die kunnen worden gekwalificeerd als verplichtingen die niet specifiek aan het vastgoed zijn toe te rekenen (bijvoorbeeld investeringsverplichtingen) zijn niet opgenomen in de waardering van het vastgoed maar maken onderdeel uit van de niet uit de balans blijvende verplichtingen.
- Het rekenmodel maakt gebruik van een Netto Contante Waardeberekening (NCW), ook wel Discounted Cash Flow (DCF) genaamd. Dit betekent dat voor een periode van 15 jaar de inkomsten en uitgaven betrouwbaar worden geschat en dat deze aan de hand van een disconteringsvoet "contant" worden gemaakt naar het heden. Daarnaast wordt

een eindwaarde bepaald na afloop van de DCF-periode van 15 jaar (de zogenaamde exit yield).

Het inschatten van kosten en opbrengsten wordt gedaan aan de hand van twee scenario's; doorexploiteren en uitponden. Bij doorexploiteren is de veronderstelling dat het volledige complex in bezit blijft gedurende de volledige DCF-periode. Het inrekenen van de markthuur geschiedt bij mutatie. Bij uitponden is de veronderstelling dat bij mutatie tot verkoop van individuele woningen wordt overgegaan.

Bij beide scenario's wordt ervan uitgegaan dat het object/complex in zijn geheel aan een derde wordt verkocht en dat deze derde de afweging maakt tussen beide scenario's. Per complex wordt uiteindelijk het scenario met de hoogste uitkomst gelijkgesteld aan het begrip "marktwaarde verhuurde staat", zijnde de actuele waarde waartegen de waardering van het vastgoed plaats vindt.

Het inschatten van de kosten en opbrengsten wordt op basis van marktconforme uitgangspunten gedaan. De volgende parameters worden hierbij gehanteerd:

- Prijsinflatie ten behoeve van de jaarlijkse indexatie van de ingerekende contracthuur, de markthuur, de maximale huur en de liberalisatiegrens, belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten;
- Loonstijging als uitgangspunt voor de stijging van de beheerskosten;
- Bouwkostenstijging vormt het uitgangspunt voor de stijging van de onderhoudskosten, de verkoopkosten en de verouderingskosten;
- Leegwaardestijging is de basis voor de stijging van de verkoopopbrengst in het uitpondscenario.

Mooiland heeft de in het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2018 voorgeschreven parameters en uitgangspunten toegepast. De belangrijkste uitgangspunten zijn:

Parameters woongelegenheden	2018	2019	2020	2021	2022 e.v.
Prijsinflatie	1,60%	2,50%	2,30%	2,20%	2,00%
Looninflatie	2,00%	2,90%	2,80%	2,70%	2,50%
Bouwkostenstijging	5,60%	5,90%	2,80%	2,70%	2,50%
Leegwaardestijging	8,60%	5,30%	2,00%	2,00%	2,00%

Instandhoudingsonderhoud per vhe:	2018			2017		
	van	tot	gem.	van	tot	gem.
EGW	161	1.611	1.116	603	1.583	1.043
MGW	429	2.357	708	513	2.318	799

Mutatieonderhoud per vhe:	2018	2017
EGW	883	836
MGW	663	628
Studenteneenheid	199	188
Zorgeenheid (extramuraal)	663	628

Beheerkosten per vhe:	2018	2017
EGW	436	427
MGW	428	420
Studenteneenheid	403	395
Zorgeenheid (extramuraal)	395	387
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,13%	0,14%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,12%	0,13%
Verhuurderheffing (% van de WOZ)	0,56%	0,59%
Huurderving (% van de huursom)	1%	1%
Mutatiekans taxatie	6,69% (5,00% - 15,00%)	6,74% (4,00% - 15,00%)
Mutatieleegstand DAEB	0 maanden	0 maanden
Mutatieleegstand niet-DAEB	3 maanden	3 maanden

Verkoopkosten bij uitponden (% van de leegwaarde)	1,50%	1,60%
Gemiddelde markthuur	€ 679	€ 639
Gemiddelde leegwaarde	€ 153.163	€ 145.155
Disconteringsvoet	6,93% (5,40%-10,40%)	7,35% (5,91%-10,00%)
Exit Yield	6,60% (0,00%-23,54%)	7,08% (0%-41,86%)

Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar	2018	2019	2020	2021	2022 e.v.
Zelfstandige eenheden	1,00%	1,00%	1,20%	1,30%	1,00%
Onzelfstandige eenheden	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

Voor splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 518 per te splitsen eenheid. De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 3% van de berekende waarde van een verhuureenheid.

Parameters bedrijfsmatig, maatschappelijk onroerend goed en zorg onroerend goed	2018	2017
Instandhoudingsonderhoud per m2 bvo BOG/MOG	€ 5,00	€ 5,00
Instandhoudingsonderhoud per m2 bvo ZOG	€ 8,00	€ 8,00
Mutatieonderhoud per m2 bvo BOG/MOG/ZOG	€ 10,00	€ 10,00
Beheerkosten % van de markthuur - BOG	3,00%	3,00%
Beheerkosten % van de markthuur - MOG	2,00%	2,00%
Beheerkosten % van de markthuur - ZOG	2,50%	2,50%
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,26%	0,25%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,13%	0,13%
Disconteringsvoet	8,62%(6,45%-10,95%)	8,46%(0%-10,2%)

Mooiland heeft voor haar vastgoedbezit de full versie van het Handboek toegepast. Onder toepassing van de full-versie heeft Mooiland de voor de volgende vrijheidsgraden van het Handboek afwijkende standpunten ingenomen, rekening houdend met de specifieke omstandigheden van het bezit en/of de omgeving waarbinnen Mooiland opereert. Mooiland heeft in de marktwaardeberekening de volgende vrijheidsgraden gehanteerd: markthuur, leegwaarde, mutatiekans, disconteringsvoet en onderhoudskosten. De reikwijdte, aard en omvang van de aanpassingen zijn van toepassing op meerdere complexen, derhalve worden de gehanteerde vrijheidsgraden hierna schematisch op portefeuilleniveau toegelicht. Hierbij is rekening gehouden met de specifieke omstandigheden van het bezit en/of de omgeving waarbinnen Stichting Mooiland opereert.

De gehanteerde vrijheidsgraden zijn hierboven genoemd. De invulling van de vrijheidsgraden is door de externe taxateur beoordeeld op aannemelijkheid.

#### *Markthuur(stijging)*

In de basisversie is de markthuur voor woningen bepaald aan de hand van een modelmatige schatting. Deze schatting houdt geen rekening met specifieke omstandigheden waardoor de markthuur anders is dan uit het model voortvloeit. Mooiland heeft voor de bepaling van de markthuur de vrijheidsgraad toegepast. De taxateur heeft op complexniveau referenties geraadpleegd, teneinde een marktconforme markthuur voor de getaxeerde objecten in de taxaties te kunnen verwerken.

#### *Leegwaarde*

De leegwaarde wordt in de basisversie ontleend aan de WOZ-waarde. De taxateur heeft de mogelijkheid om de WOZ-waarde te vervangen door een leegwaarde die beter aansluit bij de markt. Deze vrijheidsgraad is door Mooiland toegepast. De taxateur heeft op complexniveau

referenties geraadpleegd, teneinde marktconforme leegwaardes voor de getaxeerde objecten in de taxaties te kunnen verwerken. De leegwaarde stijging is conform waarderingshandboek.

#### *Mutatiekans*

In de basisversie is de hoogte van de mutatiekans gebaseerd op het gemiddelde aantal mutaties in de afgelopen vijf jaar. Deze mutatiekans hoeft niet te gelden voor de toekomst. Daarom is door Mooiland de vrijheidsgraad toegepast. Op basis van historische mutatiegraden en inschatting van de toekomstige mutatiegraden is deze bepaald.

#### *Disconteringsvoet*

De hoogte van de disconteringsvoet is modelmatig bepaald in de basisversie. Daarmee wordt niet recht gedaan aan de risico's die voor specifieke objecten en/of specifieke locaties van toepassing zijn. Deze vrijheidsgraad is daarom door Mooiland toegepast. De taxateur is namelijk van mening dat de disconteringsvoet die tot stand komt op grond van de basisversie onvoldoende recht doet aan de afwijkende risicoprofielen van de complexen onderling, en heeft derhalve per complex een inschatting gemaakt van de disconteringsvoet.

#### *Onderhoud*

In de basisvariant is voor de verschillende onderhoudscategorieën gewerkt met gemiddelde bedragen voor het onderhoud, die afhankelijk zijn van een beperkt aantal kenmerken van een object. In de praktijk kan de noodzaak voor onderhoud meer variëren dan in de basisvariant is uitgewerkt. Deze vrijheidsgraad is door Mooiland toegepast. De taxateur acht een inschatting van regulier onderhoud op basis van de Vastgoedtaxatiewijzer 2018 beter passend bij de portefeuille van Mooiland.

#### *Gevoeligheidsanalyse*

Om aan te geven wat het effect is van veranderingen in de belangrijkste parameters van de marktwaarde berekening is een gevoeligheidsanalyse uitgevoerd.

De effecten zijn in onderstaande tabel opgenomen:

<i>Parameter</i>	<i>Gehanteerd in marktwaarde 2018</i>	<i>Effect wijziging parameter</i>	<i>Effect marktwaarde verhuurde staat</i>
Mutatiekans	6,69%	+1% - 1%	+ € 69 miljoen - € 82 miljoen
Disconteringsvoet	6,93%	+ 0,1% - 0,1%	- € 30 miljoen + € 31 miljoen
Gemiddelde markthuur	€ 679	+ 10% - 10%	+ € 60 miljoen - € 68 miljoen

#### *Gehanteerde werkwijze taxaties*

Jaarlijks wordt de waardering van 1/3 deel van de portefeuille vastgoed in exploitatie door externe onafhankelijke taxateurs gevalideerd door middel van gevel/zicht taxatie. Tevens vindt een toets op de waardering plaats op basis van beschikbare referentietransacties. De overige 2/3 deel van de portefeuille vastgoed in exploitatie worden door middel van een aannemelijkheidsverklaring en een markttechnische update.

#### *Mutatie marktwaarde in verhuurde staat*

Mutaties in de marktwaarde in verhuurde staat van vastgoed in exploitatie worden in de winst-en-verliesrekening verantwoord onder 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed-portefeuille'.

#### *Herwaarderingsreserve*

Voor een toelichting van de grondslagen zie paragraaf 5.10.

#### *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.



### *Bepaling beleidswaarde (ten behoeve van de toelichting)*

In 2018 alsmede recent in 2019 zijn bepalingen van Richtlijn 645 aangepast. Daarmee is de bedrijfswaarde komen te vervallen en doet de beleidswaarde haar intrede.

Onder de beleidswaarde wordt verstaan de contante waarde van de aan een actief of samenstel van activa (kasstroom genererende eenheden) toe te rekenen toekomstige kasstromen uitgaande van het beleid van Stichting Mooiland. De grondslagen voor de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie (zelfstandige- en onzelfstandige woongelegenheden) komen overeen met de grondslagen voor de bepaling van de marktwaarde, met uitzondering van:

1. Afslag beschikbaarheid: Voor het gehele bezit is uitgegaan van het scenario 'doorexploiteren' (in plaats van de hoogste waarde van 'doorexploiteren' en 'uitponden'). Hierbij wordt tevens uitgegaan van eeuwigdurende looptijd in de eindwaarde. Ten aanzien van de gehanteerde exit yield wordt direct aangesloten bij de gehanteerde methodiek volgens het Handboek modelmatig waarderen. Deze is daarmee niet langer als vrijheidsgraad toegepast. Het verschil van de uitkomst van deze stap met de marktwaarde in verhuurde staat is de afslag voor beschikbaarheid.
2. Afslag betaalbaarheid: De huurprijs wordt bij mutatie of harmonisatie maximaal verhoogd tot de bestuurlijk vastgestelde streefhuur in plaats van de markthuur. De streefhuur betreft de huur die volgens het beleid van de corporatie bij mutatie in rekening wordt gebracht, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke belemmingen en prestatieafspraken met gemeenten. Stichting Mooiland hanteert in haar beleid een streefhuur met een plafond van 72% van de maximaal redelijke huur in het kerngebied om hiermee voldoende woningen betaalbaar te hebben voor de doelgroep. In het overige werkgebied hanteert Stichting Mooiland een streefhuur met een plafond van 98% van de maximaal redelijke huur in het overige werkgebied. Het verschil van de uitkomst van deze stap met de uitkomst uit stap 1 is de afslag voor betaalbaarheid.
3. Afslag kwaliteit: Het eigen onderhoudsbeleid kan afwijken van de in de marktwaarde gehanteerde marktnormen. In deze stap worden de componenten instandhoudingsonderhoud en mutatieonderhoud uit de DCF-berekening vervangen door een nominale (gecorrigeerd voor inflatie) eigen onderhoudsnorm. Het verschil van de uitkomst van deze stap met de uitkomst uit stap 2 is de afslag voor kwaliteit. De definitie van de onderhoudsnorm vanuit het eigen beleid is gelijk aan de definitie gehanteerd in de post 'lasten onderhoudsactiviteiten' in de functionele winst en verliesrekening in de rubriek 'Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille'. De eigen onderhoudsnorm is bepaald door uit te gaan van een 15-jarig gemiddelde per OGE, waardoor de norm ook een langjarige onderhoudsniveau representeert (de periode van 15 jaar sluit aan bij de DCF-methodiek en wordt impliciet genoemd in de Q&A beleidswaarde van het Aw). De toerekening van de onderhoudsnorm per OGE is gebaseerd op de in WALs opgenomen kostenfactor per vastgoedtype. Conform het handboek modelmatig waarderen wordt in de eindwaardeberekening verondersteld dat vanaf het 16e jaar de kosten voor instandhoudingsonderhoud met 100% worden verhoogd. Voor de beleidswaarde wordt in de eindwaarde het minimum van 2 maal de marktconforme onderhoudsnorm of 2 maal de beleidsonderhoudsnorm verondersteld.
4. Afslag beheer: Het exploiteren van de sociale woningvoorraad zorgt naast de reguliere beheerkosten voor extra uitgaven ten behoeve van exploitatie en (vastgoed gerelateerde) leefbaarheid. Deze stap vervangt de volgende componenten uit de DCF-berekening met een beheernorm die aansluit met de jaarlijkse werkelijke uitgaven voor beheer en leefbaarheid in de 15-jaars DCF periode:
  - Beheerkosten
  - Belastingen
  - Verzekeringen
  - Overige zakelijke lasten

De definitie van de beheernorm vanuit het eigen beleid is gelijk met de definitie gehanteerd als het totaal van de posten 'Lasten verhuur en beheeractiviteiten' en 'Overige directe operationele lasten exploitatiebezit' in de functionele winst en verliesrekening aan het 'Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille' minus de verhuurderheffing en erfpachtcanon. De verhuurderheffing en erfpachtcanon zijn al in het doorexploiteerscenario ingerekend en zouden anders dubbel worden ingerekend. Het verschil van de uitkomst van deze stap met de uitkomst uit stap 3 is de afslag voor beheer. De uitkomst van deze stap is de beleidswaarde.

De beleidswaarde van BOG / MOG / ZOG is gelijk aan de marktwaarde en hierbij wordt dus verondersteld dat de marktuitsgangspunten overeenkomen met de eigen beleidsuitgangspunten.

Voor zover afwijkend voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat gehanteerde uitgangspunten, zijn de gehanteerde uitgangspunten voor de toekomstige exploitatie - zoals toegepast voor de bepaling van de beleidswaarde van de activa in exploitatie - afgeleid van de meerjarenbegroting (ontwikkeling streefhuur, onderhoudslasten en de lasten van verhuur & beheer) en geënt op de wettelijke voorschriften opgenomen in RTiV artikel 151.

Stichting Mooiland heeft hierbij uitgangspunten bepaald die mede van invloed zijn op de beleidswaarde. Wijzigingen van deze uitgangspunten zijn derhalve van invloed op deze waarde.

