

JAARVERSLAG

2016

Inhoudsopgave

VOORWOORD.....	1
1. INLEIDING	2
2. DE KLANT CENTRAAL.....	3
2.1 Woningtoewijzing en Verhuur.....	3
2.2 Huurbeleid	7
2.3 Klanttevredenheidsonderzoeken.....	8
2.4 Klantgestuurd onderhoud	9
2.5 Overleg met bewoners	9
3. BOUWEN EN BEHEREN IN BALANS.....	12
3.1 Opbouw bezit.....	12
3.2 Strategisch Voorraadbeleid en onderhoud.....	13
3.3 Nieuwbouw	15
3.4 Verkoop huurwoningen.....	17
4. INVESTEREN IN DUURZAAMHEID.....	18
5. WERKEN AAN LEEFBAARHEID.....	19
5.1 Dorpsgericht werken.....	19
5.2 Steunpunten	19
5.3 Aanpak overlast.....	19
6. PRESTEREN NAAR FINANCIEEL VERMOGEN.....	21
6.1 Risicomanagement.....	21
6.2 Financieel toetsingskader.....	24
6.3 Resultaat 2016.....	28
6.4 Waardering van het bezit.....	29
6.5 Treasury.....	30
7. MAATSCHAPPELIJK ONDERNEMEN.....	31
7.1 Onze organisatie.....	31
7.2 Samenwerking met partners.....	32
7.3 Ondernemingsplan, woningwet en fusie met Goed Wonen	32
7.4 Verslag Raad van Toezicht	35
JAARREKENING 2016.....	41
1. Geconsolideerde balans per 31 december 2016 (vóór resultaatbestemming).....	42
2. Geconsolideerde winst- en verliesrekening over 2016	44
3. Geconsolideerd kasstroomoverzicht	45
4. Algemene toelichting	46
5. Grondslagen van balanswaardering in de enkelvoudige en geconsolideerde jaarrekening.....	50
5.1 Materiële vaste activa.....	50
5.2 Financiële activa	54
5.3 Voorraden	54
5.4 Vlottende vorderingen	55
5.5 Liquide middelen.....	56
5.6 Bijzondere waardevermindering van financiële activa	56
5.7 Classificatie eigen vermogen en vreemd vermogen	56
5.8 Voorzieningen.....	56
5.9 Belastingen	57
5.10 Langlopende schulden	58
5.11 Kortlopende schulden.....	58
5.12 Reële waarde van financiële instrumenten	58
6. Grondslagen van resultaatbepaling in de enkelvoudige en geconsolideerde jaarrekening.....	60
6.1 Algemeen.....	60
7. Grondslagen voor geconsolideerd kasstroomoverzicht.....	63
7.1 Algemeen.....	63
8. Toelichting op de geconsolideerde balans.....	64
8.1 Materiële vaste activa.....	64
8.2 Financiële vaste activa	72
8.3 Voorraden	74
8.4 Onderhanden projecten	74
8.5 Vorderingen	75
8.6 Liquide middelen.....	75

8.7	Eigen vermogen.....	75
8.8	Voorziening onrendabele investering nieuwbouw.....	75
8.9	Leningen kredietinstellingen.....	76
8.10	Verplichtingen inzake onroerende zaken verkocht onder voorwaarden (VOV).....	76
8.11	Kortlopende schulden.....	77
9.	Niet in de balans opgenomen regelingen.....	78
9.1	Voorwaardelijke verplichtingen en niet-verwerkte activa en verplichtingen.....	78
9.2	Meerjarige financiële verplichtingen.....	78
9.3	Financiële instrumenten.....	79
10.	Toelichting op de geconsolideerde winst- en verliesrekening.....	82
10.1	Huren.....	82
10.2	Opbrengsten en servicecontracten.....	83
10.3	Lasten servicecontracten.....	83
10.4	Lasten verhuur en beheeractiviteiten.....	83
10.5	Lasten onderhoud.....	86
10.6	Overige directe operationele lasten exploitatie bezit.....	86
10.7	Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoed-portefeuille.....	86
10.8	Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille.....	87
10.9	Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed-portefeuille.....	87
10.10	Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed portefeuille VoV.....	87
10.11	Opbrengsten overige activiteiten.....	87
10.12	Kosten overige activiteiten.....	87
10.13	Kosten leefbaarheid.....	88
10.14	Financiële baten en lasten.....	88
10.15	Belastingen.....	88
11.	Enkelvoudige balans per 31 december 2016.....	90
12.	Enkelvoudige winst- en verliesrekening over 2016.....	92
13.	Toelichting op de enkelvoudige balans.....	93
13.1	Materiële vaste activa.....	93
13.2	Onderhanden projecten.....	93
13.3	Rekening-courant Volksbelang Vastgoed B.V.....	93
13.4	Liquide middelen.....	94
13.5	Eigen vermogen.....	94
13.6	Kortlopende schulden.....	95
14.	Toelichting op de enkelvoudige winst- en verliesrekening.....	96
14.1	Overige directe operationele lasten exploitatie bezit.....	96
14.2	Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoed-portefeuille.....	98
14.3	Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille.....	98
14.4	Opbrengsten overige activiteiten.....	98
14.6	Resultaat deelneming.....	99
14.7	Accountantskosten en fiscale advieskosten.....	99
15.	Overige gegevens.....	100
15.1	Gebeurtenissen na balansdatum.....	100
15.2	Werknemers.....	100
16.	Kengetallen.....	101
17.	Controleverklaring accountant.....	103
18.	Verklaring Raad van Commissarissen en Bestuur.....	105

VOORWOORD

Het jaar 2016 stond voor onze interne organisatie vooral in het teken van de implementatie van de Herziene Woningwet en de fusie met Goed Wonen uit Lage Zwaluwe. In de Herziene Woningwet zijn de rollen, kaders en taken van de corporaties aangescherpt. Tevens is de verantwoordingsplicht sterk toegenomen. We hebben de belangrijkste wettelijke kaders inmiddels verankerd binnen de organisatie.

De fusie met Goed Wonen is eveneens gerealiseerd. Per 1-1-2017 is Woonvizier een feit. We zijn overtuigd dat deze fusie belangrijke meerwaarde heeft voor de volkshuisvestelijke en maatschappelijke opgaven in de gemeente Drimmelen. Uiteraard was onze focus primair gericht op de dienstverlening aan onze huurders en onze overige activiteiten met als credo "tijdens de verbouwing blijft de winkel geopend". We hebben in 2016 dan ook prima volkshuisvestelijk gepresteerd en ook nieuwe woningbouwplannen opgeleverd in Made, Terheijden en Wagenberg. In Lage Zwaluwe is de bouw van de nieuwe Ganshoek gestart.

Met dit Jaarverslag blikken we terug en leggen we verantwoording af over onze activiteiten en financiële resultaten in 2016. We kunnen constateren dat de start van Woonvizier is gebaseerd op een stevig en solide financieel fundament.

Made, juni 2017

Eric van den Einden
Directeur-bestuurder

1. INLEIDING

In het Ondernemingsplan “Thuis in Drimmelen” zijn in 2010 de ambities, doelstellingen en activiteiten voor de periode 2011 tot en met 2015 voor Volksbelang vastgelegd. Begin 2016 is wel een nieuw Ondernemingsplan opgesteld. Vanwege de fusie per 1-1-2017 is ervoor gekozen dit plan, begin 2017, te herijken en te integreren met het Ondernemingsplan van Goed Wonen om zo voor Woonvizier een Ondernemingsplan te maken. Via dit jaarverslag wordt over de voortgang in 2016 gerapporteerd.

2. DE KLANT CENTRAAL

2.1 WONINGTOEWIJZING EN VERHUUR

2.1.1 WONINGZOEKENDEN

Begin 2016 zijn wij aangesloten bij Klik voor Wonen. Dit is een regionaal woonruimteverdelings-systeem van acht woningcorporaties in het midden en westelijk deel van Brabant. Alle woningzoekenden die ingeschreven waren bij Wonen in Noord Brabant zijn met behoud van inschrijfduur overgezet naar Klik voor Wonen. Wel diende de inschrijving opnieuw te worden geactiveerd. 1.369 woningzoekenden hebben hun inschrijving geactiveerd, dit is 57% van de 2.400 woningzoekenden die per 31 december 2015 ingeschreven waren bij Wonen in Noord Brabant.

Per 31 december 2016 stonden er 4.331 woningzoekenden ingeschreven bij Klik voor Wonen met een woonwens voor de Gemeente Drimmelen. Dit is bijna een verdubbeling t.o.v. eind 2015. Dit komt door de aansluiting bij Klik voor Wonen. Alle ingeschreven woningzoekenden bij Klik voor Wonen krijgen nu ook het aanbod in onze kernen te zien en kunnen hierop reageren dan wel Drimmelen opnemen in hun zoekprofiel. Ruim 50% hiervan zijn éénpersoonshuishoudens en 35% tweepersoonshuishoudens. Slechts 15% van de woningzoekenden bestaat uit 3 personen of meer.

Tabel: Huidige woonsituatie ingeschreven woningzoekenden met gemeente Drimmelen in zoekprofiel

Huidige woonsituatie	Aantal	<55 jaar	>55 jaar
Koopwoning	647	542	105
Huurwoning	2.098	1.594	504
Onzelfstandige woonruimte	1.586	1.481	105
Totaal	4.331	3.617	714

Er zijn 98 woningen geadverteerd op Klik voor Wonen. Hierop zijn circa 3.850 reacties gekomen van 1.134 uniek woningzoekenden. Waarvan circa 15% van inwoners vanuit de gemeente Drimmelen en 85% vanuit de regio. Vooral op eengezinswoningen wordt massaal gereageerd. Door de aansluiting bij Klik voor Wonen is ons aanbod voor een grotere groep woningzoekenden zichtbaar. Bijna 30% van de reacties is van woningzoekenden afkomstig uit Breda. Het gemiddelde aantal reacties is dan ook fors toegenomen t.o.v. voorgaand jaar, 130 reacties op eengezinswoningen is geen uitzondering. Van de 98 woningen die in 2016 zijn geadverteerd is circa 50% verhuurd aan inwoners van de gemeente Drimmelen en 50% vanuit de regio.

Het grootste aantal woningzoekenden dat reageert heeft als huidige woonsituatie een huurwoning (51%), gevolgd door de woningzoekenden die nu onzelfstandig wonen (39%). Voor beide groepen geldt dat dit percentage fors hoger ligt dan voorgaande jaren. Slechts 10% van de reacties is van woningzoekenden vanuit een koopwoning. Dit is opvallend omdat er in 2015 een duidelijke stijging was van reacties door woningzoekenden vanuit een koopwoning t.o.v. voorgaande jaren (21%). De daling kan veroorzaakt worden door de wens en ook de maatschappelijke tendens dat ouderen zolang mogelijk zelfstandig blijven wonen. Veel van de oudere woningzoekenden heeft een eigen woning.

Tabel: Huidige woonsituatie actief reagerende woningzoekenden Drimmelen

Huidige woonsituatie	aantal	<55 jaar	>55 jaar
Koopwoning	108	83	25

Huurwoning	588	526	62
Onzelfstandige woonruimte	438	419	19
Totaal	1.134	1.028	106

2.1.2 MUTATIEGRAAD EN LEEGSTAND

Mutatiegraad

In 2016 zijn er in totaal 130 huuropzeggingen ontvangen, waarvan 4 woningen te koop zijn aangeboden conform ons verkoopbeleid. De belangrijkste verhuisredenen in 2016 (47%) is gerelateerd aan leeftijd, opname in een verpleeghuis of overleden. Daarnaast is verhuizing naar een koopwoning (29%) en doorstroming naar een andere huurwoning (20%) de meest voorkomende verhuisredenen. De mutatiegraad lag in 2016 op 6,75%. Een lichte stijging ten opzichte van de 6,4% in 2015. Van het totaal aantal woningen worden 130 woningen rechtstreeks aan derden of via bemiddeling van derden verhuurd (Wijngaerd, Prisma, Stichting Mee, Stichting Fazantennest).