Voor de bepaling van de beleidswaarde ultimo 2018 zijn de voornaamste uitgangspunten (gemiddeld per woning teruggerekend) als volgt:

Parameter	2018
Disconteringsvoet	6,97%
Streefhuur per maand	€ 556,41
Onderhoudslasten per jaar	€ 1.725,00
Beheerlasten per jaar	€ 1.140,69

#### *Gevoeligheidsanalyse beleidswaarde*

In onderstaande tabellen wordt aangegeven welk effect een positieve of negatieve aanpassing van deze uitgangspunten heeft op de beleidswaarde:

Parameter	Effect wijziging parameter	Effect beleidswaarde
Disconteringsvoet	+ 0,5%	- € 108 miljoen
Streefhuur per maand	+ € 25	+ € 76 miljoen
Onderhoudslasten per jaar	+ € 100	- € 30 miljoen
Beheerlasten per jaar	+ € 100	- € 64 miljoen

De beleidswaarde is gedurende 2018 ingevoerd, waarbij dit waardebegrip nog in ontwikkeling is. Verdere ontwikkeling van dit waardebegrip door de Aw en WSW zal kunnen leiden tot aanpassingen in de beleidswaarde in komende perioden, denk aan de nadere aanscherping van de begrippen onderhoud, verbetering en beheerlasten.

#### *5.5.2. Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden*

Stichting Mooiland verkoopt woningen onder voorwaarden waarbij de koper een contractueel bepaalde korting op de reële marktwaarde krijgt. De verwerking van dergelijke transacties hangt af van de contractuele voorwaarden. Stichting Mooiland onderscheidt hierbij gerealiseerde verkopen en verkopen welke kwalificeren als een financieringstransactie.

Als gerealiseerde verkoop kwalificeren verkopen waarbij Stichting Mooiland 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 het moment van verkoop als resultaat verantwoord onder de post 'netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille'.

Als financieringstransactie kwalificeren:

- Verkopen waarbij Stichting Mooiland het recht op terugkoop heeft tegen een bedrag dat significant lager ligt dan de verwachte reële waarde op terugkoopmoment;
- Verkopen waarbij Stichting Mooiland een plicht tot terugkoop heeft tegen reële waarde na het verstrijken van een beperkt deel van de geschatte levensduur;
- Verkopen waarbij Stichting Mooiland een plicht tot terugkoop heeft tegen een vaste prijs, gebaseerd op de verwachte reële waarde op terugkoopmoment.

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

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

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

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

Indien de terugkoop gerealiseerd is vindt verwerking afhankelijk van de beleidsdoelstelling plaats:

- Bij gelijkblijvende bestemming blijft classificatie onder verkopen onder voorwaarden van toepassing. Waardering vindt plaats tegen de waarde waartegen terugkoop heeft plaatsgevonden;
- Indien de woning een "verhuur-bestemming" krijgt wordt deze woning opgenomen onder het vastgoed in exploitatie. Waardering vindt plaats op basis van de marktwaarde in verhuurde staat volgens het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde;
- Indien het beleidsvoornemen bestaat om de woning te verkopen zal verantwoording plaatsvinden onder de voorraden. Waardering vindt plaats tegen de verkrijgingsprijs.

### 5.5.3. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

#### *Typering*

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

#### *Waarderingsgrondslag*

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie wordt bij eerste verwerking gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs, rekening houdend met transactiekosten (zoals overdrachtsbelasting, notariskosten en andere transactiekosten). Na eerste verwerking is de waardering tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs of lagere marktwaarde. De marktwaarde wordt bepaald met behulp van geprognosticeerde kasstromen op basis van aannames zoals beschreven in paragraaf 5.5.1.

Indien gereede 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 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.

## **5.6. Financiële vaste activa**

### *5.6.1. Deelnemingen*

Deelnemingen in groepsmaatschappijen en overige deelnemingen waarin invloed van betekenis kan worden uitgeoefend, worden gewaardeerd volgens de vermogensmutatiemethode (nettovermogenswaarde). 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 Stichting Mooiland. Voor deelnemingen waarvan onvoldoende gegevens beschikbaar zijn voor aanpassing aan deze grondslagen, wordt uitgegaan van de waarderingsgrondslagen van de betreffende deelneming.

Indien de waarde van een deelneming volgens de nettovermogenswaarde negatief is, wordt deze op nihil gewaardeerd. Indien en voor zover Stichting Mooiland in deze situatie geheel of ten dele instaat voor de schulden van de deelneming respectievelijk het stellige voornemen heeft de deelneming tot betaling van haar schulden in staat te stellen wordt een voorziening getroffen. In de winst-en-verliesrekening wordt het aandeel van Stichting Mooiland in het resultaat van de deelnemingen opgenomen.

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

### *5.6.2. Vorderingen en schulden op maatschappijen waarin wordt deelgenomen*

Vorderingen en schulden op groepsmaatschappijen worden initieel gewaardeerd tegen de reële waarde van het verstrekte respectievelijk ontvangen bedrag, gewoonlijk de nominale waarde, onder aftrek van noodzakelijk geachte voorzieningen. Vervolgens vindt waardering plaats tegen geamortiseerde kostprijs waarbij rekening wordt gehouden met een eventuele bijzondere waardevermindering.

### *5.6.3. Latente belastingvordering*

Latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden opgenomen voor verrekenbare fiscale verliezen en voor tijdelijke verschillen tussen de waarde van de activa en passiva volgens fiscale voorschriften enerzijds en de in deze jaarrekening gevolgde waarderingsgrondslagen anderzijds. 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.

De berekening van de latente belastingvorderingen en -verplichtingen geschiedt tegen de belastingtarieven die op het einde van het verslagjaar gelden, of tegen de tarieven die in de komende jaren gelden, voor zover deze al bij wet zijn vastgesteld.

Latente belastingvorderingen zijn opgenomen onder de financiële vaste activa, latente belastingverplichtingen zijn opgenomen onder de voorzieningen.

Belastinglatenties worden gewaardeerd op basis van contante waarde.



#### 5.6.4. Overige vorderingen

Vorderingen worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de reële waarde van de tegenprestatie, gewoonlijk de nominale waarde, en na eerste verwerking tegen de geamortiseerde kostprijs. Voorzieningen wegens oninbaarheid worden in mindering gebracht op de boekwaarde van de vordering.

##### *Collaterals*

Dit betreft een onderpand als zekerheidsstelling voor Stichting Mooiland of de bank inzake afgesloten derivaten contracten. In het geval van een rentedaling na het afsluiten van contracten kan de marktwaarde negatief worden. Het tegenovergestelde gebeurt in het geval van een rentestijging. Indien er sprake is van een negatieve marktwaarde kan de tegenpartij een zogenaamde "collateral" storting opeisen. De afloop van de vordering is afhankelijk van de toekomstige renteontwikkelingen. Bij een rentestijging zal het collateral worden teruggestort, waarbij de omvang van de terug stortingen afhankelijk zal zijn van de rentestanden op dat moment.

##### *Herstructurering Swap*

Dit heeft betrekking op een aantal swaps welke zijn geherfinancierd middels vastrentende leningen. Deze worden lineair geamortiseerd.

#### 5.6.5 Bijzondere waardeverminderingen van financiële vaste activa

Ook voor financiële vaste activa, waaronder financiële instrumenten, beoordeelt Stichting Mooiland op iedere balansdatum of er objectieve aanwijzingen zijn voor bijzondere waardeverminderingen van een financieel actief of een groep van financiële activa. Bij aanwezigheid van objectieve aanwijzingen voor bijzondere waardeverminderingen bepaalt Stichting Mooiland de omvang van het verlies uit hoofde van de bijzondere waardeverminderingen en verwerkt dit direct in de winst-en-verliesrekening.

Bij financiële activa die gewaardeerd zijn tegen geamortiseerde kostprijs wordt de omvang van de bijzondere waardevermindering 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 eventueel bijzonder waardeverminderversverlies wordt teruggenomen indien de afname van de waardevermindering verband houdt met een objectieve gebeurtenis na afboeking. De terugname wordt beperkt tot maximaal het bedrag dat nodig is om het actief te waarderen op de geamortiseerde kostprijs op het moment van de terugname, als geen sprake geweest zou zijn van een bijzondere waardevermindering. Het teruggenomen verlies wordt in de winst-en-verliesrekening verwerkt.

### 5.7. Voorraden

#### 5.7.1. Vastgoed bestemd voor de verkoop

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

### 5.7.2. Overige voorraden

De voorraad materialen wordt gewaardeerd op verkrijgingsprijzen onder toepassing van de FIFO-methode (first in, first out) of lagere opbrengstwaarde.

## 5.8. 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.

## 5.9. Liquide middelen

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

## 5.10. Herwaarderingsreserve

Een herwaarderingsreserve wordt gevormd voor het positieve verschil tussen de marktwaarde van activa en de boekwaarde op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijzen.

In de herwaarderingsreserve worden de ongerealiseerde waardevermeerderingen van de onroerende zaken in exploitatie opgenomen. Er is sprake van een ongerealiseerde waardevermeerdering indien de marktwaarde van een waarderingscomplex op balansdatum hoger is dan de boekwaarde op basis van de verkrijgingsprijzen- of vervaardigingsprijzen (exclusief afschrijvingen/waardeverminderingen). Indien op een waarderingscomplex in het verleden een waardevermindering is verantwoord, dan wordt pas een herwaarderingsreserve gevormd voor het betreffende complex voor zover de marktwaarde hoger is dan de boekwaarde op basis van verkrijgings- of vervaardigingsprijzen.

Het gerealiseerde deel van de herwaarderingsreserve van op marktwaarde gewaardeerde onroerende zaken in exploitatie wordt rechtstreeks ten gunste van de overige reserves verantwoord. Daar de waardevermeerdering van de onroerende zaken in exploitatie reeds ten gunste van de winst-en-verliesrekening is gebracht – en in verband hiermee een herwaarderingsreserve is gevormd – is verwerking van de daaropvolgende realisatie ten gunste van de winst-en-verliesrekening niet toegestaan.

Bij de herwaardering is rekening gehouden met de invloed van belastingen op vermogen en resultaat door een voorziening latente belastingen ten laste van de herwaarderingsreserve te vormen.

## 5.11. Voorzieningen

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

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



### 5.11.1. Voorziening loopbaanontwikkelingsbudget

Medewerkers hebben recht op een individueel loopbaanontwikkelingsbudget. Dit budget bedraagt € 900 per jaar met een maximum van € 4.500 en kan worden aangewend voor de eigen loopbaanontwikkeling. Het budget kan ineens of in delen aangewend worden. Gebruik van het budget geschiedt op basis van intern geformaliseerd beleid.

### 5.11.2. Voorziening onrendabele investeringen

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

Verwachte verliezen als gevolg van onrendabele investeringen worden als bijzondere waardeverandering in mindering gebracht op de boekwaarde van het complex waartoe de investeringen gaan behoren. Indien en voor zover de verwachte verliezen de boekwaarde van het betreffende complex overtreffen, wordt voor dit meerdere een voorziening gevormd. Onder verwachte verliezen wordt in dit verband verstaan de netto contante waarde van alle investeringsuitgaven minus aan deze investering toe te rekenen ontvangsten. De afwaardering van de bestede kosten en de vorming van de voorziening wordt in het resultaat verantwoord onder de post Overige waardeveranderingen.

### 5.11.3. Voorziening pensioenen

#### Pensioenregeling van het bedrijfstakpensioenfonds voor de Woningcorporaties.

Stichting Mooiland heeft voor bijna al haar werknemers een toegezegde pensioenregeling. Hiervoor in aanmerking komende werknemers bouwen jaarlijks een pensioenrecht op over het loon van dat jaar (middelloonregeling).

De verplichtingen, welke voortvloeien uit deze rechten van haar personeel, zijn ondergebracht bij de Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW). Stichting Mooiland betaalt hiervoor premies waarvan de werkgever 69% en de werknemer 31% betaalt.

De belangrijkste kenmerken van deze pensioenregeling zijn:

- Er is sprake van een ouderdoms- en nabestaandenpensioen.
- 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 ouderdomspensioen, partnerpensioen en wezenpensioen is door het bestuur van het pensioenfonds een premie vastgesteld van 25% van de ouderdomspensioengrondslag.
- 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 pensioenrechten worden jaarlijks geïndexeerd, indien en voor zover de dekkingsgraad van het pensioenfonds (de verhouding tussen het vermogen van het pensioenfonds en haar financiële verplichtingen) dit toelaat. Deze beleidsdekkingsgraad bedraagt ultimo 2018 115,9% (2017 113,4%). Met deze beleidsdekkingsgraad voldoet het pensioenfonds aan de minimaal vereiste 104,1% die is voorgeschreven door De Nederlandse Bank (DNB). Er is daarom geen sprake van een dekkingstekort. Stichting Mooiland 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. De premies worden op verplichte, contractuele of vrijwillige basis aan pensioenfondsen en verzekeringsmaatschappijen betaald. De premies worden verantwoord als personeelskosten zodra deze verschuldigd zijn. Vooruitbetaalde premies worden opgenomen als overlopende activa indien dit tot een terugstorting leidt of tot een vermindering van toekomstige betalingen. Nog niet betaalde premies worden als verplichting op de balans opgenomen.

#### *5.11.4. Voorziening reorganisatiekosten*

Dit betreft een voorziening voor te verwachten kosten van reorganisatie waarvoor reeds in het verslagjaar planvorming en interne communicatie met betrokkenen heeft plaatsgevonden.

#### *5.11.5. Voorziening jubileumuitkering*

Deze voorziening wordt opgenomen tegen de contante waarde (disconteringsvoet is 3,87%) van de verwachte uitkeringen gedurende het dienstverband. Bij de berekening van de voorziening wordt onder meer rekening gehouden met verwachte salaristijgingen en de blijfkans.

### **5.12. Schulden**

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

Het verschil tussen de bepaalde boekwaarde en de uiteindelijke aflossingswaarde wordt op basis van de effectieve rente gedurende de geschatte looptijd van de schulden in de winst-en-verliesrekening als interestlast verwerkt. Voor extendible/tijdvakleningen wordt de effectieve rente bepaald op basis van de gemiddelde contractuele rente over de volledige looptijd van de lening.

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

In leningen besloten derivaten worden afgesplitst en separaat verantwoord indien er geen nauw verband bestaat tussen de economische kenmerken en risico's van het in het contract besloten derivaat en de economische kenmerken en risico's van het basiscontract. Voor de waardering en resultaatbepaling van deze embedded derivaten wordt verwezen naar paragraaf 5.14.

### **5.13. Geamortiseerde kostprijs**

De geamortiseerde kostprijs is het bedrag waarvoor een financieel actief of financiële verplichting bij de eerste verwerking in de balans wordt opgenomen, verminderd met aflossingen op de hoofdsom, vermeerderd of verminderd met de via de effectieve-rentemethode bepaalde cumulatieve amortisatie van het verschil tussen dat eerste bedrag en het aflossingsbedrag en verminderd met eventuele afboekingen (direct, dan wel door het vormen van een voorziening) wegens bijzondere waardeverminderingen of oninbaarheid.



#### 5.14. Afgeleide financiële instrumenten (derivaten)

Stichting Mooiland maakt gebruik van rentederivaten en heeft embedded derivaten welke zijn afgescheiden van het basiscontract.

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

Stichting Mooiland past waar mogelijk kostprijs-hedge-accounting toe. Op het moment van aangaan van een hedgerelatie, wordt dit door Stichting Mooiland gedocumenteerd. Stichting Mooiland stelt middels een test periodiek de effectiviteit van de hedgerelatie vast. Dit gebeurt door het vergelijken van de kritische kenmerken van het hedge-instrument met die van de afgedekte positie, of door het vergelijken van de verandering in reële waarde van het hedge-instrument en de afgedekte positie indien de kritische kenmerken van het hedge-instrument en die van de afgedekte positie niet aan elkaar gelijk zijn.

Daarnaast wordt de financieringsbehoefte van Stichting Mooiland op de lange termijn beoordeeld. Er dient een financieringsbehoefte te blijven bestaan van de (aan te trekken) leningen onder de swaps om effectiviteit van de swaps te waarborgen. Deze financieringsbehoefte dient periodiek kwalitatief te worden beoordeeld. Dit gaat gepaard met een aantal onzekerheden waaronder omvang toekomstige (des)investeringen, verhouding swap portefeuille in relatie tot totale leningenportefeuille en wetgeving en politieke ontwikkelingen.