Leegstand

We kennen geen structurele leegstand door verhuurproblemen. Bij 22 woningen was er sprake van leegstand langer dan een maand. Deze leegstand is met name veroorzaakt door ingrijpend mutatieonderhoud vanuit het Strategisch Voorraadbeleid. Bij drie woningen, bestemd voor een bijzondere doelgroep, heeft het langer dan een maand geduurd voordat er geschikte kandidaten waren. Daarnaast heeft het bij vijf woningen langer dan een maand geduurd voordat deze was verhuurd, deze woningen zijn meerdere malen geadverteerd. Ook de leegstand ten gevolge van verkoop van woningen is langer dan een maand. De gemiddelde leegstandsduur tot het passeren van de akte bij verkoop is circa drie maanden. Dit is korter dan de gemiddelde 4 maanden in 2015.

2.1.3 VERHURINGEN

Met de gemeente Drimmelen hebben wij Prestatieafspraken gemaakt om voldoende betaalbare huurwoningen beschikbaar te houden in de periode 2013 tot en met 2016. De volgende afspraken zijn gemaakt:

- Samen met Goed Wonen, houden wij minimaal 2.250 woningen beschikbaar voor de sociale woningvoorraad (aftoppingsgrens € 710,68, prijspeil 2016). Momenteel zijn dat er circa 2.600.
- Minimaal 75% van onze huurvoorraad zal onder de hoogste aftoppingsgrens van de huurtoeslag (€ 628,68 prijspeil 2016) beschikbaar blijven. Op 31-12-2016 hadden circa 1.668 woningen (87% van onze woningbezit) een huur onder deze aftoppingsgrens.
- Uit onze doorrekeningen blijkt dat met ons huurbeleid, ook op langere termijn, 75 % van onze huurwoningen een huurprijs onder de 2^e aftoppingsgrens (€ 628,68) zullen behouden.

We voldoen dus (ruimschoots) aan de gemaakte prestatieafspraken ten aanzien van beschikbaarheid van betaalbare huurwoningen.

Bij het toewijzen en verhuren van woningen worden de uitgangspunten gehanteerd zoals deze zijn vastgelegd in de Woningwet. Een groot deel, circa 72% (89), van het beschikbare aanbod (124) valt in de betaalbare categorie, onder de aftoppingsgrenzen van de huurtoeslag. 12% (15) hiervan valt onder de aftoppingsgrens voor jongeren tot 23 jaar en is daarmee goedkoop.

De aftoppingsgrens is de maximale huurprijs waarover de hoogte van de huurtoeslag wordt berekend. Wanneer de huurprijs boven de aftoppingsgrens valt wordt hier geen huurtoeslag over berekend en dient de huurder het meerdere zelf te betalen. Huurders ouder dan 65 jaar, één-persoonshuishoudens en gehandicapten krijgen nog wel 40% huurtoeslag voor dat deel van de huur, dat valt tussen de aftoppingsgrens en de maximale huurgrens. Doordat woningzoekenden zelf reageren op het beschikbare aanbod is de weigering graad laag (2,1%). Van het aantal verhuringen is circa 23% toegewezen aan starters (27), en 27% aan senioren (33).

Tabel: verhuringen naar huishoudens, inkomen en leeftijd

Aantal eenpersoonshuishoudens in de periode 01-01-2016 t/m 31-12-2016				
Leeftijd	Inkomen	<= € 409,92	€ 409,92 € 566,68	> € 586,68
< 65 jaar	<= € 21.950	11	24	1
	> € 21.950	0	6	11
> 65 jaar	<= € 21.950	2	7	2
	> € 21.950	1	0	3
Totaal	68	14	37	17

Aantal tweepersoonshuishoudens in de periode 01-01-2016 t/m 31-12-2016				
Leeftijd	Inkomen	<= € 409,92	€ 409,92 € 586,68	> € 586,68
< 65 jaar	<= € 29.800	0	5	2
	> € 29.800	0	2	3
> 65 jaar	<= € 29.825	1	5	4
	> € 29.825	0	2	3
Totaal	27	1	14	12

Aantal drie en meerpersoonshuishoudens in de periode 01-01-2016 t/m 31-12-2016				
Leeftijd	Inkomen	<= € 409,92	€ 409,92 € 628,76	> € 628,76
< 65 jaar	<= € 29.800	0	23	3
	> € 28.800	0	0	3
> 65 jaar	<= € 29.825	0	0	0
	> € 29.825	0	0	0
Totaal	29	0	23	6

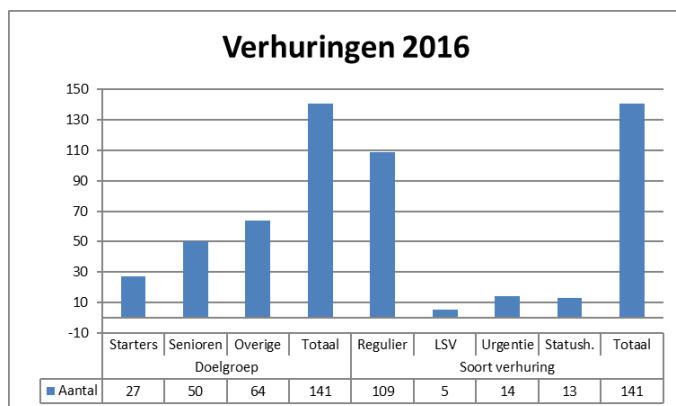
Verhuringen boven inkomensgrens EU-regelgeving

Vanaf 2011 is de nieuwe Europese regelgeving van kracht. Strekking van dit beleid is dat er voor de beoordeling van geborgde financiering via het Waarborgfonds in 2016i, minimaal 80% van de vrijkomende huurwoningen met een huurprijs tot € 710,68 (prijsspeil 1 januari 2016) jaarlijks verhuurd moet worden aan huishoudens met een belastbaar inkomen tot € 35.739, maximaal 10% aan huishoudens met een belastbaar inkomen tussen de € 35.739 - € 39.874 en maximaal 10% aan huishoudens met een belastbaar inkomen > € 39.874. Circa 16% van de woningzoekenden met een woonwens voor ons werkgebied valt met hun inkomens boven de grens van € 34.911. Wij hebben nagenoeg geen aanbod voor deze groep. Om deze groep woningzoekenden te kunnen helpen wordt de 20% beleidsruimte benut,. In 2016 zijn er 141 woningen verhuurd, waarvan 21 nieuwbouwwoningen en 17 woningen via derden (de Wijngaerd). Daarnaast bieden wij ook woningen in de bestaande bouw te koop aan. De verkoopprijzen van de bestaande bouw variëren gemiddeld tussen de € 140.000 en € 160.000 en zijn daarmee bereikbaar voor de midden inkomens. Via de gemeente kon in 2016 een Starterslening worden aangevraagd ter ondersteuning van de financiering.

Tabel: toewijzing lagere en middeninkomens

Inkomen lager dan € 35.739		
	2016	
Starters	27	
Senioren	46	
Overige	62	
Totaal	135	96%

Inkomen tussen € 35.739 en € 39.874		
	2016	
Starters	0	
Senioren	1	
Overige	2	
Totaal	3	2%
Inkomen hoger dan € 39.874		
	2016	
Starters	0	
Senioren	3	
Overige	0	
Totaal	3	2%
Totaal	141	100,0%



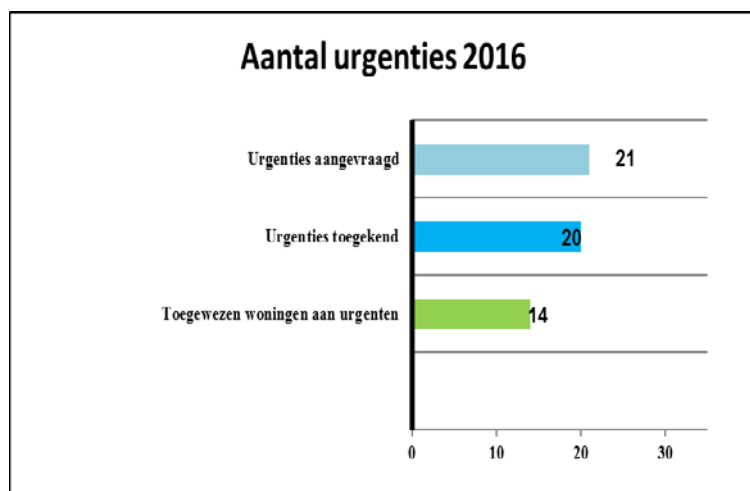
De verantwoording betreft dus 141 verhuringen in 2016, hiervan zijn zes huurovereenkomsten afgesloten met huurders met een inkomen > € 35.739. Met 4% valt dit binnen de 20% norm. De externe accountant moet dit nog formeel controleren en een verklaring afgeven.

2.1.4 BIJZONDERE AANDACHTSGROEPEN

Wij verhuren aan Stichting Prisma 11 wooneenheden in de Prinsenvolderstraat en 20 wooneenheden en een eenheid voor een woongroep in de St-Jozefhof/Veestraat. Aan de Fazantenlaan verhuren wij 6 eenheden via een Oudereninitiatief. Via Stichting MEE worden in Terheijden 6 woningen aan de Waterbies verhuurd. Het betreffen met name wooneenheden voor mensen/jongeren met een beperking. Daarnaast verhuren we rechtstreeks aan Zorgcentrum "de Wijngaerd" 87 appartementen voor senioren met een zorgvraag. De Wijngaerd wijst deze toe aan cliënten. In 2017 zijn we voornemens in het kader van het scheiden van wonen en zorg de woningen rechtstreeks aan de bewoners te verhuren, de eventuele zorg kan dan in principe geleverd worden door de Wijngaerd.

In de 1^e helft van 2016 nam de vraag voor huisvesting van vergunninghouders toe. Onze taakstelling tot 31 december 2016 bedroeg huisvesting voor 46 vergunninghouders, vijftien personen meer ten opzichte van 2015. Het aantal te huisvesten vergunninghouder is in de laatste maanden van 2016 fors lager geweest. De grote groep vergunninghouders die nog in de AZC's zaten waren rond de zomer verdeeld over alle gemeenten en de toename van het aantal asielzoekers in Nederland is flink afgenomen. In de dertien aangeleverde woningen in 2016 zijn 31 vergunninghouders gehuisvest. Per 31-12-2016 hebben alle vergunninghouders die zijn toegewezen aan de gemeente een woning toegewezen gekregen.

Urgentie



Het aantal aanvragen van urgenties in 2016 is ten opzichte van 2015 gelijk gebleven maar het aantal toekenningen is gestegen. De toegekende urgenties in 2016 hebben vooral betrekking op beëindiging van een relatie waarbij minderjarige kinderen zijn betrokken. Een kleiner deel is vanwege medische redenen gegeven, wanneer de bestaande woning niet kan worden aangepast.