Bij het toepassen van kostprijs-hedge-accounting is de eerste waardering en de grondslag van verwerking in de balans en de resultaatbepaling van het hedge-instrument afhankelijk van de afgedekte post. Dit betekent dat Stichting Mooiland derivaten tegen kostprijs waardeert omdat de afgedekte leningen ook tegen kostprijs in de balans worden verwerkt. Het ineffectieve deel van de hedgerelatie wordt direct in de winst-en-verliesrekening verwerkt indien het hedge-instrument een negatieve reële waarde heeft.

De embedded derivaten van Stichting Mooiland betreffen *extendible leningen*, waarvan contractueel is overeengekomen dat de geldgever op een vooraf vastgesteld moment het recht heeft de leningen te verlengen tegen een vooraf overeengekomen rentepercentage. Dit type embedded derivaat is afgescheiden van het basiscontract (de huidige, vastrentende, geldlening), aangezien de kenmerken van de optie voldoen aan de definitie van een financieel instrument.

#### 5.15. Leasing

De beoordeling of een overeenkomst een lease bevat, vindt plaats op grond van de economische realiteit op het tijdstip van het aangaan van het contract. Het contract wordt aangemerkt als een leaseovereenkomst als de nakoming van de overeenkomst afhankelijk is van het gebruik van een specifiek actief of de overeenkomst het recht van het gebruik van een specifiek actief omvat.

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

## 6. Grondslagen voor bepaling van het resultaat

### 6.1. Algemeen

Baten worden toegerekend aan het jaar waarop ze betrekking hebben voor zover deze gerealiseerd zijn. De kosten worden bepaald met inachtneming van de hiervoor 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 wordt voldaan aan de voorwaarden voor het opnemen van voorzieningen.

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

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.

### 6.2. Toerekening organisatiekosten

De organisatiekosten zijn toegerekend op basis van een kostenverdeelstaat, op basis van het aantal fte (2017: idem). Op basis hiervan is onderstaande verdeelstaat toegepast op de toe te rekenen organisatiekosten:

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Lasten verhuur en beheer activiteiten	55%	55%
Lasten onderhoudsactiviteiten	24%	24%
Toegerekende organisatiekosten verkoop vastgoedportefeuille	3%	3%
Overige organisatiekosten	10%	10%
Leefbaarheid	8%	8%
	<b>100%</b>	<b>100%</b>

### 6.3. 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 Stichting Mooiland, rekening houdend met de door het Rijk bepaalde kaders (zoals maximale huurverhoging, maximaal redelijke huur en maximale huursomstijging) en onder aftrek van huurderiving wegens leegstand en oninbaarheid.

### 6.4. Opbrengsten en lasten servicecontracten

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

### 6.5. Lasten verhuur en beheeractiviteiten

Hier worden zowel de directe lasten voor de verhuur en beheeractiviteiten als de indirecte lasten via de kostenverdeelstaat verantwoord.

## **6.6. 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 eigen dienst, alsmede de kosten van het materiaalverbruik. 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 aangedane verplichtingen waarvan de werkzaamheden nog niet zijn uitgevoerd op balansdatum worden verwerkt onder de niet in de balans opgenomen verplichtingen.

## **6.7. 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. Stichting Mooiland verwerkt de overheidsheffingen zoals onroerendezaakbelasting en verhuurderheffing in de periode waarop de overheidsheffing betrekking heeft.

## **6.8. Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling**

Dit betreffen de opbrengsten en de lasten van het verkochte vastgoed in ontwikkeling inclusief de toegerekende organisatiekosten vanuit de kostenverdeelstaat.

## **6.9. 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.

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

Woningen verkocht onder voorwaarden worden niet in het resultaat verantwoord in het geval de belangrijkste economische voor- en nadelen niet zijn overgedragen aan de koper. Dergelijke transacties worden verantwoord als financieringstransactie. Verwezen wordt naar de post Vastgoed verkocht onder voorwaarden in de grondslagen van balanswaardering.



#### **6.10. 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.

#### **6.11. Netto resultaat overige activiteiten**

Hieraan zijn de opbrengsten van beheer voor derden als ook opbrengsten zendmasten en erfpachtopbrengsten toegerekend.

#### **6.12. Overige organisatiekosten**

De opbrengsten en kosten die niet toerekenbaar zijn (ook niet na toerekening van indirecte kosten), worden opgenomen onder Overige organisatiekosten. Voorbeelden hiervan zijn (een deel van) de (salaris)kosten van de directie en de raad van commissarissen.

#### **6.13. Leefbaarheid**

Onder deze post zijn leefbaarheidsuitgaven inzake sociale activiteiten en fysieke activiteiten opgenomen in de omgeving van woongelegenheden van Stichting Mooiland, die de leefbaarheid in buurten en wijken ten goede moeten komen.

#### **6.14. 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.

#### **6.15. Personeel**

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

Stichting Mooiland neemt een verplichting op als de stichting zich aantoonbaar onvoorwaardelijk heeft verbonden om een ontslag- of transitievergoeding te betalen. Als het ontslag onderdeel is van een reorganisatie neemt Stichting Mooiland de kosten van een ontslag- of transitievergoeding op in een reorganisatievoorziening.

#### **6.16. Belastingen**

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

De belasting over het resultaat wordt berekend 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.

#### **6.17. Aandeel in resultaat van deelnemingen**

Het aandeel in resultaat van deelnemingen gewaardeerd op nettovermogenswaarde is het resultaat van de deelnemingen bepaald op de waarderingsgrondslagen van Stichting Mooiland. Het resultaat op deelnemingen gewaardeerd tegen de kostprijs is bepaald op basis van de ontvangen dividenden.

## 7. Financiële instrumenten

In het treasurystatuut wordt het gebruik van niet complexe derivaten onder voorwaarden toegestaan. Binnen het treasurybeleid van Stichting Mooiland dient het gebruik van afgeleide financiële instrumenten ('derivaten') ter beperking van inherente financiële risico's. Op grond van het vigerende interne treasurystatuut is het gebruik van derivaten slechts toegestaan voor zover er een materieel verband met de financieringspositie of het belegde vermogen kan worden gelegd. Derivaten mogen niet worden gebruikt voor het innemen van een speculatieve positie.

Voor derivaten aangegaan na 1 oktober 2012 geldt dat Stichting Mooiland zich volgens haar treasurystatuut onverkort houdt aan de vigerende wet- en regelgeving, waaronder de Woningwet en bijbehorende Regelingen.

### *Marktrisico*

Stichting Mooiland loopt risico's ten aanzien van de waardering van effecten, opgenomen onder de financiële vaste activa. Stichting Mooiland beheerst het marktrisico door stratificatie aan te brengen in de portefeuille en limieten te stellen.

### *Valutarisico*

Stichting Mooiland is alleen werkzaam in Nederland, zowel inkomsten als uitgaven voltrekken zich in Euro's. Daarnaast heeft Stichting Mooiland geen leningen in andere valuta's dan in Euro's. Stichting Mooiland loopt dus geen direct valutarisico.

### *Renterisico*

Stichting Mooiland loopt renterisico over de rentedragende vorderingen en rentedragende langlopende en kortlopende schulden. Stichting Mooiland loopt in het bijzonder een renterisico voor schulden met een variabele rente en toekomstige herfinancieringen van bestaande schulden. Het renterisico uit toekomstige herfinancieringen wordt gemanaged door het over de tijd spreiden van eindaflossingen. Het renterisico op schulden met een variabele rente heeft Stichting Mooiland sterk beperkt door het afsluiten van renteswaps voor een groot deel van de portefeuille. De impact van het risico voortvloeiende uit de swapportefeuille wordt doorlopend in kaart gebracht middels de 1% en 2% stresstest.

### *Kredietrisico*

Stichting Mooiland heeft een zeer groot aantal debiteuren met zeer beperkte concentraties van kredietrisico. Met betrekking tot derivaten en beleggingen maakt Stichting Mooiland gebruik van verschillende tegenpartijen om het kredietrisico te spreiden. Naast de spreiding over meerdere partijen beoordeelt Stichting Mooiland haar tegenpartijen op basis van ratings. In het treasurystatuut staat vermeld dat de tegenpartij over minimaal een A/A2 rating dient te beschikken bij minstens twee van de drie ratingbureaus indien de beleggingen worden uitgezet voor een periode van minder dan 3 maanden. Bij langere uitzettingen dient de tegenpartij over minimaal een AA-/Aa3 rating te beschikken bij minstens twee van de drie ratingbureaus. Voor derivaten geldt dat indien de tegenpartij bij geen van de ratingbureaus over een AA rating beschikt, er een Credit Support Annex (CSA) dient te worden afgesloten. Zie voor een nadere toelichting op de derivaten paragraaf 8.10.

### *Beschikbaarheidsrisico*

Voor de beschikbaarheid van financiering ten aanzien van DAEB activiteiten is Stichting Mooiland sterk afhankelijk van het blijven functioneren van het borgingsstelsel van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). Ten aanzien van nieuwe niet-DAEB activiteiten is Stichting Mooiland met de inwerkingtreding van de Woningwet aangewezen op commerciële financieringsbronnen.

### *Liquiditeitsrisico*

Stichting Mooiland maakt gebruik van meerdere banken om over toegang tot kredieten te kunnen beschikken. Voor zover noodzakelijk, worden nadere zekerheden verstrekt aan de bank voor beschikbare kredietfaciliteiten. Stichting Mooiland beschikt over een kredietfaciliteit van € 30 miljoen bij de BNG Bank. De BNG Bank is een Nederlandse bank onder toezicht van De Nederlandsche Bank, Stichting Mooiland voldoet hiermee dan ook aan de (wettelijke) vereisten zoals beschreven in het treasurystatuut. Het liquiditeitsrisico heeft echter vooral betrekking op de beschikbaarheid van kredietfaciliteiten, feitelijke investeringsverplichtingen, kortlopende aflossingsverplichtingen, zekerheidsstellingen, collateralstortingen en nieuwe leningen.

#### *Reële waarde van financiële instrumenten*

De reële waarde is het bedrag waarvoor een actief kan worden verhandeld of een passief kan worden afgewikkeld tussen ter zake goed geïnformeerde partijen, die tot een transactie bereid en onafhankelijk van elkaar zijn. Indien niet direct een betrouwbare reële waarde is aan te wijzen, wordt de reële waarde benaderd door deze af te leiden uit de reële waarde van bestanddelen of van een soortgelijk financieel instrument, of met behulp van waarderingssystemen en waarderingstechnieken. Hierbij wordt gebruikgemaakt van recente, gelijksoortige 'at arm's length'-transacties, en van 'netto contante waarde'-methodes waarbij rekening wordt gehouden met specifieke omstandigheden.

## 8. Toelichting op de balans

(x € 1.000)

### 8.1. Immateriële vaste activa

	<u>Software</u>
<b>Stand per 1 januari 2018</b>	
Verkrijgings- of vervaardigingsprijs	4.362
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	-1.255
Boekwaarde 1 januari 2018	<u>3.107</u>
<b>Mutaties 2018</b>	
Investerings	452
Afschrijvingen	-559
<b>Stand per 31 december 2018</b>	
Verkrijgings- of vervaardigingsprijs	4.814
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	-1.814
Boekwaarde 31 december 2018	<u>3.000</u>
Afschrijvingspercentage	10-20%

De software heeft voornamelijk betrekking op de ontwikkeling en implementatie van vastgoedmanagement systeem Reasult en het primair systeem (Dynamics Empire).

### 8.2. Materiele vaste activa

Het verloop van de post is als volgt:

	<u>Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie</u>
<b>Stand per 1 januari 2018</b>	
Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	13.066
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	-5.748
Boekwaarde 1 januari 2018	<u>7.318</u>
<b>Mutaties</b>	
Investerings	486
Desinvesterings	-57
Afschrijvingen	-968
Afschrijvingen desinvesterings	57
<b>Stand per 31 december 2018</b>	
Verkrijgingsprijzen	13.495
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	-6.659
Boekwaarde 31 december 2018	<u>6.836</u>

#### Afschrijvingspercentages:

Grond:	0%
Gebouw:	3-10%
Inventaris:	7-20%
Automatisering:	10-50%
Vervoermiddelen:	13-20%



De post onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie wordt lineair afgeschreven. Dit geschiedt op componentenniveau indien van toepassing. Er zijn geen beperkingen op het eigendom.

### 8.3. Vastgoedbeleggingen

De mutaties van het vastgoed in exploitatie zijn in het navolgende schema samengevat:

	<b>DAEB vastgoed in exploitatie</b>	<b>Niet-DAEB vastgoed in exploitatie</b>
<b>Stand per 1 januari 2018</b>		
Boekwaarden	2.649.957	119.997
<b>Mutaties</b>		
Overboeking naar vastgoed in ontwikkeling	-471	0
Mutatie DAEB/niet-DAEB	8.135	-8.135
Investeringen	49.179	2.286
Desinvestering	-75.453	-2.068
Overige waardeveranderingen	-20.348	-237
Afwaardering door sloop	-4.764	-132
Inbrengwaarde nieuwbouwprojecten	-958	-555
Waardemutaties	355.252	11.773
Oplevering nieuwbouw	9.840	0
	<u>320.412</u>	<u>2.932</u>
<b>Stand per 31 december 2018</b>		
Boekwaarden	<u>2.970.369</u>	<u>122.929</u>
Inbegrepen ongerealiseerde herwaardering	<u>1.491.565</u>	<u>41.923</u>

#### *Mutatie DAEB/niet-DAEB*

De mutatie van niet-DAEB naar DAEB betreft voornamelijk woningen welke na mutatie een huur hebben beneden de liberalisatiegrens. Dit heeft geen invloed op het vermogen en resultaat.

#### *WOZ-informatie*

In de posten DAEB vastgoed in exploitatie en niet-DAEB vastgoed in exploitatie zijn 25.181 DAEB eenheden en 1.351 niet-DAEB eenheden opgenomen. De waarde gebaseerd op de meest recente WOZ beschikkingen van deze eenheden bedraagt € 3.594,2 miljoen (ultimo 2017: € 3.587,2 miljoen).

### Mutatie marktwaarde

De mutaties in de vastgoedbeleggingen zijn in het navolgende schema samengevat:

	<b>DAEB en Niet-DAEB vastgoed in exploitatie</b>
Marktwaarde verhuurde staat 1-1-2018	2.769.954
Vorraadmutaties	-180.470
<i>Objectgegevens</i>	
Leegwaarde	141.202
Contractuur	11.396
WWS-punten	-3.851
Markthuur	48.015
Mutatiegraad	4.886
Disconteringsvoet	115.925
Verhuurderheffing	10.089
VEX-normen	-2
Exploitatielasten	-7.431
<i>Overige</i>	
Eindwaarde	738
Autonome waardemutatie	144.849
Overige Brongegevens	-8.886
Overige rekenverschillen	46.884
Marktwaarde verhuurde staat 31-12-2018	<u>3.093.298</u>

### Beleidswaarde

De beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie gebaseerd op de WSW parameters bedraagt ultimo 2018 € 1.515.892 miljoen.

Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2018 bestaat uit de volgende onderdelen:

<b>Marktwaarde in verhuurde staat</b>	3.093.298
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	-557.692
Betaalbaarheid (huren)	-549.914
Kwaliteit (onderhoud)	-232.098
Beheer (beheerkosten)	-237.702
	<u>-1.577.406</u>
<b>Beleidswaarde</b>	<u>1.515.892</u>

### Verwachte opbrengstwaarde verkopen

Terzake van het Daeb en niet-daeb vastgoed in exploitatie (gerubriceerd onder Vastgoedbeleggingen) heeft Stichting Mooiland een verkoopplan opgesteld waarbij de komende tien jaar 7.653 eenheden worden verkocht. Voor de verwachte verkopen binnen één jaar wordt hierna een toelichting gegeven op de boekwaarde en de verwachte opbrengstwaarde gesplitst in reguliere verkopen en complexmatige verkopen. De verwachte opbrengstwaarde is gebaseerd op de meerjarenbegroting 2019-2028.

	<b>Aantal</b>	<b>Boekwaarde 31-12-2018</b>	<b>Verwachte opbrengst- waarde</b>
Regulier	26	4.351	2.400
Complexmatig	2.403	267.877	200.885
		<u>272.228</u>	<u>203.285</u>

	<b>Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden</b>	<b>Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie</b>
<b>Stand per 1 januari 2018</b>		
Verrijingsprijzen	5.282	19.066
Cumulatieve waardeveranderingen	-1.729	-16.285
Boekwaarden	<u>3.553</u>	<u>2.781</u>
<b>Mutaties</b>		
Overboeking van vastgoed in exploitatie	0	471
Overboekingen van voorraad	0	881
Investerings	0	12.094
Desinvestering	0	-194
Mutatie voorziening ORT	0	6.356
Waardeverminderingen	0	-10.613
Terugname van waardeverminderingen	0	1.786
Sloop	0	1.512
Waardemutaties	56	0
Mutatie kortlopende schulden	0	-177
Oplevering nieuwbouw	0	-9.840
	<u>56</u>	<u>2.276</u>
<b>Stand per 31 december 2018</b>		
Verrijingsprijzen	5.282	11.605
Cumulatieve waardeveranderingen	-1.673	-15.016
Verantwoord onder voorzieningen	0	8.468
Boekwaarden	<u>3.609</u>	<u>5.057</u>

In de post Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden zijn in totaal 19 verhuureenheden opgenomen. Hiervan zijn 19 verhuureenheden verkocht met een terugkoopplicht en 0 met een terugkooprecht. Gebruik wordt gemaakt van contractvormen die de goedkeuring van de Minister hebben.

#### *Verstreckte zekerheden*

Het onroerend goed is in zijn geheel gefinancierd met kapitaalmarktleningen onder WSW-garantie of leningen waar gemeenten directe garantstellingen voor hebben verstrekt. Zonder toestemming van het WSW is het de corporatie 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). Er zijn geen hypothecaire zekerheden afgegeven met uitzondering van een vaste hypotheek ad € 2,3 miljoen op Hof van Cuijk 1 te Cuijk, sectie C nr. 5159 bij de Rabobank.

## 8.4. Financiële vaste activa

Het verloop van de financiële vaste activa in het boekjaar kan als volgt worden gespecificeerd:

	<i>Deelnemingen</i>	<i>Latente belastingvorderingen</i>	<i>Collaterals</i>	<i>Herstructurering Swap</i>	<i>Totaal</i>
<b>1 januari 2018</b>	4.445	17.472	15.337	50.591	87.845
<b>Mutaties</b>					
Toevoegingen	0	0	0	0	0
Resultaat deelnemingen	0	0	0	0	0
Desinvesteringen	-650	0	0	0	-650
Verrekening/vermindering	0	-17.472	0	0	-17.472
Naar kortlopend	0	0	0	-1.222	-1.222
<b>31 december 2018</b>	<b>3.795</b>	<b>0</b>	<b>15.337</b>	<b>49.369</b>	<b>68.501</b>

### 8.4.1. Deelnemingen

De deelnemingen betreffen:

	<b>Aandeel</b>	<b>Resultaat boekjaar</b>	<b>Eigen vermogen per 31-12-2018</b>
Mooiland Holding B.V.	100 %	0	3.777
Mooiland Maasland B.V.	100 %	0	18
Uithof III C.V.	2,64 %	20	0
			<b>3.795</b>

Stichting Mooiland heeft via Uithof III C.V. voor € 650.000 deelgenomen in het project 'Casa Confetti' te Utrecht. Hierbij was Stichting Mooiland commanditair vennoot in de C.V.. Op 20 december 2018 is de deelneming verkocht voor € 650.000.

### 8.4.2. Latente belastingvordering

De latente belastingen zijn ultimo 2018 negatief, derhalve zijn deze nader toegelicht onder de voorzieningen, zie paragraaf 8.9.2.

### 8.4.3. Collaterals

	<b>31-12-2018</b>	<b>31-12-2017</b>
Rabobank	4	4
Deutsche Bank	15.333	15.333
	<b>15.337</b>	<b>15.337</b>

De gestorte collaterals zijn verdeeld over twee verschillende banken waar Stichting Mooiland een CSA mee heeft afgesloten. De collaterals dienen als onderpand voor de negatieve marktwaardes van de derivatenportefeuille. BNG maakt geen gebruik van het recht collateral te eisen. Stichting Mooiland verwacht de derivaten tot einde looptijd aan te houden, naar verloop van tijd verwacht Stichting Mooiland om die reden de collateralstortingen terug te ontvangen.

Mooiland heeft in het verleden renteproducten afgesproken met ABN AMRO N.V. Deze zijn na enige tijd overgedragen aan Deutsche Bank N.V. In 2018 heeft Mooiland overleg gevoerd met Deutsche Bank om de derivaten binnen Deutsche Bank over te dragen aan Deutsche Bank A.G. Frankfurt. Hiervoor is na een zorgvuldig proces goedkeuring verleend door de Autoriteit woningcorporaties. In 2019 worden de derivaten daadwerkelijk overgedragen. De novatie heeft geen effect op de in de jaarrekening gepresenteerde cijfers. Wel geniet het gestort collateral, van € 15,3 miljoen, een betere bescherming vanwege de kredietwaardigheid van Deutsche Bank A.G.

#### 8.4.4. Herstructurering Swap

In 2015 is een tweetal breakclausules in de swapportefeuille uitgevoerd. Eén breakclausule had betrekking op een zogenaamde overlay swap. De andere breakclausule had betrekking op een "Interest Rate Swap". De marktwaarde van de overlay swap is vanuit hedgeaccounting overwegingen niet geherfinancierd en komt dan ook rechtstreeks ten laste van het resultaat. De "Interest Rate Swap" viel echter wel onder hedgeaccounting en is dan ook geherfinancierd middels vastrentende leningen. De vordering per eind 2018 bedraagt € 36,7 miljoen, waarvan € 0,9 miljoen een looptijd korter dan een jaar heeft. De resterende looptijd is 42 jaar. Deze zal lineair worden geamortiseerd.

Ook in 2017 is een tweetal breakclausules in de swapportefeuille uitgevoerd. Net als in 2015 had één breakclausule betrekking op een overlay swap, de andere had betrekking op een "Interest Rate Swap". Beide zijn onder dezelfde overwegingen afgewikkeld als in 2015. De vordering per eind 2018 bedraagt € 13,8 miljoen, waarvan € 0,4 miljoen een looptijd korter dan een jaar heeft. De resterende looptijd is 39 jaar.

### 8.5. Voorraden

	<b>31-12-2018</b>	<b>31-12-2017</b>
Vastgoed bestemd voor de verkoop	4.485	7.095
Overige voorraden	555	536
	<b>5.040</b>	<b>7.631</b>

De afname wordt voornamelijk veroorzaakt door de verkoop van diverse grondposities in 2018.

#### 8.5.1. Vastgoed bestemd voor de verkoop

	<b>Aantal</b>	<b>Boekwaarde 31-12-2018</b>	<b>Verwachte opbrengst- waarde</b>
Woningen	0	0	0
Grondposities	11	4.485	6.526
Waarvan verwachte verkoop binnen 1 jaar	8	4.100	5.926

### 8.6. Vorderingen

	<b>31-12-2018</b>	<b>31-12-2017</b>
Huurdebiteuren	1.235	1.563
Overheid	328	0
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	27	0
Belastingen en premies sociale verzekeringen	10.160	0
Overige vorderingen	1.219	589
Overlopende activa	37.557	9.277
	<b>50.526</b>	<b>11.429</b>

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

#### 8.6.1. Huurdebiteuren

	<b>31-12-2018</b>	<b>31-12-2017</b>
Huurdebiteuren	1.892	2.337
Voorziening wegens oninbaarheid	-657	-774
	<b>1.235</b>	<b>1.563</b>

De debiteuren hebben betrekking op vorderingen op (vertrokken) huurders.

#### Voorziening dubieuze debiteuren

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Stand per 1 januari	774	1.779
Dotatie	639	713
Onttrekking	-756	-1.718
Stand per 31 december	<u>657</u>	<u>774</u>

#### 8.6.2. Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen

Dit betreft een vordering op Mooiland Vastgoed B.V. Hierover wordt geen rente berekend en deze heeft een looptijd korter dan 1 jaar.

#### 8.6.3. Belastingen en premies sociale verzekeringen

	<b>31-12-2018</b>	<b>31-12-2017</b>
Vennootschapsbelasting	<u>10.160</u>	<u>0</u>
	<u>10.160</u>	<u>0</u>

In 2018 is over 2017 en 2018 voor € 14 miljoen aan vennootschapsbelasting betaald. De acute vennootschapsbelasting over 2017 en 2018 is hierop in mindering gebracht.

#### 8.6.4. Overige vorderingen

	<b>31-12-2018</b>	<b>31-12-2017</b>
Door te berekenen bedragen	557	356
Overige vorderingen	662	233
	<u>1.219</u>	<u>589</u>

#### 8.6.5. Overlopende activa

	<b>31-12-2018</b>	<b>31-12-2017</b>
Ontvangen facturen met betrekking tot volgende verslagjaren	2.009	2.511
Vooruitbetaalde rente en aflossing (valutatatum 01-01)	1.289	1.258
Te vorderen rente	20	20
Nog te ontvangen subsidies	1.257	1.660
Overige overlopende activa	<u>32.982</u>	<u>3.828</u>
	<u>37.557</u>	<u>9.277</u>

Van de ontvangen facturen met betrekking tot volgende verslagjaren heeft een bedrag van € 1,2 miljoen (2017: € 1,6 miljoen) een looptijd langer dan een jaar. Dit heeft betrekking op vooruitbetaalde ICT kosten.

#### *Nog te ontvangen subsidie*

Dit betreft nog te ontvangen subsidies van afgewikkelde renovatieprojecten met een verwachte looptijd korter dan 1 jaar.

#### *Overige overlopende activa*

De toename van de overige overlopende activa wordt veroorzaakt door de complexmatige verkoop van 597 woningen eind 2018 waarvan de opbrengst begin 2019 is ontvangen.

## 8.7. Liquide middelen

	<b>31-12-2018</b>	<b>31-12-2017</b>
Rabobank	11.756	12.508
Bank Nederlandse Gemeenten	11.252	10.437
ING Bank	3.117	18.085
ABN AMRO bank	20.085	20.079
Nederlandse Waterschapsbank	4	5
Kas	2	1
	<b>46.216</b>	<b>61.115</b>

De liquide middelen worden gewaardeerd tegen nominale waarde.

## 8.8. Eigen vermogen

### 8.8.1. Herwaarderingsreserve

Het verloop van de herwaarderingsreserve is als volgt:

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
<b>Stand per 1 januari (voor latenties)</b>	1.318.904	1.193.546
Realisatie door verkoop	-29.138	-7.597
Realisatie door sloop	-2.058	-138
Ongerealiseerde herwaardering boekjaar	340.680	133.093
Stand per 31 december (voor belastinglatenties)	1.628.388	1.318.904
Belastinglatenties	-94.900	-91.839
<b>Stand per 31 december</b>	<b>1.533.488</b>	<b>1.227.065</b>

Er is een latentie gevormd voor de herwaarderingsreserve tegen contante waarde.

De verdeling per soort vastgoed is als volgt:

	<b>31-12-2018</b>	<b>31-12-2017</b>
DAEB vastgoed in exploitatie	1.491.565	1.192.461
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	41.923	34.604
	<b>1.533.488</b>	<b>1.227.065</b>

Per 31 december 2018 is in totaal € 1.533 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingsreserves in het eigen vermogen begrepen (2017: € 1.227 miljoen), zijnde het verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie en de kostprijs. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarderen bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderinggrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

Uitgaande van waardering tegen beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is een bedrag van € 1.577 miljoen in het eigen vermogen begrepen dat op basis van het beleid van de corporatie niet kan worden gerealiseerd. De realisatie van het verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Stichting Mooiland. Zie paragraaf 8.4 van het jaarverslag voor een toelichting op de beleidswaarde.

### 8.8.2. Overige reserves

Het verloop van de overige reserves is als volgt:

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
<b>Stand per 1 januari</b>	694.232	512.552
Uit resultaatbestemming	323.655	215.199
Mutatie herwaarderingsreserve	-306.423	-33.519
<b>Stand per 31 december</b>	<b>711.464</b>	<b>694.232</b>

Overeenkomstig de statuten van Stichting Mooiland dient het gehele vermogen binnen de kaders van de Woningwet te worden besteed.

De resultaatbestemming is vooruitlopend op en onder voorbehoud van de goedkeuring reeds in de jaarrekening verwerkt. Het gehele resultaat is toegevoegd aan de overige reserves.

## 8.9. Voorzieningen

Het verloop van de voorzieningen is als volgt:

	<b>Stand per 1 januari 2018</b>	<b>Dotaties/ vrijval</b>	<b>Ottrek- kingen</b>	<b>Stand per 31 december 2018</b>
Onrendabele investeringen	14.660	22.736	-11.355	26.041
Latente belastingverplichtingen	0	7.775	0	7.775
Loopbaanontwikkelingsbudget	619	114	-108	625
Reorganisatiekosten	520	70	-88	502
Jubileumuitkering	199	37	-21	215
	<u>15.998</u>	<u>30.732</u>	<u>-11.572</u>	<u>35.158</u>

De voorzieningen hebben voor een bedrag van € 4,9 miljoen een looptijd langer dan een jaar.

### 8.9.1. Voorziening onrendabele investeringen

De voorziening onrendabele investeringen bestaat uit:

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Nieuwbouw	8.468	2.111
Renovatie	17.573	12.549
	<u>26.041</u>	<u>14.660</u>

Dit betreft het per saldo verlieslatende deel van contracten afgesloten ten behoeve van de ontwikkeling van nieuwbouw en renovatiewoningen waarvoor nog onvoldoende kosten zijn gemaakt om het bedrag daarop in mindering te brengen. Een bedrag van € 131.479 (2017: € 308.000) heeft betrekking op nog te ontvangen facturen van opgeleverde projecten en zijn derhalve onder de overige schulden gepresenteerd.

### 8.9.2. Latente belastingverplichtingen

De samenstelling van verwerkte en niet-opgenomen beschikbare verrekenbare tijdelijke verschillen en compensabele verliezen is als volgt:

	<b>31-12-2018</b>	<b>31-12-2017</b>
Compensabele verliezen	0	366
Voorziening loopbaanontwikkeling	156	155
Voorziening jubileumuitkering	54	50
Voorziening reorganisatie	126	130
Langlopende verplichting derivaten	5.862	6.643
Verkopen	-13.973	10.128
	<u>-7.775</u>	<u>17.472</u>
Reclassificatie naar financiële vaste activa	0	-17.472
	<u>-7.775</u>	<u>0</u>

Van het bedrag is € 4,3 miljoen (2017 € 0,7 miljoen) naar verwachting binnen 1 jaar verrekenbaar.

De latenties zijn gewaardeerd tegen contante waarde. De op contante waarde gewaardeerde latenties zijn berekend tegen 2,90% tot 3,07% (2017: 2,81%). De latentie is berekend tegen het geldende belastingtarief (20,5% - 25%).



	<b>Vershil commerciële- fiscale waarde</b>	<b>Nominale waarde latentie</b>	<b>Contante waarde latentie</b>
	<b>31-12-2018</b>		
Voorziening loopbaanontwikkeling	625	156	156
Voorziening jubileumuitkering	215	54	54
Reorganisatievoorziening	502	126	126
Langlopende verplichting derivaten	59.229	12.207	5.862
Verkopen	-69.067	-15.222	-13.973
	-8.496	-2.679	-7.775

#### *Compensabele verliezen*

Ultimo 2018 zijn er geen compensabele verliezen meer beschikbaar. Deze verliezen zijn volledig verrekend met de belastbare winsten zoals deze uit eerdere aangiften (tot en met 2016), dan wel uit de aangepaste fiscale positie 2017 blijken. De compensabele verliezen zijn grotendeels veroorzaakt doordat de huurwoningen, zoals opgenomen op de openingsbalans per 1 januari 2008, in voorgaande jaren zijn afgewaardeerd naar lagere WOZ-waarde ingeval de waardedaling in een jaar 30 procent of meer bedraagt. De terugname van het eerdere afwaarderingsverlies vindt ineens plaats.

#### *Langlopende verplichting derivaten*

In de jaarrekening is een latentie gevormd voor het verschil tussen de fiscale grondslagen en de waardering als toegepast in de jaarrekening. De latentie loopt af over de resterende looptijd van de derivaten en is tegen contante waarde verantwoord.