2.2 HUURBELEID

Huurverhoging

In 2013 is de wetgeving vastgesteld voor een inkomensafhankelijk huurbeleid. De opgelegde Rijksheffingen en de saneringsheffing hebben er toe geleid dat Volksbelang het inkomensafhankelijke huurbeleid heeft toegepast om de noodzakelijke middelen te generen. Het nieuwe huurbeleid heeft als principe dat de hogere inkomens relatief meer huurverhoging krijgen dan de lagere inkomens. De huurverhoging in 2016 is deels op basis van de inkomensafhankelijke huurverhoging doorgevoerd. De huurders in de laagste inkomenscategorie hebben een inflatievolgend huurverhoging percentage gekregen. Voor de midden inkomens is er een opslag van een 0,5% doorgevoerd. De hoogste inkomens > € 44.360 heeft een opslag van 2,5% (3,1% totaal) gekregen. Voor 9% van ons bezit is het niet gelukt om via de Belastingdienst inkomensindicaties op te vragen. Deze huurders hebben een inflatievolgende huurverhoging van 0,6% gekregen. Voor de overige 91% zijn op basis van de inkomensindicaties de volgende huurverhoging percentages aangezegd, 75% inflatievolgend percentage(0,6%), 11% inflatievolgend + 0,5% en 14% van onze huurders inflatievolgend + 2,5%. De gemiddelde huurverhoging over het gehele bezit is voor 2016 uitgekomen op 1%.

Huurharmonisatie

De opgave op het gebied van nieuwbouw en de forse investeringen in de kwaliteit van het woningbezit en de te treffen energiemaatregelen zijn voor ons aanleiding om onze huren te harmoniseren bij mutaties tot gemiddeld 70% van maximaal redelijk. Per 31 december 2016 ligt het gemiddelde percentage van de maximaal redelijke huurprijs van ons woningbezit op 62%. Dit ligt onder het percentage van de referentiecorporaties (67%) en landelijke corporaties (70,1%). Ruim 75% van de voorraad behoort ook na volledige doorrekening van toekomstige huurharmonisatie tot de kernvoorraad met een huurprijs tot de aftoppingsgrens voor drie en meerpersoonshuishoudens (€ 628,76). Bijna de gehele woningvoorraad blijft met de huurprijs onder de maximale huurgrens (€ 710,68). De beschikbaarheid van betaalbare woningen is daarmee voldoende gegarandeerd.

Huurtoeslag

Alle huurders krijgen de huurtoeslag rechtstreeks via de Belastingdienst op hun rekening gestort. Het is daardoor onbekend hoeveel huurders huurtoeslag ontvangen. Voorgaande jaren lag dit gemiddeld op 15% van de huurders.

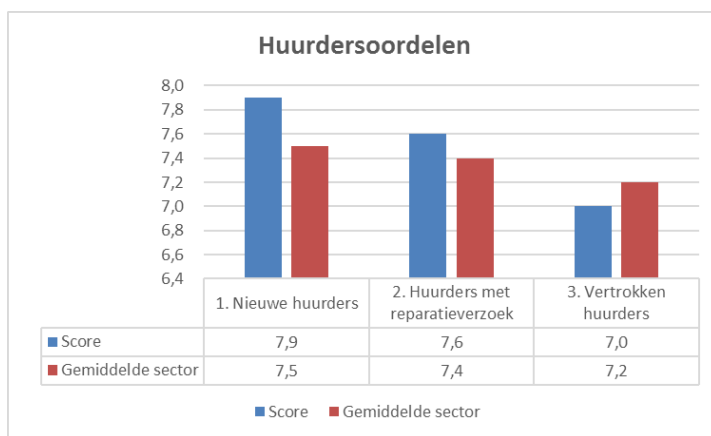
Huurincasso/-aanzegging

Een groot deel van onze huurders (88%) betaalt de huur maandelijks via een automatische incasso.

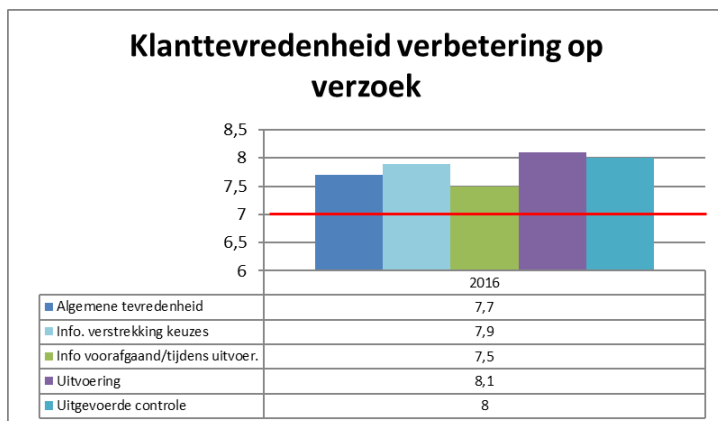
Dit is in vergelijking, met het landelijke percentage, erg hoog. Er is sprake van een daling van de totale huurachterstanden van € 138.627 eind 2015 naar € 127.595 eind 2016. Dit is een procentuele daling van 8%. In 2016 is de voorziening dubieuze debiteuren verminderd met een bedrag van ca. € 17.000, hiermee komt de totale voorziening dubieuze debiteuren uit op een bedrag van ca. € 40.000. De huurachterstand heeft betrekking op 76 dossiers, waarvan 10 dossiers van vertrokken huurders. Uitgedrukt in een percentage van de jaarhuur bedraagt de totale achterstand 0,98%. Ruim 12,5% van de totale huurachterstand is van huurders in de schuldhulpverlening of schuldsanering, 25% heeft via Volksbelang een betalingsregeling getroffen en 50% van de achterstand is uit handen gegeven aan de deurwaarder. De overige 12,5% bestaat uit zogenoemde “slepers”, huurders die structureel de huur te laat betalen. Wij proberen met een actief en streng aanmaningsbeleid te voorkomen dat schulden hoog oplopen. We benaderen huurders actief en proberen tot een oplossing te komen door het afsluiten van een betalingsregeling of om ze door te verwijzen naar schuldhulpverlening. In 2016 is het project budgetcoaches in de gemeente Drimmelen voortgezet. De budgetcoaches zijn vooral bedoeld om mensen in een vroegtijdig stadium hulp te bieden bij het op orde krijgen van de administratie en betalingsverplichtingen. In 2016 hebben 10 huurders een aanzegging voor ontbinding van de huurovereenkomst ontvangen. Bij twee huurders heeft dit geleid tot een uitzetting, beide uitzettingen zijn naar aanleiding van huurachterstand.

2.3 KLANTTEVREDENHEIDSONDERZOEKEN

In 2016 hebben wederom wij enquêtes uitgevoerd onder onze huurders over het betrekken van de woning, het verlaten van de woning en reparatieverzoeken conform de vraagstelling in de benchmark van Aedes. Daarnaast hebben we ook huurders geënquêteerd waarbij een verbetering op verzoek is uitgevoerd (clusteronderhoud).



De scores in de Aedes-benchmark worden uitgedrukt in A (boven het gemiddelde), B (gemiddeld) of C (onder het gemiddelde). De wegingsfactoren voor de huurdersoordelen zijn nieuwe huurders 25%, huurders met reparatieverzoeken 55% en vertrokken huurders 20%. De scores voor nieuwe huurders, huurders met reparatieverzoeken en vertrokken huurders zijn A,B en C. Het gemiddelde bedraagt B.



De tevredenheid van huurders over het proces rondom de uitvoering van verbeteringen op verzoek wordt uitgedrukt in een rapportcijfer. Het gemiddelde cijfer voor het gehele proces is een 7,8. Onderstaand een uitsplitsing van de scores op onderdelen van het proces.

2.4 KLANTGESTUURD ONDERHOUD

Service onderhoud

Huurders kunnen een serviceabonnement afsluiten. Circa 87% van onze huurders heeft een serviceabonnement. Tegen een vaste vergoeding per maand kan de huurder het onderhoud, dat normaal voor zijn rekening is, door ons laten uitvoeren.

Woningverbeteringen op verzoek

In 2016 is door ruim 70 huurders gebruik gemaakt van de mogelijkheid om verbeteringen op verzoek uit te laten voeren. Het verbeteren van de kwaliteit en het wooncomfort in een woning vinden wij belangrijk, maar ook het behoud van voldoende betaalbare woningen speelt een rol in de afweging of er aan het verzoek tegemoet gekomen kan worden.

Zelf aangebrachte voorzieningen

Wij vinden het belangrijk dat bewoners, wanneer zij dat willen, hun woning kunnen aanpassen aan de eigen smaak, wens en behoefte. Bewoners moeten wel toestemming vragen. In beginsel zijn we bereid medewerking te verlenen. Een voorwaarde is dat de aanpassingen veilig en vakkundig worden uitgevoerd. Ook kijken we naar de gevolgen voor de verhuurbaarheid op termijn. De meeste aanvragen worden bij een verhuizing gedaan. Het gaat dan vaak om uitbreidingen van de keukens, het plaatsen van douchecabines en luxer sanitair. Deze veranderingen worden vaak gecombineerd met werkzaamheden die in opdracht van Volksbelang worden uitgevoerd. Op deze manier kunnen klanten de woning aanpassen aan hun eigen wensen en behoeften. In 2016 hebben wij 59 aanvragen ontvangen.

Woningaanpassingen in verband met beperkingen (WMO)

De meeste mensen geven er de voorkeur aan om zolang mogelijk in hun eigen huis te blijven wonen. Wanneer dit door fysieke beperkingen moeilijker wordt kan er via de gemeente een aanvraag ingediend worden voor een woningaanpassing. Wij ondersteunen dit en verlenen altijd de nodige medewerking. De kosten worden gedekt vanuit de Wet Maatschappelijke Ondersteuning. Volksbelang verzorgt het offerte traject en begeleidt en ondersteunt de uitvoering. De kleine aanpassingen zoals een hoge toiletpot, handgrepen, beugels etc. nemen wij voor onze rekening, als zijnde niet-planmatig onderhoud. Bewoners kunnen dit rechtstreeks bij ons aanvragen en de werkzaamheden worden snel, vaak al binnen één à twee weken, uitgevoerd.

2.5 OVERLEG MET BEWONERS

Wij vinden het belangrijk om bewoners tijdig te betrekken bij uit te voeren onderhoud of andere zaken die hen direct aangaan. Op die manier ontstaat direct duidelijkheid of de voorgenomen maatregelen aansluiten op hun wensen. Met bewoners zijn de volgende overleggen gevoerd:

- Op complexniveau over plan- en projectmatige werkzaamheden en leefbaarheid en woonomgeving;
- Voorlichting- en informatiebijeenkomst over sloop- en nieuwbouwplannen Ganshoek
- Afstemmingsoverleg met de bewonerscommissies Kloosterhof, Patrijsflat, Beukenhof en Fazantennest;;
- Deelname wijkspreekuren, wijkavonden en wijkshowen in de wijk.

Overleg Huurdersvereniging Woonbelang

Wij hebben in 2016 intensief overleg gehad met onze Huurdersvereniging over de voorgenomen fusie. Het fusieproces wordt elders in dit Jaarverslag nader toegelicht.

Onze samenwerking is gebaseerd op een Samenwerkingsovereenkomst conform de kaders van de Overlegwet. Afspraken zijn gemaakt over de wijze van informatieverstrekking, gekwalificeerde adviesverlening, instemmingsrecht en hoe om te gaan met mogelijke geschillen. Ook de vergoedingen die worden verstrekt aan Woonbelang zodat zij hun activiteiten kunnen uitvoeren zijn vastgelegd. De vergoeding betreft € 6 per woning.