#### *Verkopen/ sloop/ overig bezit*

Voor zowel de reguliere als complexmatige verkopen voor de komende 10 jaar is ultimo 2018 een latentie opgenomen. Door een stijging van de marktwaarde in verhuurde staat is de commerciële waarde van de verkopen hoger dan de fiscale waarde hierdoor is de latentie voor verkopen ultimo 2018 negatief.

Er is geen latentie voor het op basis van de meerjarenbegroting ingerekende sloop vastgoed gevormd. Dit omdat er nog geen formeel sloopbesluit is genomen en het dus onzeker is of deze ingerekende eenheden daadwerkelijk zullen worden gesloopt. Daarnaast is de omvang van het verschil in waardering tussen commercieel en fiscaal niet eenvoudig vast te stellen, daar in de praktijk nog geen duidelijkheid bestaat tot welke waarde het vastgoed voorafgaand aan sloop mag worden afgewaardeerd.

Voor het overige vastgoed komen de verschillen (o.a. in afschrijvingen) naar verwachting pas dermate laat tot uiting, dat waarschijnlijkheid van toekomstige realisatie, onvoldoende zeker is, derhalve is hiervoor geen latentie opgenomen. De fiscale waarde van het volledige vastgoed per balansdatum is € 123,4 miljoen hoger dan de commerciële waarde

#### *8.9.3. Voorziening loopbaanontwikkelingsbudget*

Met ingang van 1 januari 2010 hebben medewerkers recht op een individueel loopbaanontwikkelingsbudget. Dit budget bedraagt € 900 per jaar met een maximum van € 4.500 en kan worden aangewend voor de eigen loopbaanontwikkeling. Het budget kan ineens of in delen aangewend worden. Dotatie aan de voorziening geschiedt op basis van intern geformaliseerd beleid.

#### *8.9.4. Voorziening reorganisatiekosten*

Als onderdeel van de ondernemings- en portefeuillestrategie zullen de komende jaren complexmatige verkopen plaatsvinden. Hierdoor zullen verschillende medewerkers welke in deze regio's werken boventallig worden.

### 8.9.5. Voorziening jubileumuitkering

Vanuit de cao heeft een werknemer recht op een jubileumuitkering bij een van tevoren vastgesteld aantal jaren dienstverband. De opgenomen post heeft betrekking op de toekomstige verwachte uitkering op basis van het huidige personeelsbestand.

### 8.10. Langlopende schulden

	<b>31-12-2018</b>	<b>31-12-2017</b>
Leningen overheid	1.013	859
Leningen kredietinstellingen	890.480	882.673
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	5.090	5.045
Langlopende verplichting derivaten	59.229	53.707
Overige schulden	255	236
	<b>956.067</b>	<b>942.520</b>

#### 8.10.1. Kredietinstellingen/overheid

De mutaties kunnen als volgt worden toegelicht:

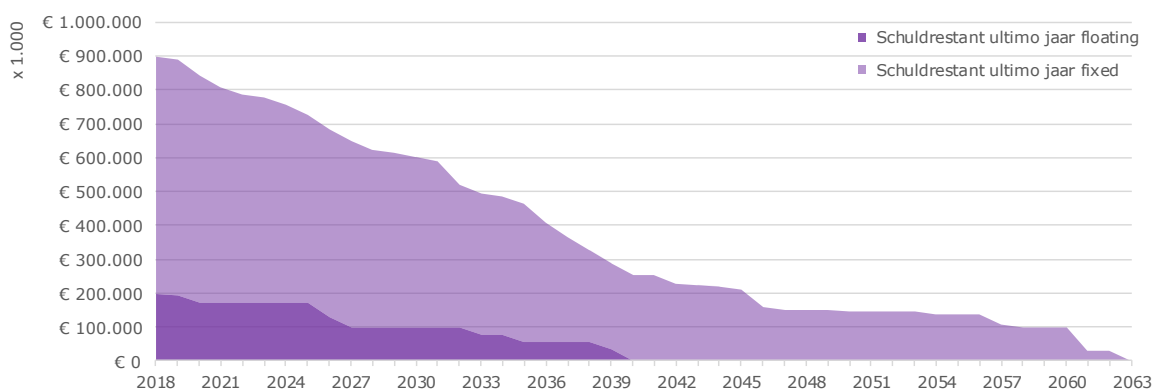
	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Stand per 1 januari (lang- en kortlopend)	920.692	998.068
Bij: nieuwe leningen	21.500	35.300
Af: aflossingen	-42.031	-112.676
Stand per 31 december (lang- en kortlopend)	<b>900.161</b>	<b>920.692</b>
Waarvan aflossingsverplichting < 1 jaar	8.668	37.161
Waarvan aflossingsverplichting > 1 jaar	891.493	883.531

Contractuele aflossingsverplichtingen binnen twaalf maanden na afloop van het jaar zijn opgenomen onder de kortlopende schulden. De marktwaarde van de totale leningenportefeuille bedraagt per 31 december 2018 - € 1.107,6 miljoen (2017 - € 1.200,2 miljoen). De marktwaarde is gebaseerd op de discounted cashflow methode. Hierbij is een opslag gehanteerd van 29 basispunten op de rentecurve. Deze opslag sluit aan bij de gemiddelde duration van de leningenportefeuille.

De vervalkalender van de langlopende schulden de aankomende vijf jaar is als volgt:

	<b>Kredietinstellingen</b>	<b>Overheid</b>	<b>Totaal</b>
2019	8.536	132	8.668
2020	48.767	139	48.906
2021	32.683	145	32.828
2022	24.040	153	24.193
2023	7.041	76	7.117
> 5 jaar	777.949	500	778.449
	<b>899.016</b>	<b>1.145</b>	<b>900.161</b>

## Vervalkalender ultimo 2018-2063:



De financieringslasten hebben betrekking op de toegerekende rentekosten over het boekjaar. Het gemiddelde gewogen rentepercentage voor 2018 bedraagt 3,87% tegen 3,75% in 2017.

In de leningenportefeuille bevinden zich voor een nominaal bedrag van € 108 miljoen aan zogenaamde basisrenteleningen. Op deze leningen wordt een vaste basisrente betaald van gemiddeld 4,4%. De 'credit spread' op deze leningen wordt periodiek herzien. Voor de huidige leningen is de credit spread gemiddeld +/- 4,8 basispunten. De 'credit spread' herzieningen vallen in de periode 2034 – 2039, zoals zichtbaar in onderstaande tabel. Als er ten tijde van een 'credit spread' herziening geen akkoord met de tegenpartij wordt bereikt over de hoogte van deze spread, dan is de lening opeisbaar. In dit geval dienen er kosten te worden betaald gelijk aan de contante waarde van dat moment.

<b>Financier</b>	<b>Spreadherziening</b>	<b>Einde looptijd</b>	<b>Hoofdsom (x € 1.000)</b>
NWB	2-5-2038	2-5-2046	50.000
NWB	1-10-2039	1-10-2063	30.000
BNG	1-8-2034	1-8-2036	28.000

Naast de basisrenteleningen beschikt Stichting Mooiland over een viertal 'extendable' leningen in haar portefeuille. De hoogte van de rente is ingedeeld in bepaalde tijdvakken en de rentes in toekomstige tijdvakken zijn afhankelijk van de financiële markten ten tijde van de aanvang van het nieuwe tijdvak. Daarnaast dient het laatste tijdvak te worden beschouwd als een geschreven receiver swaption. Dit zorgt ervoor dat de waardering hiervan middels het 'Normal' optiewaarderingsmodel dient te gebeuren. Stichting Mooiland heeft een tweetal receiver swaptions voor in de leningen gewaardeerd met een kredietopslag van 95 basispunten. Aangezien de kredietopslagen in de overige twee leningen niet uitgesplitst staan in de contracten, en de kredietopslag geen herziening kent per ingang van tijdvak 2, zijn deze leningen gewaardeerd zonder kredietopslag.

De totale hoofdsom van dit type leningen bedraagt € 30 miljoen. De marktwaarde van deze leningen bedraagt per jaareinde 2018 – € 56,5 miljoen (2017: - € 56,6 miljoen). Deze marktwaarde bestaat voor een deel uit de waardering van de lening volgens de reguliere DCF-methode. Het swaption gedeelte is, zoals eerder aangegeven, middels het 'Normal' optiewaarderingsmodel gewaardeerd. De marktwaarde van de swaptions in deze leningen bedraagt per jaareinde 2018 - € 16,9 miljoen (2017: - € 16,0 miljoen). Er hebben gedurende 2018 geen mutaties plaatsgevonden.

Vanaf het verslagjaar 2014 geldt de verplichting (RJ290-15) om de negatieve marktwaarde in het vermogen te verwerken. De verwerking van de negatieve marktwaarde zou leiden tot afname van het vermogen van € 16,9 miljoen. Dit dient echter te worden gecorrigeerd voor de 'ontvangen' premie voor het schrijven van de optie. De premie zit verwerkt in een korting op de jaarlijkse coupon gedurende tijdvak 1. De premie die Mooiland op de transactiedata heeft ontvangen bedraagt in totaal € 2,4 miljoen. De premie wordt lineair afgeschreven over de periode tussen de transactiedatum en de einddatum van tijdvak 1. Na afschrijving resteert er nog een bedrag van

€ 1,0 miljoen van de ontvangen premie. De te verwerken afname in het vermogen bedraagt hiermee in totaal € 15,9 miljoen.

Het WSW heeft per jaareinde 2018 voor een bedrag van € 1.003,0 miljoen aan garantstellingen afgegeven. Het verschil tussen dit bedrag en het schuldrestant per jaareinde van 2018 wordt verklaard door leningen waarvan de hoofdsom niet volledig is opgenomen (€ 104,5 miljoen), en niet WSW geborgde leningen in de portefeuille van Stichting Mooiland (-/- € 1,6 miljoen).

#### 8.10.2. Financiële instrumenten en risicomanagement

##### Leningen

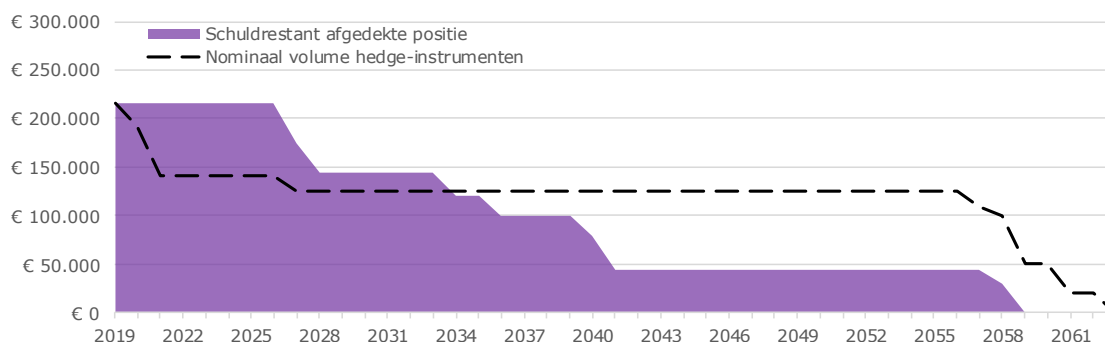
Per 31 december 2018 bedroeg de pro resto hoofdsom van de totale leningenportefeuille van Stichting Mooiland € 900,2 miljoen (2017: € 920,7 miljoen). De leningenportefeuille is opgebouwd uit vastrentende financiering middels annuïtaire, lineaire en einde looptijd leningen met een totale hoofdsom van € 702,4 miljoen (2017: € 727,4 miljoen). Daarnaast is een gedeelte van de leningenportefeuille opgebouwd uit zogenaamde Roll-Over leningen met een variabele rente, de totale hoofdsom van dit gedeelte bedraagt € 197,8 miljoen (2017: € 193,3 miljoen). De gemiddelde rente van de leningen met een vaste rente bedroeg 3,62% per jaareinde 2018 voor de geborgde leningenportefeuille en 3,74% voor het ongeborgde deel van de leningenportefeuille. Voor de leningen met een variabele rente bedroeg de gemiddelde rente - 0,25% (exclusief rente op derivaten).

##### Renteswaps

Om het renterisico op de variabele leningen af te dekken, werkt Stichting Mooiland, binnen de randvoorwaarden van haar treasury statuut, met rentederivaten. Het merendeel van de afgesloten rentederivaten bestaat uit zogenaamde "Interest Rate Swaps". Middels deze swaps worden de kortlopende, variabele rentes omgewisseld voor vaste rentes met lange looptijden.

Het totaal van de nominale waarde van de lopende swaps bedraagt per eind 2018 € 171,5 miljoen (2017: € 171,5 miljoen). De renteontwikkelingen op de financiële markten hebben een grote invloed op de marktwaarde van de swaps. Bij een dalende marktrente wordt het gat tussen de huidige rente en de vaste rente die Stichting Mooiland betaalt voor haar swaps groter waardoor de marktwaarde omlaag zal gaan. Het omgekeerde is het geval bij een stijgende rente. Per jaareinde 2018 bedraagt de marktwaarde van de totale swapportefeuille - € 96,3 miljoen (2017: - € 96,6 miljoen). De verbetering van de marktwaarde is toe te schrijven aan het feit dat vier derivaten in 2019 en 2020 expireren en derhalve een geringe marktwaarde hebben.

Stichting Mooiland past voor de renteswaps kostprijs hedge-accounting toe. De hedgerelatie kent beperkte ineffectiviteiten vanuit de kritische kenmerken van de swaps en onderliggende leningen. Hiervoor houdt Mooiland een voorziening aan op de balans. De hedgerelatie is op de lange termijn effectief, er zal een financieringsbehoefte blijven bestaan vanuit investeringen gezien het structureel ontwikkelende karakter van Stichting Mooiland. Daarnaast zal Stichting Mooiland de opbrengsten van desinvesteringen aanwenden voor investeringen in bestaand bezit, uitbreiding van bezit in de kernregio of, bij gebrek aan doelmatige interne investeringsmogelijkheden, voor volkshuisvestingsinvesteringen buiten het werkgebied van Stichting Mooiland. Het gedeelte van betreffende leningen waar kostprijs hedge-accounting op wordt toegepast heeft een beperkte omvang in verhouding tot de gehele leningenportefeuille. Vervroegde aflossingen van leningen met een kortere looptijd genieten daarbij de voorkeur indien een situatie van structurele overliquiditeit zich zou voordoen.



### Overlay swaps

In 2010 heeft Stichting Mooiland naast de renteswaps ook overlay swaps afgesloten. De overlay swaps hebben als doel het verlagen van de renteverplichtingen op de renteswaps. De basis van deze index wordt gevormd door de verwachting dat toekomstige korte rentes die zichtbaar worden in de huidige rentecurve, gemiddeld op een hoger niveau liggen dan daadwerkelijk op termijn wordt gerealiseerd. De index is er conceptueel dus op gericht om toekomstige rentetarieven op hoge niveaus vast te leggen en deze op een later tijdstip tegen een lager niveau weer te verkopen. Het resultaat van deze transacties wordt tot uitdrukking gebracht in de index. Het renterisico van deze overlays is echter op een bepaald niveau afgedekt middels een rentecap; zijnde een maximaal te betalen rente.

De renteswap waar de overlays aan gekoppeld zijn, zorgen voor een effectieve kasstroomafdekking op de variabel rentende huidige en toekomstige financiering. Deze effectieve kasstroomafdekking wordt deels in stand gehouden door de rentecap in de overlay structuur. Gedurende de periode 2010 – 2027 kan echter sprake zijn van ineffectiviteit door onzekerheden in de kasstromen naar aanleiding van de wijzigingen in de index. Vanwege deze potentiële ineffectiviteit kiest Stichting Mooiland ervoor geen hedge-accounting toe te passen op de overlay swaps. De verplichting die Stichting Mooiland treft, zal gelijk zijn aan de negatieve marktwaarde van deze structuur. De marktwaarde van de overlay swaps bedraagt per eind 2018 – € 1,9 miljoen en dit is een daling ten opzichte van eind 2017 waar de marktwaarde nog – € 2,0 miljoen bedroeg.