In de voor- en najaarsvergaderingen hebben we gesproken over onder andere de jaarrekening, begroting en werkplan en zijn beleidsmatige onderwerpen besproken. Daarnaast is er periodiek overleg met een afvaardiging van het bestuur over de voortgang van zaken. Beleidsmatige thema's die we hebben besproken betroffen de implementatie van de Nieuwe Warmtewet, de gevolgen van de Herziene Woningwet onder andere voor de rol van de Huurdersvereniging en de huurdersparticipatie, het verplicht passend toewijzen vanaf 1-1-2016, de jaarlijkse huurverhoging en de voortgang van de huisvesting van statushouders in de gemeente Drimmelen.

In 2015 zijn we gestart met gezamenlijke overleggen met de gemeente Drimmelen en de Huurdersvereniging over de (voortgang van de) Woonvisie en Prestatieafspraken. Dit overleg is voortgezet in 2016. In 2017 wordt de Woonvisie definitief afgerond.

In juli 2016 hebben we conform de Woningwet, samen met Goed Wonen, een gezamenlijk volkshuisvestelijk bod uitgebracht aan de gemeente en besproken met deze partijen. Besloten is, in afwachting van een actuele Woonvisie en Prestatieafspraken, dit in 2017 verder te implementeren.

In de haar jaarlijkse algemene ledenvergadering van Woonbelang hebben wij een toelichting gegeven op onze lopende nieuwbouwprojecten.

In haar overleg met de Raad van Toezicht van Volksbelang is gesproken over de samenwerking en de mogelijke fusie met Goed Wonen. Periodiek overlegt de Huurdersvereniging informeel met de 2 leden van de Raad van Toezicht die op voordracht van de Huurdersvereniging zijn benoemd.

Geschillen Adviescommissie

De Geschillen Adviescommissie (GAC) bemiddelt in geschillen tussen Volksbelang en huurders die niet via overleg opgelost kunnen worden. De GAC hanteert het Reglement Geschillen Adviescommissie. In 2016 is er één geschil ontvangen. Het betrof een geschil waarin gevraagd werd om heropening van een geschil daterend uit 2009 wat destijds is de indiener niet in het gelijk is gesteld. Het verzoek tot heropening is afgewezen omdat er geen nieuwe feiten waren. In het najaarsoverleg hebben wij met de leden onze voorgenomen fusie, beleidsvoornemens en resultaten, alsmede lopende zaken binnen en buiten de organisatie toegelicht. De GAC houdt zo een actueel beeld van Volksbelang. In 2016 was dhr. G. Neefs (onafhankelijk voorzitter) aftredend en heeft te

kennen gegeven voor een volgende termijn beschikbaar te zijn. Dhr. G. Neefs is voor een volgende termijn benoemd. De GAC bestaat verder uit de heren A. Braat (namens Volksbelang), O. Strouken-Busink en de heer W. Geppaart (namens de Huurders Vereniging Woonbelang). Mevrouw G. Butter is onafhankelijk secretaris.

3. BOUWEN EN BEHEREN IN BALANS

3.1 OPBOUW BEZIT

In 2016 zijn er 6 woningen getransporteerd, 21 nieuwbouwwoningen toegevoegd en 33 eenheden gekocht van WSG ten behoeve van het nieuwbouwplan Ganshoek. Nagenoeg al onze woningen hebben een huurprijs tot € 710,68 per maand en behoren daarmee tot de sociale woningvoorraad.

Tabel: opbouw aantal verhuureenheden per 31-12-2016

Aantal woningen in bezit 01-01-2016		1912
Aantal opgeleverde nieuwbouwwoningen + aankoop Ganshoek		54
Onttrokken door sloop		
Aantal woningen dat is verkocht aan zittende huurders	4	
Aantal woningen verkocht op de vrije markt	2	
Totaal aantal woningen onttrokken aan voorraad		6
Aantal woningen in bezit op 31-12-2016:		1.960
Aantal overige verhuureenheden:		
Garages	57	
Kinderdagverblijf	1	
Gezondheidscentrum	14	
Verhuur gedeelte van ons kantoor (Middelmeede 38)	1	
Maatschappelijke verhuring (Oranjeplein 5)	1	
Totaal aantal overige verhuureenheden		74
Totaal aantal verhuureenheden in bezit op 31-12-2016		2.034
Totaal gewogen aantal verhuureenheden in bezit op 31-12-2016		1.975
Prijsklasse	Aantal verhuur-eenheden	Percentage van totale bezit
Goedkoop < € 409,92	282	14,3%
Betaalbaar € 409,92 - € 628,76	1.385	71,0%
Duur € 628,76 - € 710,68	225	11,3%
Duur > € 710,68	68	3,4%
Totale voorraad	1.960	100,0%

3.2 STRATEGISCH VOORRAADBELEID EN ONDERHOUD

3.2.1 STRATEGISCH VOORRAADBELEID

In 2015 hebben we ons Strategisch Voorraad Beleid (SVB) bepaald. In 2016 is besloten na de fusie in 2017 het SVB te herijken in combinatie met het woningbezit van voormalig Goed Wonen in Hooge en Lage Zwaluwe. Ondanks deze herijking in 2017 is tijdens het fusieproces reeds geconcludeerd dat de hoofdlijnen van het SVB overeind zullen blijven.

De belangrijkste speerpunten zijn:

- **Omvang stabiliseren**

Tot 2030 zal de omvang van het aantal sociale huurwoningen enigszins stabiliseren. We zetten dus met name in op vervangende nieuwbouw (als gevolg van sloop of verkoop van huurwoningen).

- **Passend aanbod voor vergrijzende doelgroep**

Het toevoegen van nieuwe en transformeren van geschikte bestaande huurwoningen voor senioren (meergezinswoning met lift en grondgebonden) is de majeure opgave. Belangrijk hierbij is dat dit veelal gebeurt door transformeren van de huidige woningvoorraad, zodat mensen langer zelfstandig thuis kunnen wonen. Belangrijk aandachtspunt hierbij blijft de toegang tot voorzieningen en de diensten en zorgfaciliteiten.

- **Beheersen van woonlasten van huurders;**

Met het lopende energieprogramma wordt de komende jaren gewerkt aan het terugbrengen van de energielasten en het verbeteren van het wooncomfort van de huurders. Daarnaast wordt bij het bepalen van de nieuwe huurstelling nadrukkelijk gestreefd naar een ondergrens van het aantal betaalbare woningen in bepaalde huurklassen. Ook zullen we in de toewijzing voldoende betaalbare huurwoningen moeten kunnen toewijzen.

- **Exploitatieverbetering en continuïteit van de organisatie;**

De exploitatieverbetering komt vooral tot uitdrukking bij de nieuwe huurstelling en het verlengen van de levensduur van woningen. Beide nauwkeurig in relatie tot kwaliteit van de woning en toekomstperspectief. Uitgaven ten aanzien van de kwaliteit zijn gerelateerd aan het exploitatieperspectief en/of waardevermeerdering (bij verkoop). Er wordt terughoudend omgegaan met sloop-nieuwbouwbeslissingen, waardoor de investeringen die dit vraagt beperkt blijven. Er is een ruime verkoopvijver aangewezen waarmee de verkoopdoelstellingen gerealiseerd kunnen worden.

Voor onze complexen zijn en worden nog scenario's en maatregelen opgenomen om de woningen beter te laten aansluiten op de wensen en eisen van deze tijd. Energiemaatregelen zijn en worden ondergebracht in een apart plan van aanpak zodat wij de voortgang kunnen monitoren van onze ambities, om te komen tot gemiddeld een B label/Energie-index voor ons hele bezit in 2018. De onderhoudsbegroting, waarin is opgenomen het niet-planmatig onderhoud, planmatig onderhoud, vraag gestuurd onderhoud en kwaliteitsverbeteringen vanuit het strategisch voorraadbeleid, wordt jaarlijks opgesteld op basis van de meerjaren onderhoudplanning. Op basis van jaarlijks uitgevoerde conditiemetingen voor 1/3 deel van het totale bezit, vindt zo nodig bijstelling plaats van de meerjaren onderhoudplanning. Ook de maatregelen en aanpassingen, die voortkomen uit het SVB worden verwerkt. Signalen uit het niet planmatig onderhoud met een structureel karakter worden onderzocht en afhankelijk van de aard van de gebreken opgenomen als planmatig onderhoud in de jaar- en meerjarenbegroting.

3.2.2 ONDERHOUD- EN KWALITEITSVERBETERING

In 2016 hebben we in totaal bijna € 2,9 miljoen besteed aan onderhouds- en verbeteringswerkzaamheden. Dit is exclusief interne doorbelastingen. Belangrijke opdrachtnemers zijn onder andere: Zwaluwe Bouw, Rasenberg, Rodenburg, Van Dijk, Kasto en Riooltech.

Tabel: Uitgaven onderhoud- en verbeteringswerkzaamheden (exclusief doorbelastingen)

Reparatieverzoeken	€ 441.313
Mutatieonderhoud	€ 427.955
	Inclusief € 245.811 planmatig gepland onderhoud
Serviceonderhoud	€ 54.947
Planmatig onderhoud	€ 1.540.838
	Inclusief € 428.308 woningverbeteringen
Contractonderhoud	€ 387.794
Woningaanpassingen	€ 12.730
Leefbaarheid	€ 14.899
Totaal	€ 2.880.476

Reparatie onderhoud

Door gestructureerd en planmatig onderhoud uit te voeren maar ook woningen bij mutatie goed aan te pakken, proberen wij het aantal reparatieverzoeken te beperken. De uitgaven voor reparatieverzoeken zijn € 441.313 (2015: € 459.266), dit komt neer op gemiddeld € 222 per woning.

Mutatie onderhoud

Mutatie is een goed moment om onze woningen kwalitatief te verbeteren. Er waren 125 mutaties begroot à € 1.648. We zijn uitgekomen op 115 mutaties. De gemiddelde mutatiekosten komen uit op een bedrag van circa € 1.584 per mutatie daarmee liggen de kosten per mutatie iets onder de lijn van de begroting.

Service onderhoud

De uitgaven voor serviceonderhoud bedroegen € 54.947 in 2016. De opbrengsten vanuit de bijdragen serviceabonnement waren dekkend.

Planmatig onderhoud

Binnen het planmatig onderhoud zijn onder meer de volgende zaken uitgevoerd:

- Verbeteren van de brandveiligheid in de Prinsenvolder-, Fresia-, en Jasmijnflat, KDV Babeloes en het Vierendeel.
- Optimaliseren van twee lift installaties
- Buiten schilderwerk; schilderwerken worden uitgevoerd volgens KWS 2000;
- Kozijn vervanging; oude kunststof kozijnen met enkelglas worden vervangen door houten kozijnen met dubbelglas.
- Verbeteren en optimaliseren van mechanische ventilatiesystemen;
- Vervangen van CV- installaties;
- Aanbrengen van inbraakvertragende voorzieningen;
- Plaatsen van HR++ isolatieglas (in combinatie met schilderwerk);
- Planmatig moderniseren van badkamer, toilet en keuken.

In 2016 waren de uitgaven voor planmatig onderhoud € 1.540.838, inclusief maatregelen in kader van woningverbeteringen (€ 428.308) en het SVB (€ 139.704). Het overige heeft betrekking op het reguliere planmatig onderhoud.

Contractonderhoud

We sluiten diverse contracten af om onder andere liftinstallaties, CV installaties en brandmeldinstallaties periodiek bij te houden. In 2016 bedroeg het contractonderhoud in totaal € 387.794.

Fysieke leefbaarheid

Fysieke leefbaarheid is vooral gericht op de bereikbaarheid en veiligheid van woningen. Het zijn extra ingrepen die technisch niet noodzakelijk zijn maar een grote bijdrage leveren aan het veiligheidsgevoel van bewoners, de bereikbaarheid van woningen. In 2016 is € 14.899 geïnvesteerd in met name het verbeteren van de brandpaden bij diversen complexen.

3.3 NIEUWBOUW

3.3.1 PLANNEN OPGELEVERD EN IN UITVOERING

Made: Rozenbloemhof (24 woningen)

Het plan Rozenbloemhof is in samenwerking met Zwaluwe bouw- en aannemingsbedrijf BV ontwikkeld. In totaal zijn in dit plan reeds in 2015 19 koopwoningen en 5 huurwoningen gerealiseerd. In 2016 is het plan nagenoeg afgerond na het woonrijpmaken van de locatie.

Terheijden: Oranjeplein (18 senioren huurappartementen, 16 huurwoningen, 12 koopwoningen en 2 2-onder-1 kapwoningen)

In 2016 zijn op de voormalige bibliotheeklocatie 16 seniorengeschikte en starters huurwoningen gerealiseerd met een gemiddelde huurprijs van € 600. Met de oplevering van dit project is de planvorming Oranjeplein nagenoeg afgerond. Het betrof een integrale gebiedsexploitatie bestaande uit 18 appartementen, verhuur voormalig Politiebureau, de verkoop van 12 koopwoningen aan starters en 16 huurwoningen (voormalig) Bibliotheeklocatie. Voor het voormalige Politiebureau aan het Oranjeplein is met de Stichting Omroep Drimmelen een bruikleenovereenkomst gesloten zodat zij in dit pand hun activiteiten kunnen uitvoeren. Uiteindelijk zullen er 2 tweekappers worden gerealiseerd.

Wagenberg: Centrumplan (5 huurwoningen)

In Wagenberg is medio 2016 een mooi nieuwbouwproject gerealiseerd midden in de dorpskern. De 5 woningen zijn verhuurd voor een gemiddelde huurprijs van € 587.

3.3.2 PLANINITIATIEVEN

Lage Zwaluwe: De Nieuwe Ganshoek (24 PG-eenheden, 40 appartementen in beschutte woonsfeer, Ontmoetingsruimte en renovatie van 18 bestaande aanleunappartementen)

In 2015 is op basis van een Ontwikkelingsvisie de bestemmingsplanprocedure gestart. Het bestemmingsplan was eind 2016 onherroepelijk, er zijn geen bezwaren tegen het plan ingediend. Het bestemmingsplan maakt het mogelijk een plandeel woon-zorg-ontmoeting te realiseren ter vervanging van 15 aanleunwoningen en het huidige verzorgingshuis en het behoud van 18 aanleunappartementen. Volksbelang heeft de planlocatie in 2016 gekocht van WSG en ontwikkelt circa 24 verpleegeenheden en circa 40 woon-zorg huurappartementen in een beschutte woonsfeer en een ontmoetingsruimte t.b.v. ontmoeting en ouderenactiviteiten, dagverzorging en dagbesteding. Op basis van het bestemmingsplan en de verder uitgewerkte plannen zijn in 2016 definitieve koop- en samenwerkingsovereenkomsten en contracten getekend met de gemeente, aannemer Remmers en eindgebruiker Surplus. De zittende huurders zijn, conform een vastgesteld Sociaal Statuut, inmiddels verhuisd. Het merendeel is gehuisvest in de huidige Ganshoek. De te slopen woningen worden begin 2017 gesloopt waarna de bouw start. Oplevering van de woningen is in de eerste helft van 2018. Na de sloop van de huidige Ganshoek kan dan de Ontmoetingsruimte worden gebouwd zodat eind 2018 het plan gereed is.

Made: Hofstedestraat

De ontwikkeling van deze locatie is moeilijk in verband met aanwezigheid van een bedrijf met een hindercirkel. Vooralsnog worden hier geen plannen ontwikkeld. De grondpositie is reeds in 2013 afgewaardeerd.

Made: Made Oost

In Made Oost beschikken wij ook over grondposities die in het verleden zijn aangekocht. De gemeente Drimmelen heeft in haar Structuurvisie 2033, die in februari 2014 is vastgesteld, Made-Oost als potentiële ontwikkelingslocatie voor woningbouw benoemd. De Structuurvisie maakt ook duidelijk dat deze locatie pas op termijn aan de orde zal komen als uitbreidingslocatie. Prioriteit ligt op de afronding van bestaande plannen en inbreidingslocaties. We hebben mede om die reden de gronden in 2013 afgewaardeerd.

Terheijden: Markstraat

Reeds in 2012 hebben we besloten de planuitwerking (circa 18 huurappartementen) op deze locatie aan te houden vanwege de toekomstvisie op het aanpalende Puzzelbad en andere plannen prioriteit te geven. Inmiddels heeft de gemeente eind 2016 initiatieven genomen om in 2017 een ontwikkelvisie af te ronden. Wij wachten deze ontwikkelingen af.

3.3.3 PLAN PRINSENPOLDER

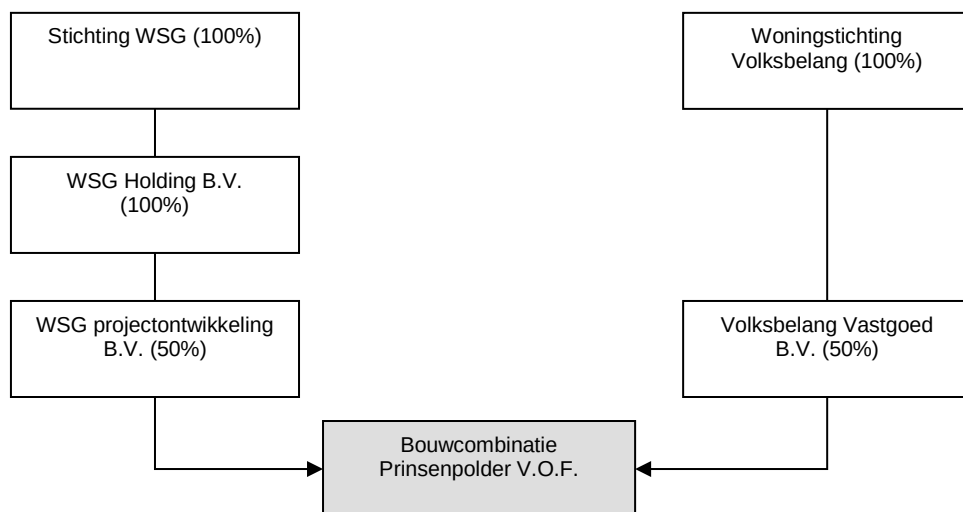
(55 huurwoningen, 69 koopwoningen en 39 bouwkvavels te realiseren door Bouwcombinatie, 29 kvavels bouwgrond verkocht aan ontwikkelende aannemers)

In december 2016 is het laatste bouwkvavel in plan Prinsenvolder getransporteerd. In 2017 en/of 2018 zal nadat de laatste woningen gebouwd zijn de gemeente de woonrijpwerkzaamheden uitvoeren. Hiervoor zijn afkoopafspraken gemaakt met de gemeente Drimmelen en is de bouwcombinatie in december 2016 opgeheven. Er is een mooie nieuwe woonwijk in Made gerealiseerd bestaande uit:

- 55 huurwoningen verkocht aan Volksbelang
- 69 koopwoningen aan particulieren
- 39 bouwkvavels aan particulieren
- 29 bouwkvavels aan ontwikkelende aannemers

In de Bouwcombinatie participeerde Volksbelang en Woningstichting WSG uit Geertruidenberg. De Vennoten van de vennootschap waren WSG Projectontwikkeling B.V. en Volksbelang Vastgoed B.V. De vennootschap had ten doel het voor gezamenlijke rekening en onder gemeenschappelijke naam ontwikkelen en realiseren van het plan Prinsenvolder. Het project is met een positief resultaat afgesloten en elke vennoot heeft voor 50% in het resultaat gedeeld.

In schemavorm zag het er als volgt uit:



3.4 VERKOOP HUURWONINGEN

Jaarlijks wordt de lijst van te verkopen woningen geëvalueerd en zo nodig aangepast. Mede op basis van een actuele visie op ons Strategisch Voorraadbeleid zijn nu circa 200 bestaande huurwoningen aangewezen die voor verkoop in aanmerking komen (10% van onze voorraad). Wij verkopen enerzijds bestaande huurwoningen om woningzoekenden, in het bijzonder starters en middeninkomens, de mogelijkheid te bieden een betaalbare woning te kopen. Anderzijds levert de verkoop ons financiële middelen op die wij nodig hebben om onze plannen gerealiseerd te krijgen.

De woningen worden aan zittende huurders verkocht of indien zij vrijkomen aan andere belangstellenden. De woningen worden aangeboden met de mogelijkheid voor een Starterslening. In ons ondernemingsplan hebben we opgenomen om beleidsmatig jaarlijks 8 woningen te verkopen.

In 2016 zijn er 6 huurwoningen geleverd aan de nieuwe eigenaren, waarvan drie aan een zittende huurder. De gemiddelde verkoopprijs ligt met € 145.660 iets lager dan de € 147.810 in 2015 maar hoger dan voorgaand jaar en de gemiddelde prijzen van de afgelopen jaren. Dit is het gevolg van de marktwaarde van de vrijkomende woningen. In 2016 hebben we 4 woningen uit de verkoop gehaald vanwege de grotere druk op de huurmarkt door toename van het aantal asielzoekers.

Slimmer Kopen

Voor de nieuwbouwwoningen in het goedkope koopsegment is gekozen voor de verkoopvariant Slimmer Kopen. De korting die bij aankoop van de woning is verstrekt aan de koper moet worden terugbetaald en een deel van de, eventuele, winst vloeit ook terug naar de corporatie. De afgelopen jaren zijn er 39 woningen verkocht met Slimmer Kopen.

Starterslening

De Starterslening biedt starters op de markt de kans een woning te kopen wanneer het inkomen net niet toereikend is. Met de Starterslening wordt, via het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse Gemeenten (SvN) in eerste instantie gedurende 3 jaar de hypotheekrente en –aflossing voorgesloten aan de koper. Na 3 jaar vindt er een inkomenstoets plaats. Indien het inkomen ontoereikend is, dan wordt het weer voor 3 jaar verlengd. De eigenaar betaalt dit voorschot terug bij woningverkoop of aan het einde van de looptijd van de hypotheek van 30 jaar. De Starterslening wordt afgesloten met Nationale Hypotheek Garantie. In totaal hebben we eind 2016 nog voor 12 woningen/kopers een vordering (2015: 12).

4. INVESTEREN IN DUURZAAMHEID

Duurzaam woningbeheer is een aspect dat verankerd ligt in de organisatie. Bij zowel onderhoud- als nieuwbouwprojecten wordt gelet op milieu- en energiebesparende maatregelen in combinatie met het toepassen van onderhoudsarme en levensduur verlengende materialen. Dit is goed voor het milieu en het kan de woonlasten voor huurders matigen. We hebben afgelopen jaren al stevig geïnvesteerd in de aanpak van schil, zoals spouw- en dak- en vloerisolatie, dubbelglas en het vervangen van installaties in energiezuinige installaties en minder CO₂ produceren.

We willen de in het landelijke Energieakkoord vastgelegde duurzaamheidsdoelstelling, een gemiddelde energie index van 1,40 (energielabel B) voor onze woningportefeuille in 2018 realiseren. Momenteel bedraagt onze gemiddelde index 1,41. De noodzakelijke maatregelen zijn opgenomen in onze MeerjarenOnderhoudsBegroting.