### Swaptions

Naast de renteswaps en overlay swaps heeft Stichting Mooiland ook geschreven receiver swaptions in haar derivatenportefeuille. Deze swaptions zullen naar verwachting door de tegenpartij uitgeoefend worden indien de marktrente op de expiratedatum onder het vastgestelde renteniveau ligt. In dat geval worden de swapcontracten 'verlengd', zoals ook zichtbaar is in bovenstaande grafiek. De nominale waarde van de lopende swaptions bedraagt ultimo 2018 € 109,5 miljoen. Op deze swaptions kan geen hedge-accounting worden toegepast, er moet voor de negatieve marktwaarde dus een verplichting worden gevormd. In lijn met de waardering van de embedded swaptions wordt ook hier de marktwaarde minus de ontvangen premie opgenomen. De ontvangen premie wordt lineair afgeschreven over de periode tussen de transactie en de expiratedatum van de swaption. De marktwaarde wordt bepaald door verschillende variabelen waaronder de resterende looptijd, de volatiliteit en hoogte van de rente. Per jaareinde 2018 heeft de swaption portefeuille van Stichting Mooiland een marktwaarde van – € 43,5 miljoen (2017: – € 39,2 miljoen). Van deze marktwaarde wordt, na aftrek van de ontvangen premies, een bedrag van € 41,2 miljoen opgenomen als verplichting.

### Collateralstortingen, breaks

Met diverse partijen zijn zogenaamde ISDA of OFD-overeenkomsten getekend. Deze contracten zijn nodig om transacties op de derivatenmarkt te kunnen verrichten. Met een drietal partijen (Deutsche Bank, Rabobank en BNG) is een Credit Support Annex (CSA) afgesloten. In deze CSA staat per bank omschreven wat de verrekening afspraken zijn tussen Stichting Mooiland enerzijds en de betreffende bank anderzijds als gevolg van tussentijdse marktwaarde-schommelingen. Het totale gestorte bedrag per jaareinde 2018 bedroeg € 15,3 miljoen bij één bank.

Naast contracten met een CSA beschikt Stichting Mooiland over een aantal contracten waarop een breakclausule van toepassing is. Per jaareinde 2018 beschikt Stichting Mooiland over contracten met een breakclausules met een nominale hoofdsom van in totaal € 150 miljoen. Dit betreffen in alle gevallen Mutual Break Clauses. Een Mutual Break Clause is een clausule waarbij Stichting Mooiland of de bank het contract tussentijds kan 'openbreken' om daarmee de ongerealiseerde waarde te verrekenen. Het eerstvolgende breakmoment valt op 1 september 2019. Naast dit breakmoment volgen er nog meer in de periode 2021 - 2028. De marktwaardes van de derivaten met een breakclausule staan in de volgende tabel weergegeven (x € 1.000,-).

	<b>Marktwaarde 2018</b>	<b>Marktwaarde 2017</b>
2019	- € 22.929.564	- € 22.007.823
2021	- € 32.526.537	- € 31.312.985
2022	- € 21.685.641	- € 20.876.328
2028	- € 10.322.299	- € 9.913.862

### Stresstest

Een rentedaling kan in het geval van contracten met een CSA een bijstortverplichting tot gevolg hebben. Om eventuele bijstortingen ten gevolge van een rentedaling te kunnen opvangen dient Stichting Mooiland doorlopend stresstesten uit te voeren. In deze stresstest wordt een situatie gesimuleerd van een rentedaling van 1% en een rentedaling van 2% ten opzichte van de huidige rentestand. Vervolgens wordt zichtbaar welke bedrag Stichting Mooiland in deze twee scenario's zou moeten gaan bijstorten. Met deze informatie kan Stichting Mooiland inspelen op een mogelijke rentedaling en is het zichtbaar over welk bedrag Stichting Mooiland snel zou moeten kunnen beschikken ten behoeve van een storting.

In de stresstest per 31-12-2018 wordt zowel de 1% als de 2% stresstest doorstaan. Stichting Mooiland zal bij een rentedaling van 1% een bedrag van € 39,2 miljoen moeten bijstorten, bij een rentedaling van 2% zal dit € 93,2 miljoen zijn. Stichting Mooiland had per einde 2018 een bedrag van € 34,3 miljoen aan middelen welke voor additionele stortingen aangewend zouden kunnen worden. Tot slot heeft Mooiland de beschikking over € 134,5 miljoen aan kredietfaciliteiten en leningen met variabele hoofdsom welke voor stortingen kunnen worden ingezet.

### Ineffectiviteit

De langjarige derivatenportefeuille van Mooiland is effectief. De derivatenportefeuille kent echter in beperkte mate ineffectiviteit binnen een jaar. Dit is voornamelijk het gevolg van mismatches in hoofdsom (in totaal € 1,25 miljoen, rentebasis (bijvoorbeeld 3-maands Euribor versus 6-maands Euribor) of rentebetaldagen (bijvoorbeeld 1 mei versus 2 juli). Mooiland houdt voor deze ineffectiviteit een verplichting aan van € 0,3 miljoen.

#### 8.10.3. Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
<b>1 januari</b>		
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	4.884	5.060
Vermeerderingen na overdracht	161	125
Schuld per 1 januari	<u>5.045</u>	<u>5.185</u>
<b>Mutaties</b>		
Teruggekochte onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	0	-176
Waardemutaties	45	36
<b>31 december</b>		
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	4.884	4.884
Verminderingen / vermeerderingen na overdracht	206	161
	<u>5.090</u>	<u>5.045</u>

#### 8.10.4. Langlopende verplichting derivaten

Het verloop in 2018 is als volgt:

	<b>Overlay Swaps</b>	<b>Swaptions</b>	<b>Extendable leningen</b>	<b>Ineffectiviteit</b>	<b>Totaal</b>
Stand per 1 januari	2.041	36.780	14.886	0	53.707
Mutaties	-183	4.383	999	323	5.522
Stand per 31 december	<u>1.858</u>	<u>41.163</u>	<u>15.885</u>	<u>323</u>	<u>59.229</u>

Van de totale derivatenportefeuille van € 351 miljoen heeft € 326 miljoen een looptijd langer dan 1 jaar. De omvang van de derivaten met een looptijd langer dan 5 jaar bedraagt in totaal € 276 miljoen. Zie voor een nadere toelichting paragraaf 8.10.2.

#### 8.10.5. Overige schulden

Dit betreft waarborgsommen. De specificatie is als volgt:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<i>1 januari</i>		
Ontvangen waarborgsommen	236	223
<i>Mutaties</i>		
Toegevoegde waarborgsommen	30	82
Uitbetaalde & nog te betalen waarborgsommen	-11	-69
<i>31 december</i>		
Ontvangen waarborgsommen	<u>255</u>	<u>236</u>

De waarborgsommen worden uit hoofde van huurovereenkomsten met BOG-huurders ontvangen en dienden als eerste zekerheid voor de voldoening van eventueel verschuldigde achterstallige huur en mutatiekosten.

#### 8.11. Kortlopende schulden

	<u>31-12-2018</u>	<u>31-12-2017</u>
Aflossingsverplichting langlopende schulden	8.668	37.161
Schulden aan leveranciers	10.422	9.479
Belastingen en premies sociale verzekeringen	2.815	1.461
Schulden ter zake van pensioenen	470	223
Overige schulden	5.747	8.289
Overlopende passiva	<u>17.784</u>	<u>18.305</u>
	<u>45.906</u>	<u>74.918</u>

Alle kortlopende schulden hebben een resterende looptijd van korter dan een jaar. De reële waarde van de kortlopende schulden benadert de boekwaarde vanwege het kortlopende karakter van de schulden.

Voor het in deze post opgenomen kortlopende deel van langlopende schulden verwijzen wij naar de toelichting op de langlopende schulden.

##### 8.11.1. Belastingen en premies sociale verzekeringen

	<u>31-12-2018</u>	<u>31-12-2017</u>
Omzetbelasting	1.702	982
Loonheffing	1.113	479
	<u>2.815</u>	<u>1.461</u>

De stijging van zowel de loonheffing als omzetbelasting betreft naheffingsaanslagen vanuit het boekenonderzoek van de Belastingdienst.

##### 8.11.2. Overige schulden

	<u>31-12-2018</u>	<u>31-12-2017</u>
Nog te ontvangen facturen onderhoud	3.183	3.223
Af te rekenen stook- en servicekosten	1.354	1.572
Nog te ontvangen facturen afgewikkelde projecten	1.172	3.456
Rekening Courant VvE	38	38
	<u>5.747</u>	<u>8.289</u>

##### *Af te rekenen stook- en servicekosten*

De af te rekenen stook- en servicekosten hebben betrekking op het verschil tussen de verantwoorde vergoedingen en kosten voor de levering van goederen en diensten. Hierbij

rekening houdend met gedeerde vergoeding als gevolg van leegstand en niet verrekenende opbrengstcategorieën.

### 8.11.3. Overlopende passiva

	<b>31-12-2018</b>	<b>31-12-2017</b>
Nog te betalen rente langlopende schulden	15.287	15.761
Niet opgenomen vakantiedagen	594	546
Vooruit ontvangen huren	1.170	1.186
Overige overlopende passiva	733	780
Fee uitvoering	0	32
	<b>17.784</b>	<b>18.305</b>

De overlopende passiva hebben een looptijd korter dan een jaar.

#### *Niet opgenomen vakantiedagen*

Dit betreffen de nog niet opgenomen vakantiedagen per ultimo boekjaar, berekend tegen het gemiddelde uurloon, inclusief sociale lasten.

#### *Vooruit ontvangen huren*

Dit betreffen huurvoorstanden; de creditsaldi van de openstaande postenlijst huurdebiteuren per ultimo boekjaar.

## 8.12. Niet uit de balans blijvende rechten en verplichtingen

### 8.12.1. Investeringsverplichting vastgoed

Stichting Mooiland heeft met gemeenten prestatiecontracten afgesloten waarin afspraken zijn gemaakt over onder andere nieuwbouw, herstructureringen en verkoop. Deze prestatieafspraken vervolgens concreet vertaald in nieuwbouw en renovatieprojecten. De projecten bevatten grotendeels sociale huurwoningen, maar ook wordt uitwerking gegeven aan maatschappelijk vastgoed en bedrijfsonroerend goed. De aangegane verplichting per ultimo boekjaar voor Stichting Mooiland bedraagt circa € 31,7 miljoen.

### 8.12.2. Verkopen woningen

Op balansdatum zijn voor 30 complexmatig verkochte woningen in Slochteren en Sappemeer de overeenkomsten nog niet notarieel verleden. De overdracht heeft begin 2019 plaatsgevonden.

### 8.12.3. Huurverplichtingen

Ultimo boekjaar zijn de huurverplichtingen als volgt te specificeren:

Te betalen:	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Binnen één jaar	268	264
Tussen een jaar en vijf jaar	429	683
Meer dan vijf jaar	0	0
	<b>697</b>	<b>947</b>



#### 8.12.4. Operationele leases

Ultimo boekjaar zijn de verplichtingen uit hoofde van operationele leases van auto's en printers als volgt te specificeren:

Te betalen:	2018	2017
Binnen één jaar	384	407
Tussen een jaar en vijf jaar	491	383
Meer dan vijf jaar	0	0
	<u>875</u>	<u>790</u>

Gedurende het verslagjaar is € 549.000 aan leasekosten in de winst-en-verliesrekening verwerkt.

#### 8.12.5. Investeringsverplichtingen ICT

Er zijn niet in de balans opgenomen verplichtingen voor ICT van € 0,3 miljoen (ultimo 2017: € 0,4 miljoen). Deze verplichtingen komen naar verwachting tot afwikkeling in een periode van 1 tot en met 5 jaar ná balansdatum.

#### 8.12.6. Heffing saneringsfonds

De Autoriteit Woningcorporaties (Aw) heeft aan de corporatiesector een heffing voor saneringssteun opgelegd. Het WSW heeft bij de opvraag van de prognose-informatie 2019-2023 aangegeven dat rekening gehouden moet worden met een heffing voor saneringssteun in de jaren 2019 tot en met 2023 van jaarlijks 1,0% van de jaarlijkse huursom. Op basis van deze percentages en de geschatte jaarlijkse huursom verwacht de corporatie dat de heffing voor de komende 5 jaar € 7,9 miljoen zal bedragen. Deze heffing is niet als verplichting in de balans opgenomen.

#### 8.12.7. WSW Obligo

Leningen van toegelaten instellingen, die deelnemer zijn van het WSW worden door het WSW geborgd. Het WSW stelt zich borg jegens de geldgever voor de betaling van de leningsverplichtingen. Op grond van deze borgstelling zijn corporaties verplicht een obligo aan te houden ter grootte van 3,85% over het schuldrestant van de door hun aangetrokken en door het WSW geborgde leningen. Met deze obligoverplichting staan toegelaten instellingen als deelnemer van het WSW garant voor elkaar. Per 31 december 2018 heeft Stichting Mooiland een aangegane obligoverplichting van € 36,3 miljoen (2017: € 37,3 miljoen).

Deze verplichting is voorwaardelijk: zij is opeisbaar indien de borgstellingsreserve (risico- of garantievermogen) van het WSW niet voldoende is om op grond van aanspraken van geldgevers de betalingsverplichtingen van WSW-deelnemers over te nemen.

#### 8.12.8. Volmacht WSW

Stichting Mooiland heeft het WSW gevolmachtigd om, in voorkomende gevallen, een hypotheek te vestigen op het gehele bezit. Van deze volmacht heeft het WSW gedurende het verslagjaar geen gebruik gemaakt.

#### 8.12.9. Aankoopverplichting serviceflats Hoog Heelsum

In 2006 is de verplichting aangegaan over het op termijn kopen van de appartementen in serviceflat Hoog Heelsum tegen een overeengekomen prijs. Ultimo 2018 bedraagt het aantal te kopen appartementen 3, met een verwachte aanschafwaarde van € 116.076 (ultimo 2017: 3 appartementen met een verwachte aanschafwaarde van € 114.504).

#### 8.12.10. *Variokoop-/ koophuurregeling Stichting Mooiland*

In het kader van de Variokoopregeling heeft Stichting Mooiland een terugkoopplicht van de verkochte delen. Contractueel is vastgelegd dat deze terugkoop plaatsvindt tegen marktwaarde. Ultimo 2018 heeft Stichting Mooiland nog terugkoopverplichtingen inzake drie koophuur woningen. Voor drie variokoop woningen is het onderhoud door de vereniging van eigenaren van de betreffende woningen afgekocht, waardoor voor Stichting Mooiland een onderhoudsverplichting voor deze woningen bestaat. De contante waarde van de onderhoudsverplichting wordt door Stichting Mooiland ingeschat op circa € 100.000.

#### 8.12.11. *Rechtszaken*

Stichting Mooiland is van tijd tot tijd betrokken bij rechtszaken en overige geschillen met opdrachtgevers en overige partijen. De directie is, mede op basis van ingewonnen deskundig advies, van mening dat hieruit geen grote verplichtingen zullen voortvloeien.

#### 8.12.12. *Bankgaranties*

Op de hypotheek van de Rabobank zijn de volgende zekerheden van toepassing:

- Vaste hypotheek ad. € 2,3 op Hof van Cuijk 1 te Cuijk, sectie C nr. 5159;
- Positieve en negatieve hypotheekverklaring.

#### 8.12.13. *Aansprakelijkheid werkmaatschappijen*

Stichting Mooiland vormt een fiscale eenheid met haar 100% dochtermaatschappijen voor de vennootschapsbelasting en omzetbelasting. Op grond van de standaardvoorwaarden zijn de Stichting en de met haar gevoegde dochteronderneming ieder hoofdelijk aansprakelijk voor ter zake door de combinatie verschuldigde belastingen.

## 9. Toelichting op de winst-en-verliesrekening

(x €1.000)

### 9.1. Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille

#### 9.1.1. Huuropbrengsten

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Te ontvangen netto huur	172.823	171.666
Huur BTW belast	810	1.260
	<u>173.633</u>	<u>172.926</u>
Af: Huurderving wegens oninbaarheid	-564	-610
Af: Huurderving wegens leegstand	-2.390	-2.106
	<u><u>170.679</u></u>	<u><u>170.210</u></u>

De toename van de huuropbrengsten wordt met name veroorzaakt door de algemene huurverhoging van 1 juli, het in exploitatie nemen van nieuwe verhuureenheden en aankopen. Daarentegen zijn de huuropbrengsten lager door verkopen. De opbrengsten zijn ten opzichte van 2017 met 0,3% gestegen.