Energielabels (Energie-index)	1-1-2011	1-1-2017
Label A/B (Ei: 0,6 – 1,4)	19%	32%
Label C (Ei: 1,4 -1,8)	59%	54%
Label D/E/F/G (Ei: 1,8 – 2,7)	22%	13%
Gemiddelde Energie-index	1,50	1,41

We hebben circa 850 woningen die geschikt zijn voor zonnepanelen. Met name de zonligging en het dakoppervlak zijn daarin bepalend. We gaan concrete initiatieven nemen om samen met huurders de wensen en mogelijkheden te inventariseren en willen in 2017 de eerste bestaande woningen en of woongebouwen voorzien van zonnepanelen.

In onze nieuwbouwplannen houden we rekening met het bouwbesluit dus met de, vanaf 1 januari 2015, verscherpte (EPC) Energie Prestatie Coëfficiënt van maximaal 0,4 wat betekent dat we energie zuiniger bouwen rekening houdend met de CO₂ uitstoot. We houden de ontwikkelingen goed in de gaten en waar kan spelen we in op de mogelijk veranderende wet-, en regelgeving die de overheid nu aankondigt. Zo wordt de nieuwbouw van de Ganshoek zonder gas aansluitingen opgeleverd en koken de bewoners uitsluitend op elektra. De woning wordt verwarmd doormiddel van lage temperatuur verwarming aangestuurd door een luchtwater warmtepomp. Door het toepassen van PV – panelen compenseren we het elektra verbruik waardoor we energie neutraal zijn.

In ons onderhoudsbeleid passen we milieuvriendelijke materialen, zoals CO₂ reducerende dakpannen met een titaandioxide toplaag toe waardoor vervuilde lucht (CO₂) wordt gezuiverd.

5. WERKEN AAN LEEFBAARHEID

5.1 DORPSGERICHT WERKEN

Ook in 2016 hebben we actief deelgenomen aan het Dorpsgericht werken samen met gemeente, politie, welzijnsinstellingen en inwoners. Per kern is er een wijkoverleg. Het wijkoverleg heeft als doel om beleid af te stemmen tussen de verschillende betrokken partijen om daardoor gericht en effectiever resultaat te bereiken. Vanzelfsprekend worden ook de bewoners hierbij betrokken en gestimuleerd actief bij te dragen aan het verbeteren van de leefbaarheid in hun omgeving. Naast het wijkoverleg is er in de meeste kernen ook een wijkspreekuur. Gemeente, politie en corporatie zijn gezamenlijk aanwezig om individuele bewoners informatie te geven en te ondersteunen bij vraagstukken over o.a. woonomgeving, veiligheid en overlast.

In 2016 zijn er weer diverse wijkavonden en wijkshowen gehouden waarbij alle betrokken partners aanwezig waren. Onderwerpen die hier worden gemeld en besproken betreffen vooral de woonomgeving, onderhoud groen en verkeersveiligheid. Maar doordat de bewoners intensief werken aan hun buurt draagt dit enorm bij aan de betrokkenheid onderling en dus aan de sociale cohesie van buurten. Om de betrokkenheid van bewoners te vergroten worden er projecten geïnitieerd en ondersteund. In 2016 is er door Volksbelang ca. € 34.000 besteed aan sociale leefbaarheidsmaatregelen en project- en proceskosten van het Dorpsgericht werken.

5.2 STEUNPUNTEN

De 3 steunpuntcomplexen van Volksbelang (Steunpunt Onder de Toren, Patrijsflat en Kloosterhof) bestaan uit seniorenappartementen met een gemeenschappelijke ruimte. Doordat de steunpunten ook een buurtfunctie hebben komen er veel mensen vanuit de omgeving die deelnemen aan activiteiten of lid zijn van bv. de biljartclub of jeu de boules vereniging. Hierdoor is er een sterke interactie tussen de bewoners van de complexen, gemiddeld van hoge leeftijd, en de vitale bewoners uit de omgeving. Dit levert een belangrijke bijdrage aan het welzijn van de mensen. De steunpunten leveren een bijdrage aan het verminderen van eenzaamheid en sociaal isolement. De gemeente heeft in 2012 besloten om de beperkte, jaarlijkse bijdrage aan de exploitatie van de steunpunten te stoppen. Gezien de belangrijke bijdrage die de steunpunten leveren aan de ontmoeting tussen mensen, vermindering van eenzaamheid en de versterking van de sociale cohesie, neemt Volksbelang deze kosten (ca. €21.000) van de steunpunten op zich.

5.3 AANPAK OVERLAST

De leefbaarheid in buurten en kernen is ook gebaat bij een prettige manier van samenleven. Sinds eind 2011 is in samenwerking met verschillende partijen gestart met Buurtbemiddeling. Buurtbemiddeling is een beproefde methode die al vele jaren in verschillende gebieden in Nederland met succes werkt. Goed getrainde vrijwilligers bieden ondersteuning om in vroegtijdig stadium irritaties en problemen bespreekbaar te maken en laat partijen zelf tot een oplossing komen.

In 2016 zijn er 56 zaken door de diverse partners aangemeld, dit is een toename van 4 zaken ten opzichte van 2015. Een bewijs dat de inwoners van de gemeente Buurtbemiddeling goed weten te vinden. Diverse zaken zijn niet via de partners aangemeld maar heeft een van de partijen zelf Buurtbemiddeling benaderd. De afwikkeling van de zaken is goed verlopen. Niet alle zaken konden door bemiddeling worden opgelost omdat een van beide partijen niet wilde meewerken of omdat de problematiek zich niet leent voor bemiddeling (bv psychische problematiek). In deze situaties wordt, daar waar mogelijk, wel ondersteuning geboden door het geven van tips of coaching. Alle betrokkenen zijn het er over eens dat het instrument Buurtbemiddeling een waardevolle bijdrage levert aan de leefbaarheid. Het project wordt gefinancierd door gemeente en woningcorporaties. In 2017 wordt Buurtbemiddeling voortgezet en zal worden beoordeeld of de behaalde resultaten afwegen tegen de (financiële) inzet.

We participeren ook in het Lokaal Maatschappelijk Overleg dat op gemeentelijk niveau wordt gehouden. Iedere zes weken is er een overleg waarin onder andere GGZ, gemeente, politie, bemoeizorg, het Algemeen Maatschappelijk Werk en nog andere hulpverlenende instanties zijn vertegenwoordigd. Met deze samenwerking zijn wij in staat klanten met een meervoudige problematiek beter, sneller en adequater te helpen. Hiermee worden vaak ook de problemen voor de omwonenden opgelost.

6. PRESTEREN NAAR FINANCIËEL VERMOGEN

6.1 RISICOMANAGEMENT

Missie en doelstellingen

Het gehele stelsel van sturen, beheersen, verantwoorden en toezicht houden (Corporate Governance) is erop gericht de missie te realiseren en de doelstellingen te borgen in de organisatie. Dit vereist duidelijke, realiseerbare en meetbare doelstellingen, maar kan niet zonder inzicht in de risico's die de realisatie van deze doelstellingen kunnen bedreigen.

Met managementinformatie (trimesterrapportage) wordt inzicht verkregen in de goede werking van de sturings- en beheersingsmaatregelen en de beheersing van risico's. Het stelsel van interne controlemaatregelen moet waarborgen dat de verstrekte informatie betrouwbaar is. Daarnaast zijn maatregelen voor interne beheersing van onze processen en activiteiten gericht op het beheersen en beperken van risico's, het realiseren van strategische, operationele en financiële doelstellingen en het waarborgen van de naleving van wet- en regelgeving. In geval van veranderde wet- en regelgeving volgen medewerkers relevante cursussen, zodat binnen de organisatie de noodzakelijke kennis aanwezig is. Deze maatregelen van interne beheersing gelden voor Woningstichting Volksbelang en alle verbindingen.

Fusie en organisatiewijziging

Artikel 105 lid e van het BTIV schrijft bij een omvang van meer dan 2.500 verhuureenheden een control functie voor die als een aparte entiteit geplaatst wordt onder de RvC en aangestuurd wordt door de eindverantwoordelijke binnen het bestuur. Door de fusie tussen Goed Wonen en Volksbelang is een organisatie ontstaan die gezien de omvang aan deze verplichting dient te voldoen. Bij de opzet van de nieuwe organisatie vanaf 1 januari 2017 is daarom al rekening gehouden met de invulling van deze functie en de samenhang met interne controle. De interne controle wordt georganiseerd op basis van het model van de "Three lines of defence".

1. Operationele controle
2. Managementcontrole
3. Strategische controle

Financieel verdiepend onderzoek

In verband met de fusie hebben Volksbelang en Goed Wonen een financieel verdiepend risico onderzoek uitgevoerd. Het betrof een risicoanalyse op hoofdlijnen over projecten, verbindingen, bijzonder bezit, bedrijfsvoering, contracten en afspraken. Het vormde geen aanleiding tot fundamentele vragen en het stond de fusie ook niet in de weg.

Strategisch Voorraadbeleid

Mede op basis van een actuele omgevingsanalyse en een strategisch kader hebben we onze vastgoedportefeuille in ons Strategisch Voorraadbeleid nader gepositioneerd. Ook zijn de financiële effecten van dit beleid in enkele scenario's doorgerekend en meegenomen in beleidskeuzes. In kader van de fusie zullen we dit in 2017 actualiseren.

Planning en controlcyclus

De doelstellingen van de organisatie en de beoogde resultaten zijn vertaald in prestatienormen. Op basis van de Balanced Scorecard is in 2016 ieder trimester aan de RvT gerapporteerd op basis van prestatie-indicatoren en kengetallen, over de bedrijfsvoering en de nieuwbouwprojecten en wordt de stand van zaken van het werkplan toegelicht.

Intern Controleplan

Voor twee processen, huurincasso en woningtoewijzing, zijn door de afdeling Bedrijfsvoering audits uitgevoerd. Waar nodig worden procedures aangepast. De bevindingen zijn gebruikt als input voor de interimcontrole 2016.

Fasedocumenten nieuwbouw

De ontwikkeling van de nieuwbouwprojecten wordt vastgelegd door middel van fasedocumenten die worden geaccordeerd door het Managementteam en de directeur-bestuurder. Projecten die zich in de initiatieffase bevinden worden, alvorens onomkeerbare stappen worden gezet, ter goedkeuring voorgelegd aan de RvT. De projecten die richting realisatie gaan en waar verplichtingen voor moeten worden aangegaan dienen via Investeringsbesluiten door de RvT vooraf te worden goedgekeurd. In 2016 zijn de Beslisdocumenten Ganshoek en energieneutraal bouwen project Ganshoek goedgekeurd.

Herziene Woningwet

In de herziene Woningwet, die per 1 juli 2015 in werking is getreden, zijn nieuwe afspraken over het functioneren en presteren van corporaties vastgelegd. De kerntaak is scherper afgebakend, maar het huisvesten van mensen met een lagere inkomens die niet zelf in hun huisvesting kunnen voorzien blijft kerntaak. Daarnaast zijn de eisen aan het intern en extern toezicht aangescherpt, krijgen de gemeente en de huurdersorganisatie een sterkere positie en dienen we onze werkzaamheden en investeringen ten behoeve van sociale activiteiten administratief te scheiden van de commerciële activiteiten. In het MT en RvT zijn de gevolgen voor Volksbelang nader uiteengezet. Nagenoeg alle voorwaarden hebben we eind 2016 afgerond, mede in verband met de fusie.

Financieel toetsingskader (Financieel reglement)

Onze financiële kaders en stuulementen zijn uitgewerkt in een financieel toetsingskader. Dit toetsingskader is in 2016 aangepast en in lijn gebracht met de nieuwe Woningwet. De uitgangspunten zijn eind 2016 vastgelegd in onze begroting 2017 en het financieel meerjarenperspectief.

Treasurystatuut

In 2016 is het treasurystatuut herijkt en in lijn gebracht met het Reglement financieel beleid en beheer, de Woningwet, RTIV en BTiV. Het treasurystatuut is vastgesteld door de RvT. De belangrijkste wijzigingen zijn:

- positie van het Treasurystatuut
- actualisering van externe wettelijke kaders
- hantering normen en streefwaarden in bijlage
- actualisering onderscheid DAEB en niet-DAEB
- inkorting derivaten hoofdstuk
- beschrijving van de AO/IC.

Investeringsstatuut

De beperkingen die de Woningwet op nieuwe investeringen legt, waaronder scheiding DAEB- en niet DAEB-activiteiten, is als zodanig opgenomen in het Investeringsstatuut. We volgen hiermee de wettelijke kaders.

Op projectniveau geldt dat een project moet voldoen aan de rendementseisen per type vastgoed. In het nieuwe Investeringsstatuut onderscheiden we de volgende types vastgoed conform de Woningwet:

1. Sociaal vastgoed
2. Maatschappelijk vastgoed
3. Commercieel vastgoed
4. Bedrijfsmatig vastgoed

Ook onderscheiden we de bijbehorende rendementseisen per type vastgoed voor 2017.

Verbindingenstatuut

De beperkingen die de Woningwet op verbindingen legt is als zodanig opgenomen in het Verbindingenstatuut. We volgen hiermee de wettelijke kaders.

Prijs-, krediet-, liquiditeitsrisico- en kasstroomrisico's

Voor deze risico's verwijzen we naar paragraaf 8.3 van de jaarrekening

Verwachte ontwikkelingen

Vanaf 1 januari 2017 zijn Woningstichting Volksbelang en Goed Wonen gefuseerd tot Woonvizier. De nieuwe organisatie heeft 21 medewerkers en 18,5 Fte.

Hieronder wordt schematisch een overzicht gegeven van mogelijke risico's, risicokwantificering en risicobereidheid:

Risicogebied	Risico-analyse	Risicokwantificering	Actie	Risicobereidheid
Macro-economisch				
Risico dat economische ontwikkelingen de waarde van bezit of schulden hoger of lager uitpakt dan verwacht	Rente en inflatie zijn laag	1% rentestijging is op termijn € 0,6 miljoen extra rentelasten	Renterisico is gespreid Nieuwe leningen worden vanaf 2022 tegen 5% (cf. AW) Scherp inkopen	Gemiddeld
	Er is weer sprake van stijgende Onderhoud- en bouwkosten.	Nieuwbouw huurwoning 1% duurder is ca. €1.600 per woning		Gemiddeld
Maatschappelijk				
Risico dat door negatieve maatschappelijke ontwikkelingen verlies ontstaat	Mogelijk meer betalingsproblemen	Verdubbeling huurachterstand is € 0,3 miljoen	Integrale aanpak, gebruik van budgetcoaches	Laag
Markt				
Risico dat door negatieve marktontwikkelingen de waarde woongelegenheden lager is dan verwacht	<u>Financiële markt:</u> Beschikbaarheidsrisico van geld <u>Woningmarkt:</u> Het aandeel van 65-plussers groeit van 27% naar 39% van de totale bevolking in gemeente Drimmelen (=kans op vraaguitval eengezinswoningen) <u>Duurzaamheid:</u> We voldoen niet aan het verduurzamen van onze woningvoorraad	WSW borging/theoretisch risico Veel reacties op vrijgekomen woningen Hogere maandlasten huurders (=hogere kans op vraaguitval)	Sturen op de WSW-ratio's - Monitoren EPC-scores	Gemiddeld Laag Laag
Operationeel				
Het risico van verlies door	<u>Wet- en regelgeving:</u>		Woningwet is nagenoeg geïmplementeerd, met de	Gemiddeld

in-adequate of falende processen, mensen of systemen of door externe gebeurtenissen	De kans op interpretatieverschillen is aanwezig	-	fusie wordt formeel een Controllersfunctie ingevuld. Bezoeken van seminars en netwerkbijeenkomsten	
	<u>Financiën:</u> De kans op onvoldoende operationele kasstromen is klein	ICR is 2,3 (ondergrens is 1,4)	Volgen in tertiaal-rapportages	Laag
	<u>HRM:</u> Kleine organisatie heeft meer afbreukrisico en is afhankelijker van beperkt aantal sleutelfunctionarissen	Mede aanleiding voor fusie.	Processen/functiebeschrijvingen zijn gemaakt voor nieuwe organisatie	Laag

6.2 FINANCIEEL TOETSINGSKADER

In het kader van de Woningwet hebben alle corporaties in 2016 het financieel reglement Woningwet proof moeten maken. Hiervoor heeft de Aedes/VTW een zogenaamd modelreglement gemaakt. Volksbelang heeft van dit modelreglement gebruik gemaakt. In dit reglement wordt nader ingegaan op de doelstellingen en reikwijdte van het financieel beleid en beheer, de interne kaders en specifieke treasurybepalingen.

Gelet op het belang van een goede financiële positie en de continuïteit van bedrijfsvoering wordt jaarlijks het financieel beleidskader herijkt. De uitgangspunten op bedrijfsniveau zijn met name gebaseerd op de continuïteit en de financierbaarheid. De continuïteit wordt gemeten op basis van de Solvabiliteit. De financierbaarheid wordt gemeten op basis van de Dekkingsratio, de Interest Coverage Ratio, de Operationele kasstromen minus aflossingsfictie, de Debt Service Coverage Ratio, de Loan to Value en de Solvabiliteitsratio. Op projectniveau kijken we naar de rendementseisen van de investering.

Daarnaast houden we onder meer rekening met de eisen die de Autoriteit woningcorporaties (Aw) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) aan onze financiële positie stellen en kijken we kritisch naar onze bedrijfslasten. In het financieel toetsingskader zijn ter beoordeling van investeringen en de financiële situatie van de organisatie de volgende normeringen opgenomen:

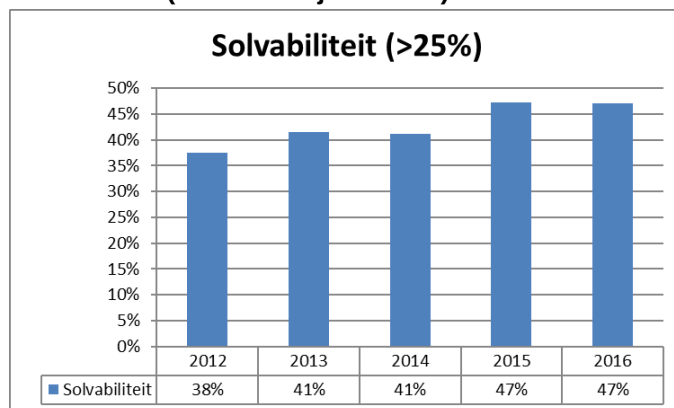
		DAEB	Niet-DAEB
Voldoen aan de normen van financieel beleid	Solvabiliteit	>25%	>40%
	Interest Coverage Ratio	>1,4	>1,8
	Debt Service Coverage Ratio	>1,0	>1,0
	Loan to Value	<75%	<75%
	Dekkingsratio	<50%	<50%
Voldoen aan de normen van het WSW en Aw	Solvabiliteit	>20%	>40%
	Interest Coverage Ratio	>1,4	>1,8
	Debt Service Coverage Ratio	>1,0	>1,0
	Loan to Value (< 75%)	<75%	<75%
	Dekkingsratio (< 50%)	<50%	<50%

Ook in 2016 is nadrukkelijk op deze kengetallen gestuurd en wordt hierover periodiek gerapporteerd aan het managementteam, de directeur-bestuurder en de RvT. Ook wordt periodiek gekeken naar het verwachte en gerealiseerde jaarresultaat en de waardering van het bezit.

6.2.1 Voldoen aan de normen van financieel beleid

In onderstaande analyse worden de parameters integraal voor daeb en niet-daeb weergegeven. Vanaf 2017 zal dit separaat gaan gebeuren.

Solvabiliteit (o.b.v. bedrijfswaarde)



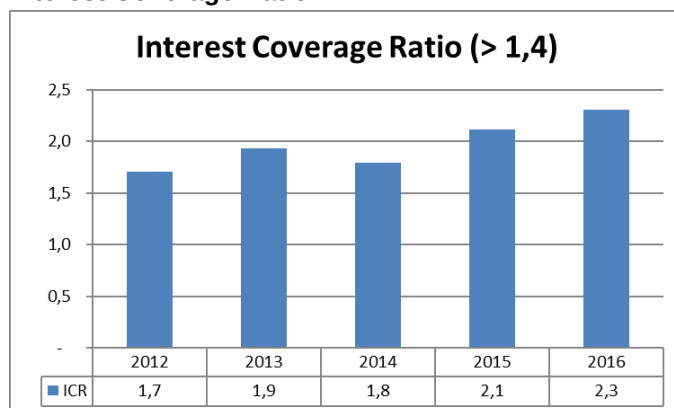
Met solvabiliteit wordt aangegeven in hoeverre een onderneming de financiële verplichtingen aan verschafters van vreemd vermogen kan nakomen met behulp van alle activa. De solvabiliteit, gebaseerd op bedrijfswaarde, is ten opzichte van 2016 licht gedaald. De belangrijkste redenen hiervoor is het verplicht inrekenen van de parameters conform Aw d.d. september 2016. Hierbij dient wel opgemerkt te worden dat bij het doorrekenen van de restwaarde

grond naar € 5.000 per eenheid, conform de Aw, de solvabiliteit daalt met ongeveer 6%. In beide situaties voldoen we aan de intern gestelde norm van 25%.

Rendement nieuwe projecten (IRR)

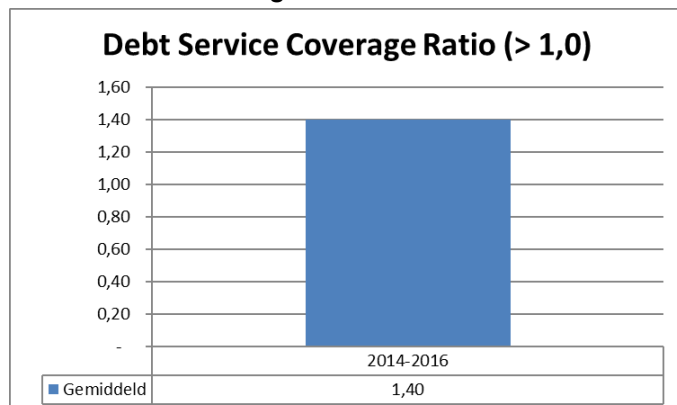
De Internal Rate of Return (IRR) is de disconteringsvoet die benodigd is om de netto contante waarde van verwachte kasstromen van een investering in vastgoed gelijk te laten zijn aan de stichtingskosten van de investering zelf. De afgelopen jaren zijn onze nieuwbouwprojecten in de verschillende fases van de planontwikkeling getoetst aan de intern geformuleerde rendementseisen. De rendementseisen zijn afhankelijk van het type vastgoed wat wordt gerealiseerd (sociale huur, vrije sectorhuur, goedkopere koop, duurdere koop, maatschappelijk of commercieel vastgoed). Op basis van deze toets worden investeringsbeslissingen genomen.