De verantwoorde huurderving heeft vooral betrekking op leegstand als gevolg van huurdersmutaties, nieuwbouw & herstructurering, onderhoud en renovatie.

#### 9.1.2. Opbrengsten servicecontracten

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Te ontvangen opbrengsten servicecontracten	10.991	11.052
Af: vergoedingsderving wegens leegstand	-153	-186
	<u>10.838</u>	<u>10.866</u>
Af te rekenen/afgerekend met huurders	-1.635	-1.211
	<u><u>9.203</u></u>	<u><u>9.655</u></u>

De opbrengsten uit servicecontracten hebben betrekking op de in rekening gebrachte voorschotten aan huurders en bewoners. Deze opbrengsten dienen ter dekking van de gemaakte servicekosten. De servicekosten worden gepresenteerd bij de overige bedrijfslasten. In deze opbrengst is reeds rekening gehouden met de af te rekenen bedragen met de huurders en bewoners.

#### 9.1.3. Lasten servicecontracten

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Energie en water	5.151	4.999
Schoonmaak	2.011	2.089
Tuinonderhoud	526	590
Serviceabonnement CV	89	208
Serviceabonnement liften	36	60
Huur boilers en geisers	330	356
Oproepsystemen	69	57
Overige bijkomende kosten	749	688
Kosten huismeester	771	698
Rioolontstopping	301	243
Warmte / koude	1	0
Glas	270	214
	<u><u>10.304</u></u>	<u><u>10.202</u></u>

#### 9.1.4. Lasten verhuur en beheer activiteiten

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Toegerekende loonkosten	10.067	9.472
Toegerekende afschrijvingen	844	751
Toegerekende overige bedrijfskosten	6.025	6.258
Overige lasten	498	453
	<u>17.434</u>	<u>16.934</u>

De toegerekende organisatiekosten aan verhuur en beheeractiviteiten zijn gebaseerd op de gehanteerde verdeelsleutels zoals deze in paragraaf 6.2 zijn opgenomen. Deze kosten bestaan onder meer uit lonen en salarissen voor personeel dat primair bezig is met de exploitatie van het vastgoed.

#### 9.1.5. Lasten onderhoudsactiviteiten

Deze zijn te verdelen in:

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Planmatig onderhoud	20.807	17.954
Contractonderhoud	6.073	5.955
Klachtenonderhoud	5.882	4.806
Mutatieonderhoud	5.127	3.123
Planmatig onderhoud onvoorzien	4.995	2.534
Dekking uren onderhoudsdienst	-1.211	-1.328
Doorberekend aan huurders	-380	-484
Toegerekende loonkosten	4.376	4.117
Toegerekende afschrijvingen	367	326
Toegerekende overige bedrijfskosten	2.433	2.504
Totaal	<u>48.469</u>	<u>39.507</u>

De hierboven gepresenteerde bestedingen hebben betrekking op de verantwoorde kosten en toegerekende kosten. In totaal is in 2018 een bedrag geactiveerd aan na-investeringen in bestaand bezit van € 19,4 miljoen (2017: € 20,4 miljoen). Deze na-investeringen maken deel uit van de overige waardeveranderingen als gevolg van het niet rendabel zijn van deze investeringen.

De toegerekende kosten zijn gebaseerd op de gehanteerde verdeelsleutels zoals deze in paragraaf 6.2 zijn opgenomen.

#### 9.1.6. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Gemeentelijke heffingen	8.328	8.371
Bijdrage saneringsheffing en heffing AW	1.782	137
Verzekeringskosten	778	749
Verhuurdersheffing	17.541	17.677
Overige	325	0
	<u>28.754</u>	<u>26.934</u>

## 9.2. Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

### 9.2.1. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Voormalig vastgoed in exploitatie	74.482	23.663
Voormalige koopwoningen	215	383
Grondposities	3.356	2.547
	<u>78.053</u>	<u>26.593</u>
Af: Verkoopkosten	-1.315	-1.022
	<u>76.738</u>	<u>25.571</u>

De verkoopopbrengst betreft 1.041 verhuureenheden, waarvan 987 complexmatig (2017: 146 verhuureenheden).

### 9.2.2. Toegerekende organisatiekosten

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Toegerekende loonkosten	460	434
Toegerekende afschrijvingen	39	34
Toegerekende overige bedrijfskosten	255	264
	<u>754</u>	<u>732</u>

De toegerekende kosten zijn gebaseerd op de gehanteerde verdeelsleutels zoals deze in paragraaf 6.2 zijn opgenomen.

### 9.2.3. Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Voormalig vastgoed in exploitatie	77.521	18.105
Voormalige koopwoningen	215	388
Grondposities	1.483	2.165
	<u>79.219</u>	<u>20.658</u>

## 9.3. Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

### 9.3.1. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Afwaardering vastgoed in ontwikkeling	-10.613	-1.175
Terugname afwaardering vastgoed in ontwikkeling	1.786	4.427
Waardemutatie nagekomen baten en lasten afgewikkelde projecten	1.028	0
Afwaardering vastgoed bij aankoop	-1.202	0
Geactiveerde productie	32	544
Afwaardering vastgoed in exploitatie	-24.440	-32.931
	<u>-33.409</u>	<u>-29.135</u>

Afwaardering vastgoed in exploitatie bestaat uit onrendabele na-investeringen (€ 19,4 miljoen) en mutatie voorziening onrendabele investeringen van renovatieprojecten (€ 5,0 miljoen).

### 9.3.2. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
DAEB vastgoed in exploitatie	350.487	209.927
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	11.641	10.306
	<u>362.128</u>	<u>220.233</u>

Voor een toelichting van de waardeveranderingen wordt verwezen naar de toelichting onder de materiële vaste activa in exploitatie.

### 9.3.3. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Waardeveranderingen onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	56	66
Waardeveranderingen verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	-45	-36
	<u>11</u>	<u>30</u>

## 9.4. Netto resultaat overige activiteiten

### Opbrengsten overige activiteiten

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Aan huurders doorberekende administratiekosten	376	325
Vergoeding GSM-antennes	189	186
Overige opbrengsten	132	149
	<u>697</u>	<u>660</u>

## 9.5. Overige organisatiekosten

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Toegerekende loonkosten	1.730	1.628
Toegerekende afschrijvingen	145	129
Toegerekende overige bedrijfskosten	966	1.002
Overige organisatiekosten	667	467
	<u>3.508</u>	<u>3.226</u>

De toegerekende kosten zijn gebaseerd op de gehanteerde verdeelsleutels zoals deze in paragraaf 6.2 zijn opgenomen.

## 9.6. Leefbaarheid

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Leefbaarheid sociaal	291	184
Leefbaarheid fysiek	436	249
Toegerekende loonkosten	959	863
Toegerekende afschrijvingen	128	114
Toegerekende overige bedrijfskosten	845	876
	<u>2.659</u>	<u>2.286</u>

De toegerekende kosten zijn gebaseerd op de gehanteerde verdeelsleutels zoals deze in paragraaf 6.2 zijn opgenomen.

## 9.7. Saldo financiële baten en lasten

### 9.7.1. Waardeveranderingen van financiële vaste activa en effecten

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Mutatie verplichting derivaten	-5.523	11.448
	<u>-5.523</u>	<u>11.448</u>

### 9.7.2. Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Rente roll-over leningen	485	362
Overige rentebaten	34	31
	<u>519</u>	<u>393</u>

### 9.7.3. Rentelasten en soortgelijke kosten

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Rente leningen kredietinstellingen	25.906	26.344
Rente rekening-courant banken	320	310
Rentelast IRS transacties	9.800	10.034
Disagio	201	254
	<u>36.227</u>	<u>36.942</u>

De rentelast van de IRS transacties betreft het gesaldeerde bedrag tussen de ontvangen variabele rente in de SWAP en de uitgaande vaste rente in de SWAP.

## 9.8. Belastingen

De belastingen kunnen als volgt worden gespecificeerd:

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Belastingen boekjaar	4.275	0
Belastingkorting	-77	0
Belastingen voorgaand boekjaar	545	0
Mutatie latente belastingen	25.247	36.494
	<u>29.990</u>	<u>36.494</u>

Zie voor een toelichting op de mutatie latente belastingen paragraaf 8.9.

### Belastingen boekjaar

De acute belastinglast is als volgt bepaald:

	<b>2018</b>
Resultaat voor belastingen volgens de jaarrekening	353.645
Opwaardering o.b.v. WOZ-waarde	19.758
Activering rente projecten	560
Mutatie voorzieningen	4
Overige waardeveranderingen	34.436
Gemengde kosten	54
Mutatie derivaten	5.523
Afschrijvingen activa in exploitatie	-6.925
Fiscale afwaardering voorafgaand aan sloop	-7.156
Resultaat verkopen	-13.227
Afwaardering grondposities	-341
Niet gerealiseerde waardeveranderingen	-362.049
Fiscale correctie saneringsheffing	1.782
Fiscaal onderhoud i.p.v. investering	-8.925
Totaal correcties	336.506
Belastbare winst	17.139
Mutatie compensabele verliezen	0
Belastbaar bedrag	17.139
Te betalen vennootschapsbelasting	4.275

Het gemiddelde wettelijke belastingtarief bedraagt 25%. De effectieve belastingdruk bedraagt 9,3% (2017: 14,5%). Dit wordt voornamelijk veroorzaakt door een verschil in waardering van het vastgoed in exploitatie. Daarnaast is er een verschil in de verwerking van de resultaten op derivaten en nieuwbouw- en renovatieprojecten.

De effectieve druk is hoger dan vorig jaar door een stijging van de niet gerealiseerde waardeveranderingen, waardoor het commercieel resultaat hoger is.

### 9.9. Afschrijvingen (im)materiële vaste activa

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Afschrijving overige immateriële vaste activa	559	437
Afschrijving onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	968	919
	<u>1.527</u>	<u>1.356</u>

### 9.10. Lonen en salarissen

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Lonen en salarissen	13.067	12.371
Sociale lasten	2.444	2.123
Pensioenlasten	2.082	2.021
	<u>17.593</u>	<u>16.515</u>

Lonen en salarissen

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Lonen	13.698	13.016
Ontvangen ziekengelduitkeringen	-59	-68
Doorberekende loonkosten huismeester	-572	-577
	<u>13.067</u>	<u>12.371</u>



## Overige informatie

### 9.11. Werknemers

Gedurende het jaar 2018 had de corporatie gemiddeld 265 werknemers in dienst (gemiddeld over 2017: 254). Dit aantal is gebaseerd op het aantal fulltime equivalenten. Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam (2017: 0).

Op basis van de huidige organisatie indeling kan dit als volgt worden gespecificeerd:

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Bestuur	15	13
Bedrijfsvoering	70	71
Vastgoed	43	46
Wonen	137	124
	<b>265</b>	<b>254</b>

### 9.12. Accountants honoraria

In het boekjaar zijn de volgende bedragen aan accountants honoraria ten laste van het resultaat gebracht:

	<b>2018</b>			
	<b>Pricewater- house- Coopers Accountants N.V.</b>	<b>Overig PWC</b>	<b>Overige accountants- organisaties</b>	<b>Totaal</b>
Controle van de jaarrekening	232	0	0	232
Controlewerkzaamheden voorgaand boekjaar	0	0	0	0
Andere controlewerkzaamheden	0	0	0	0
Adviesdiensten op fiscaal terrein	0	0	0	0
Andere niet controlediensten	0	0	0	0
	<b>232</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>232</b>

	<b>2017</b>			
	<b>Ernst &amp; Young Accountants LLP</b>	<b>Overig EY</b>	<b>Overige accountants- organisaties</b>	<b>Totaal</b>
Controle van de jaarrekening	530	0	0	530
Controlewerkzaamheden voorgaand boekjaar	0	0	73	73
Andere controlewerkzaamheden	0	0	0	0
Adviesdiensten op fiscaal terrein	0	0	0	0
Andere niet controlediensten	0	13	0	13
	<b>530</b>	<b>13</b>	<b>73</b>	<b>616</b>

Bovenstaande honoraria betreffen de werkzaamheden die bij Stichting Mooiland zijn uitgevoerd door accountantsorganisaties en onafhankelijke accountants zoals bedoeld in art. 1, lid 1 Wta (Wet toezicht accountantsorganisaties) en de in rekening gebrachte honoraria van het gehele netwerk waartoe de accountantsorganisatie behoort.

### 9.13. Gebeurtenissen na balansdatum

Na balansdatum heeft Mooiland overeenkomsten gesloten voor de volgende complexmatige verkopen, waarvan de overdracht in 2019 zal plaatsvinden:

- 251 woningen in Assen
- 277 woningen in Hoorn en Zwaag
- 69 woningen in Eemsmond

## 10. Gescheiden verantwoording Daeb/Niet-Daeb

### 10.1. Gescheiden balans per 31 december 2018

(na voorgestelde resultaatbestemming) (x € 1.000)

	<u>DAEB</u>	<u>Niet-DAEB</u>
<b>VASTE ACTIVA</b>		
<i>Immateriële vaste activa</i>		
Software	2.906	94
<i>Materiële vaste activa</i>		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	6.621	215
<i>Vastgoedbeleggingen</i>		
DAEB vastgoed in exploitatie	2.970.369	0
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	0	122.929
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	1.353	2.256
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	4.595	462
	<u>2.976.317</u>	<u>125.647</u>
<i>Financiële vaste activa</i>		
Interne lening	42.466	0
Netto vermogenswaarde niet-DAEB	108.505	0
Deelnemingen	0	3.795
Overige vorderingen	64.706	0
	<u>215.677</u>	<u>3.795</u>
<b>VLOTTENDE ACTIVA</b>		
<i>Voorraden</i>		
Vastgoed bestemd voor de verkoop	0	4.485
Overige voorraden	537	18
	<u>537</u>	<u>4.503</u>
<i>Vorderingen</i>		
Huurdebiteuren	1.160	75
Overheid	308	20
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	0	27
Belastingen en premies sociale verzekeringen	10.160	0
Overige vorderingen	1.180	39
Overlopende activa	37.426	131
	<u>50.234</u>	<u>292</u>
<i>Liquide middelen</i>	23.838	22.378
<b>TOTAAL ACTIVA</b>	<u><b>3.276.130</b></u>	<u><b>156.924</b></u>

	<b>DAEB</b>	<b>Niet-DAEB</b>
<b>EIGEN VERMOGEN</b>		
Herwaarderingsreserve	1.491.565	41.923
Overige reserves	753.387	66.582
	<u>2.244.952</u>	<u>108.505</u>
<b>VOORZIENINGEN</b>		
Voorziening onrendabele investeringen	25.719	322
Latente belastingverplichtingen	6.794	981
Voorziening loopbaanontwikkelingsbudget	605	20
Voorziening reorganisatiekosten	486	16
Voorziening jubileumuitkering	208	7
	<u>33.812</u>	<u>1.346</u>
<b>LANGLOPENDE SCHULDEN</b>		
Leningen overheid	1.013	0
Leningen kredietinstellingen	890.480	0
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	1.369	3.721
Langlopende verplichting derivaten	59.229	0
Overige schulden	31	224
Interne lening	0	42.466
	<u>952.122</u>	<u>46.411</u>
<b>KORTLOPENDE SCHULDEN</b>		
Aflossingsverplichting langlopende schulden	8.668	0
Schulden aan leveranciers	10.094	328
Belastingen en premies sociale verzekeringen	2.815	0
Schulden ter zake van pensioenen	470	0
Overige schulden	5.592	155
Overlopende passiva	17.605	179
	<u>45.244</u>	<u>662</u>
<b>TOTAAL PASSIVA</b>	<b><u>3.276.130</u></b>	<b><u>156.924</u></b>

## 10.2. Winst-en-verliesrekening over 2018

(x € 1.000)

	DAEB	Niet-DAEB
Huuropbrengsten	163.009	7.670
Opbrengsten servicecontracten	9.036	167
Lasten servicecontracten	-9.959	-346
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-16.789	-645
Lasten onderhoudsactiviteiten	-47.083	-1.386
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-28.313	-440
<b>Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>	<b>69.901</b>	<b>5.020</b>
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	71.218	5.520
Toegerekende organisatiekosten	-728	-26
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-75.455	-3.764
<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>	<b>-4.965</b>	<b>1.730</b>
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-33.222	-187
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	350.487	11.641
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	15	-4
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor de verkoop	0	-90
<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>317.280</b>	<b>11.360</b>
Opbrengsten overige activiteiten	666	31
Kosten overige activiteiten	0	0
<b>Netto resultaat overige activiteiten</b>	<b>666</b>	<b>31</b>
<b>Overige organisatiekosten</b>	<b>-3.383</b>	<b>-125</b>
<b>Leefbaarheid</b>	<b>-2.659</b>	<b>0</b>
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en effecten	-5.523	0
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	0	20
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	2.736	1
Rentelasten en soortgelijke kosten	-36.227	-2.218
<b>Saldo financiële baten en lasten</b>	<b>-39.014</b>	<b>-2.197</b>
<b>Resultaat voor belastingen</b>	<b>337.826</b>	<b>15.819</b>
Belastingen	-27.661	-2.329
Resultaat deelnemingen	13.490	0
<b>Resultaat na belastingen</b>	<b>323.655</b>	<b>13.490</b>

### 10.3. Kasstroomoverzicht 2018

(x € 1.000)

	DAEB	Niet-DAEB
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>		
Huren	163.510	7.732
Vergoedingen	8.511	303
Overige bedrijfsontvangsten	494	23
Renteontvangsten	2.238	0
<b>Saldo ingaande kasstromen</b>	<b>174.753</b>	<b>8.058</b>
Personeelsuitgaven	18.084	666
Onderhoudsuitgaven	39.995	1.177
Overige bedrijfsuitgaven	27.756	1.073
Rente uitgaven	34.971	2.218
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	1.886	61
Verhuurdersheffing	17.541	0
Leefbaarheid externe uitgave niet investering gebonden	698	0
Vennootschapsbelasting	14.903	0
<b>Saldo uitgaande kasstromen</b>	<b>155.834</b>	<b>5.195</b>
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>	<b>18.919</b>	<b>2.863</b>
<b>(Des)Investeringsactiviteiten</b>		
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	42.983	10.858
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV)	0	215
Verkoopontvangsten nieuwbouw, woon- en niet woongelegenheden	0	0
Verkoopontvangsten grond	192	3.429
<b>Tussentelling ingaande kasstromen MVA</b>	<b>43.175</b>	<b>14.502</b>
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	11.461	0
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	18.186	845
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	38.766	1.921
Sloopuitgaven, woon- en niet woongelegenheden	214	0
Aankoop grond	945	0
Investeringen overig	957	35
Externe kosten bij verkoop	1.105	58
<b>Tussentelling uitgaande kasstromen MVA</b>	<b>71.634</b>	<b>2.859</b>
<b>Saldo in- en uitgaande kasstromen MVA</b>	<b>-28.459</b>	<b>11.643</b>
Ontvangsten verbindingen	686	0
Ontvangen aflossing interne lening	3.267	0
<b>Saldo in-en uitgaande kasstromen FVA</b>	<b>3.953</b>	<b>0</b>
<b>Kasstroom uit (des)investeringen</b>	<b>-24.506</b>	<b>11.643</b>
<b>Financieringsactiviteiten</b>		
Nieuwe door WSW geborgde leningen	21.500	0
<b>Tussentelling inkomende kasstromen</b>	<b>21.500</b>	<b>0</b>
Aflossing door WSW geborgde leningen	42.051	0
Aflossing interne lening	0	3.267
<b>Tussentelling uitgaande kasstromen</b>	<b>42.051</b>	<b>3.267</b>
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	<b>-20.551</b>	<b>-3.267</b>
<b>Mutatie geldmiddelen in boekjaar</b>	<b>-26.138</b>	<b>11.239</b>

De mutatie van de geldmiddelen in boekjaar is als volgt te specificeren:  
(€ x 1.000)

	<b>DAEB</b>	<b>Niet-DAEB</b>
Liquide middelen per 1-1	49.976	11.139
Mutatie geldmiddelen in het boekjaar	-26.138	11.239
<b>Liquide middelen per 31-12</b>	<b>23.838</b>	<b>22.378</b>

## 11. Verantwoording Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT)

Per 1 januari 2013 is de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) ingegaan. Deze verantwoording is opgesteld op basis van de op Stichting Mooiland van toepassing zijnde regelgeving voor toegelaten instellingen.

Het bezoldigingsmaximum in 2018 voor Stichting Mooiland is € 189.000. Dit geldt naar rato van de duur en/of omvang van het dienstverband. Voor topfunctionarissen zonder dienstbetrekking geldt met ingang van 1 januari 2017 voor de eerste 12 kalendermaanden een afwijkende normering, zowel voor de duur van de opdracht als voor het uurtarief.

De bezoldiging van de topfunctionarissen die over 2018 in het kader van de WNT verantwoord worden, is als volgt:

*Leidinggevende topfunctionarissen met dienstbetrekking*

bedragen x € 1	A. Wilbers	W.J. van Lokven	E. Pansier
<b>Functiegegevens</b>	Bestuurder	Directeur	Directeur
Aanvang en einde functievervulling in 2018	01/01 – 31/12	01/01 – 31/12	01/01 – 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0	1,0	1,0
Dienstbetrekking?	Ja	Ja	Ja
<b>Bezoldiging</b>			
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	166.521	148.669	111.921
Beloningen betaalbaar op termijn	22.593	21.647	19.949
<i>Subtotaal</i>	<i>189.114</i>	<i>170.316</i>	<i>131.870</i>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	189.000	189.000	189.000
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
<b>Totale bezoldiging</b>	189.114	170.316	131.870
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	*1	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.



<b>Gegevens 2017</b>			
<b>bedragen x € 1</b>	<b>A. Wilbers</b>	<b>W.J. van Lokven</b>	<b>E. Pansier</b>
<b>Functiegegevens</b>	Bestuurder	Directeur	Directeur
Aanvang en einde functievervulling in 2017	01/01 – 31/12	01/01 – 31/12	01/01 – 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0	1,0	1,0
Dienstbetrekking?	Ja	Ja	Ja
<b>Bezoldiging</b>			
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	163.216	140.695	105.427
Beloningen betaalbaar op termijn	21.870	20.817	17.906
<i>Subtotaal</i>	<i>185.086</i>	<i>161.512</i>	<i>123.333</i>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	181.000	181.000	181.000
<b>Totale bezoldiging</b>	<b>185.086</b>	<b>161.512</b>	<b>123.333</b>
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	*2	N.v.t.	N.v.t.

\*1 De overschrijding betreft de FLOW-premie met betrekking tot 2017. Deze behoort niet tot de WNT. Omdat dit in 2018 is geconstateerd, kon de correctie niet meer in 2017 worden doorgevoerd. Derhalve heeft in 2018 een nabetaling van € 114 plaatsgevonden.

\*2 De overschrijding in 2017 valt onder het overgangsregime. Voor de bestuurder gold in 2017 een maximum van € 185.200.

<b>bedragen x € 1</b>	<b>M. Boswinkel</b>
<b>Functiegegevens</b>	Directeur
Aanvang en einde functievervulling in 2018	01/01 – 30/09
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0
Dienstbetrekking?	Ja
<b>Bezoldiging</b>	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	94.694
Beloningen betaalbaar op termijn	15.671
<i>Subtotaal</i>	<i>110.365</i>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	141.362
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.
<b>Totale bezoldiging</b>	<b>110.365</b>
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.

<b>Gegevens 2017</b>	
<b>bedragen x € 1</b>	<b>M. Boswinkel</b>
<b>Functiegegevens</b>	Directeur
Aanvang en einde functievervulling in 2017	01/01 – 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0
Dienstbetrekking?	Ja
<b>Bezoldiging</b>	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	122.855
Beloningen betaalbaar op termijn	20.250
<i>Subtotaal</i>	<i>143.105</i>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	181.000
<b>Totale bezoldiging</b>	<b>143.105</b>

Toezichthoudende topfunctionarissen

<b>bedragen x € 1</b>	<b>C. Meijer</b>	<b>H. Drenth</b>	<b>B. Douw</b>
<b>Functiegegevens</b>	Voorzitter	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2018	01/01 – 31/12	01/01 – 1/12 *3	01/01 – 31/12
<b>Bezoldiging</b>			
Totale bezoldiging	22.450	15.000	15.000
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	28.350	17.295	18.900
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
<b>Gegevens 2017</b>			
<b>bedragen x € 1</b>	<b>C. Meijer</b>	<b>H. Drenth</b>	<b>B. Douw</b>
<b>Functiegegevens</b>	Voorzitter	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2017	01/01 – 31/12	01/01 – 31/12	01/01 – 31/12
<b>Bezoldiging</b>			
Totale bezoldiging	21.750	14.500	14.500
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	27.150	18.100	18.100

\*3 Dhr. Drenth is tot 1 december 2018 commissaris geweest, zie voor een nadere toelichting paragraaf 10.2 van het jaarverslag.

<b>bedragen x € 1</b>	<b>B. Jeene</b>	<b>A. Cuijpers</b>
<b>Functiegegevens</b>	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2018	01/01 – 31/12	01/01 – 31/12
<b>Bezoldiging</b>		
Totale bezoldiging	15.000	15.000
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	18.900	18.900
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.
<b>Gegevens 2017</b>		
<b>bedragen x € 1</b>	<b>B. Jeene</b>	<b>A. Cuijpers</b>
<b>Functiegegevens</b>	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2017	01/01 – 31/12	01/01 – 31/12
<b>Bezoldiging</b>		
Totale bezoldiging	14.500	14.500
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	18.100	18.100

**Uitkeringen wegens beëindiging dienstverband aan topfunctionarissen met of zonder dienstbetrekking**

<b>bedragen x € 1</b>	<b>M. Boswinkel</b>
<b>Functiegegevens</b>	
Functie(s) bij beëindiging dienstverband	Directeur
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0
Jaar waarin dienstverband is beëindigd	2018
<b>Ontslaguitkering</b>	
Overeengekomen uitkeringen wegens beëindiging dienstverband	18.150
<b>Individueel toepasselijk maximum</b>	75.000
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.
<b>Totaal uitkeringen wegens beëindiging dienstverband</b>	18.150
Waarvan betaald in 2018	18.150
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.

### **Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT**

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met een dienstbetrekking die in 2018 een bezoldiging boven het individueel toepasselijke drempelbedrag hebben ontvangen.

### **Ondertekening van de jaarrekening**

Ede, 26 april 2019  
Stichting Mooiland

Bestuur,

De leden van de Raad van Commissarissen:

A. Wilbers  
*Bestuurder*

C. Meijer  
*Voorzitter*

H. Drenth

B. Douw

B. Jeene

A. Cuijpers

## Overige gegevens

## **12. Statutaire resultaatbestemming**

In de statuten van Stichting Mooiland is geen artikel met betrekking tot resultaatbestemming opgenomen.

## **13. Controleverklaring van de onafhankelijke accountant**

De controleverklaring van de onafhankelijke accountant bij de jaarrekening is op de volgende pagina's opgenomen.



## *Controleverklaring van de onafhankelijke accountant*

Aan: het bestuur en de raad van commissarissen van Stichting Mooiland

---

### *Verklaring over de jaarrekening 2018*

---

#### *Ons oordeel*

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening van Stichting Mooiland een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van de toegelaten instelling op 31 december 2018 en van het resultaat over 2018 in overeenstemming met artikel 35 lid 1 en 2 van de Woningwet, artikel 30 en 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, artikel 14 en 15 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, Richtlijn 645 'Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting' van de Nederlandse Raad voor de Jaarverslaggeving (RJ 645) en de bepalingen bij en krachtens de Wet normering topinkomens (WNT).

#### *Wat we hebben gecontroleerd*

Wij hebben de in dit jaarverslag opgenomen jaarrekening 2018 van Stichting Mooiland te Ede ('de toegelaten instelling') gecontroleerd.

De jaarrekening bestaat uit:

- de balans per 31 december 2018;
- de winst-en-verliesrekening over 2018; en
- de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en overige toelichtingen.

Het stelsel voor financiële verslaggeving dat is gebruikt voor het opmaken van de jaarrekening is artikel 35 lid 1 en 2 van de Woningwet, artikel 30 en 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, artikel 14 en 15 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, RJ 645 en de bepalingen bij en krachtens de WNT.

---

#### *De basis voor ons oordeel*

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de paragraaf 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

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

*AA62JDKTP2AM-1981579642-74*

*PricewaterhouseCoopers Accountants N.V., Thomas R. Malthusstraat 5, 1066 JR Amsterdam, Postbus 90357, 1006 BJ Amsterdam*

*T: 088 792 00 20, F: 088 792 96 40, [www.pwc.nl](http://www.pwc.nl)*

### *Onafhankelijkheid*

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

---

### *Benadrukking van de uitgangspunten van de beleidswaarde*

Wij vestigen de aandacht op de toelichting op de beleidswaarde van vastgoedbeleggingen in exploitatie zoals opgenomen in de jaarrekening op pagina 60 tot en met 61. Hierin staan de voornaamste uitgangspunten van de beleidswaarde beschreven alsmede dat de invulling van dit waardebegrip in de komende jaren nog nader wordt uitgewerkt waardoor de beleidswaarde in de komende jaren zal kunnen afwijken ten opzichte van het verslagjaar 2018. Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

---

### *Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd*

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2018 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub j Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd. Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, alsmede of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.

---

### *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 Jaarverslag (blz 2 tot en met 43)
- Overige gegevens (blz 114 tot en met 115)

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

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

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

Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten in rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 en de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.

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

---

## ***Verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening en de accountantscontrole***

---

### ***Verantwoordelijkheden van het bestuur en de raad van commissarissen voor de jaarrekening***

Het bestuur is verantwoordelijk voor:

- het opmaken en het getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met artikel 35 lid 1 en 2 van de Woningwet, artikel 30 en 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, artikel 14 en 15 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, RJ 645 en de bepalingen van en krachtens de WNT; en 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 toegelaten instelling in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van genoemde verslaggevingsstelsels moet het bestuur de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuur het voornemen heeft om de toegelaten instelling 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 toegelaten instelling haar bedrijfsactiviteiten 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 toegelaten instelling.

---

### ***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.

Ons controleoordeel beoogt een redelijke mate van zekerheid te geven dat de jaarrekening geen afwijkingen van materieel belang bevat. Een redelijke mate van zekerheid is een hoge mate maar geen absolute mate van zekerheid waardoor het mogelijk is dat wij tijdens onze controle niet alle afwijkingen 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.



Een meer gedetailleerde beschrijving van onze verantwoordelijkheden is opgenomen in de bijlage bij onze controleverklaring.

Amsterdam, 26 april 2019  
PricewaterhouseCoopers Accountants N.V.

Origineel getekend door drs. H.C. Wüst RA

---

## ***Bijlage bij onze controleverklaring over de jaarrekening 2018 van Stichting Mooiland***

---

In aanvulling op wat is vermeld in onze controleverklaring hebben wij in deze bijlage onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening nader uiteengezet en toegelicht wat een controle inhoudt.

### ***De verantwoordelijkheden van de accountant voor de controle van de jaarrekening***

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel-kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze doelstelling is om een redelijke mate van zekerheid te verkrijgen dat de jaarrekening vrij van materiële afwijkingen als gevolg van fouten of fraude is. 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 toegelaten instelling.
- 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. Ook op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gereede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling 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 organisatie haar continuïteit niet langer kan handhaven.
- het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen en het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.



Gegeven onze eindverantwoordelijkheid voor het oordeel zijn wij verantwoordelijk voor de aansturing van, het toezicht op en de uitvoering van de groepscontrole. In dit kader hebben wij de aard en omvang van de uit te voeren werkzaamheden voor de groepsonderdelen bepaald om te waarborgen dat we voldoende controlewerkzaamheden verrichten om in staat te zijn een oordeel te geven over de jaarrekening als geheel. Bepalend hierbij zijn de geografische structuur van de groep, de omvang en/of het risicoprofiel van de groepsonderdelen of de activiteiten, de bedrijfsprocessen en interne beheersingsmaatregelen en de bedrijfstak waarin de toegelaten instelling opereert. Op grond hiervan hebben wij de groepsonderdelen geselecteerd waarbij een controle of beoordeling van de financiële informatie of specifieke posten noodzakelijk was.

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.