Interest Coverage Ratio



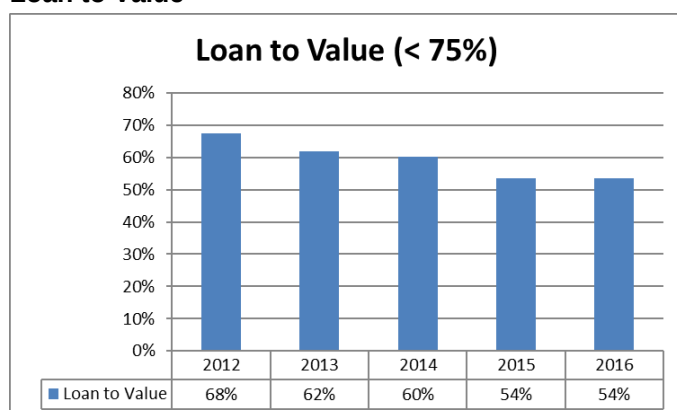
Dit kengetal geeft aan hoe vaak uit de operationele kasstroom de verschuldigde rente betaald kan worden aan de verschafters van het vreemd vermogen. De Interest Coverage ratio voldoet aan onze interne normering en is verbeterd ten opzichte van 2015. Dit komt met name door een daling van de rentelasten ten opzicht van het boekjaar 2015.

Debt Service Coverage Ratio



De Debt Service Coverage Ratio geeft aan of een corporatie uit de operationele kasstromen in staat is om te voldoen aan de rente- en aflossingsverplichtingen tot eind levensduur. Met andere woorden kunnen we uit onze huuropbrengsten en verkoopopbrengsten, de onderhoudskosten, bedrijfslasten, rentelasten én aflossingen betalen. Over de jaren 2014 t/m 2016 bedraagt de gemiddelde DSCR 1,4. Hiermee voldoen we aan de intern gestelde norm van minimaal 1,0.

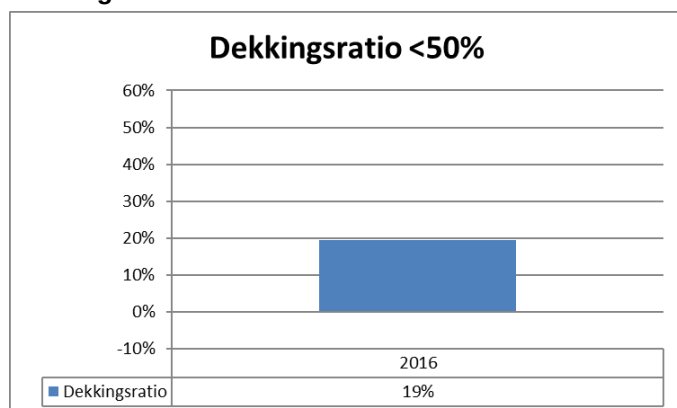
Loan to Value



Is de verhouding tussen de leningen en de waarde van het sociale vastgoed op basis van actuele waarde (bedrijfswaarde). Ook deze norm voldoet en geeft aan dat onze schuldpositie ten opzichte van de waarde van het vastgoed in balans is.

Hierbij dient wel opgemerkt te worden dat bij het doorrekenen van de restwaarde grond naar € 5.000 per eenheid, conform de Aw, de Loan to Value daalt met ongeveer 7% tot een Loan to Value van 61%.

Dekkingsratio



Het WSW geeft als randvoorwaarde voor het aantrekken van geborgde financiering dat de leningportefeuille maximaal 50% van de WOZ bedraagt. Onze WSW geborgde leningportefeuille van bijna 62 miljoen bedraagt ongeveer 19% van de WOZ-waarde (WOZ 2017: € 320 miljoen). De Dekkingsratio voldoet dus aan het uitgangspunt van het geformuleerde financiële beleid.

6.2.2 Autoriteit woningcorporaties (Aw) en WSW

Autoriteit woningcorporaties (Aw)

De Autoriteit Woningcorporaties (AW) van het ministerie van Binnenlandse Zaken oefent toezicht uit op individuele corporaties. Daarbij vindt zowel een financiële beoordeling plaats als een onderzoek naar rechtmatigheid, governance en integriteit.

De financiële beoordeling richt zich op een zestal toezichtsterreinen, te weten: kwaliteit financiële verantwoording, behoud maatschappelijk gebonden vermogen, financieel risicobeheer, liquiditeit, solvabiliteit en draagkracht vermogen.

In november 2016 is de toezichtbrief 2016 met de resultaten van het financiële onderzoek ontvangen. Het onderzoek is uitgevoerd op basis van de ingediende verantwoordings-gegevens over 2015 en de prognosegegevens 2016-2020. De beoordeling geeft geen aanleiding tot het doen van interventies.

WSW

Volksbelang is voor haar activiteiten in belangrijke mate afhankelijk van de beschikbaarheid van externe financiering. Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) speelt hierin een belangrijke rol. Het WSW verstrekt garanties aan de financiers zodat corporaties de financiering af kunnen sluiten tegen relatief gunstige condities. De zekerheid die het WSW verstrekt is dus van enorm belang voor de beschikbaarheid en de prijs (rente) van externe financiering. Dit is niet ongelimiteerd. Het WSW beoordeelt jaarlijks alle corporaties op kredietwaardigheid. De uitkomst van het jaarlijkse onderzoek leidt tot een borgbaarheidsverklaring en de vaststelling van een borgingsplafond.

Het WSW hanteert een beoordelingssystematiek waarbij in belangrijke mate wordt gesteund op risicomanagement. Er vindt een risicoclassificatie plaats aan de hand van de beoordeling van business en financial risks. De business risks worden in kaart gebracht door middel van 24 vragen op diverse deelgebieden. De financial risks worden beoordeeld aan de hand van vijf eerder genoemde financiële beoordelingsratio's welke Volksbelang ook toepast voor haar eigen financieel beleid. In juli 2016 heeft het WSW zijn beoordeling 2016 afgerond. Deze beoordeling is gebaseerd op de dPi 2015. Het WSW komt tot het oordeel dat Volksbelang duurzaam blijft voldoen aan alle financiële normen van het WSW. Volgens de afgegeven verklaring is Volksbelang borgbaar. Het vrijgegeven borgingsplafond 2016 bedraagt € 65,6 miljoen. Dit is in overeenstemming met onze financieringsbehoefte over 2016.

Het vastgestelde borgingsplafond stijgt en daalt gedurende de prognose jaren 2017 en 2018 naar respectievelijk € 68,8 miljoen en € 65,5 miljoen. Deze stijging en daling is geheel conform onze eigen opgave in de dPi2015.

6.2.3 Bedrijfslasten

Een belangrijk deel van onze Bedrijfslasten worden beïnvloed door de Saneringsheffing om noodlijdende corporaties te ondersteunen en de Verhuurdersheffing die Minister Blok heeft ingevoerd. Naar verwachting zal de Verhuurdersheffing niet snel meer verdwijnen in onze sector aangezien ze een forse inkomstenbron is voor de Rijksoverheid. Ook is het niet uit te sluiten dat, ook in de toekomst, meer saneringsheffingen noodzakelijk zullen zijn. Vanaf 2015 hebben we een nieuwe heffing er bij gekregen. De bijdrageheffing Autoriteit Woningcorporaties, de kosten voor 2016 zijn € 7.000 en de toekomstige jaarlijkse kosten zijn ca. €15.000.

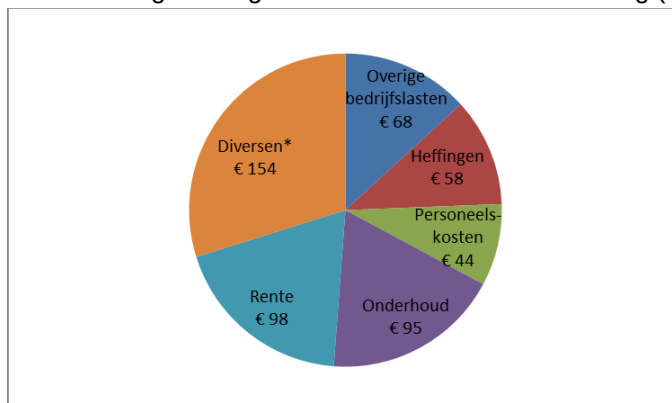
Heffingen (x 1.000)	Realisatie 2016	Prognose 2017	Prognose 2018	Prognose 2019	Prognose 2020	Prognose 2021
Verhuurders-heffing	€ 1.486	€ 1.644	€ 1.704	€ 1.788	€ 1.822	€ 1.843
Sanering-heffing	-	€ 113	€ 112	€ 112	€ 112	€ 113
Bijdrage-heffing Aw	€ 7	€ 15	€ 15	€ 15	€ 16	€ 16

De netto bedrijfslasten worden getoetst door continu kritisch naar onze uitgaven te kijken, door het periodiek opvragen van offertes en het eventueel bekijken van alternatieven. Ook door te benchmarken krijgen we zicht op het niveau van onze bedrijfslasten. De ontwikkeling van de netto bedrijfslasten bij corporaties heeft veel aandacht door de Aedesbenchmark. Bij deze benchmark zijn er drie klassen: A, B en C. Per klasse is een derde van alle deelnemende corporaties ondergebracht.

Uit de Aedes-benchmark van november 2016 blijkt dat wij wat betreft Huurderswaardering een 7,5 scoren (B-klasse) en hoogte van de bedrijfslasten (bedrijfslasten minus niet beïnvloedbare kosten) scoren we € 936 per verhuureenheid (B-klasse). Het gemiddelde in de branche voor bedrijfslasten ligt op € 904 per verhuureenheid. Dit leidt tot een totaal score van BB: achter de koplopers.

Waar gaat de huur nog meer naar toe?

Uitgaven Volksbelang in verhouding tot de gemiddelde huur van Volksbelang (2016: € 515).



Diversen*: Investerings in nieuwbouwhuurwoningen en leefbaarheid

6.3 RESULTAAT 2016

Het jaarresultaat over 2016 bedraagt bijna € 15,2 miljoen positief. Het jaarresultaat is op te delen in resultaten als gevolg van verhuuractiviteiten, verkoop- en projectontwikkelingsactiviteiten en waardeveranderingen vastgoed, overige activiteiten, leefbaarheid en rentelasten.

Hieronder wordt per post een nadere toelichting gegeven.

Winst- en verliesrekening 2016 (bedragen x € 1.000)

	2016	2015
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	5.627	5.623
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	-
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedp.	403	76
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	12.427	-1.033
Netto resultaat overige activiteiten	79	86
Leefbaarheid	-49	-42
Rentelasten	-2.533	-2.757
Resultaat voor belastingen	15.954	1.953
Belastingen	-730	-157
Resultaat na belastingen	15.224	1.796

Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille

De toename van de huren 2016 ten opzichte van 2015 met € 0,3 miljoen wordt met name veroorzaakt door het doorgevoerde verhogingspercentage van gemiddeld 1,6% en huurharmonisatie en de oplevering van 21 nieuwbouwwoningen. De onderhoudslasten in 2016 zijn iets hoger dan de onderhoudslasten in 2015. De overige directe operationele lasten zijn in 2016 hoger dan in 2015.

Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

De verkoop van de vastgoedportefeuille bedraagt in 2016 ca. € 403.000 (2015: 76.000). De verkopen sociaal en commercieel vastgoed in 2016 zijn lager dan in 2015, omdat er minder woningen zijn verkocht in 2016. In 2015 hebben we bij verkoop opgeleverde nieuwbouw een verlies behaald. Dit komt met name omdat we met terugwerkende kracht moeten waarderen op marktwaarde.

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

In 2016 is de waarde van het vastgoed gemiddeld met 7,8% in waarde gestegen. Dit leidt dan ook tot een waardeverandering van € 12,4 miljoen.

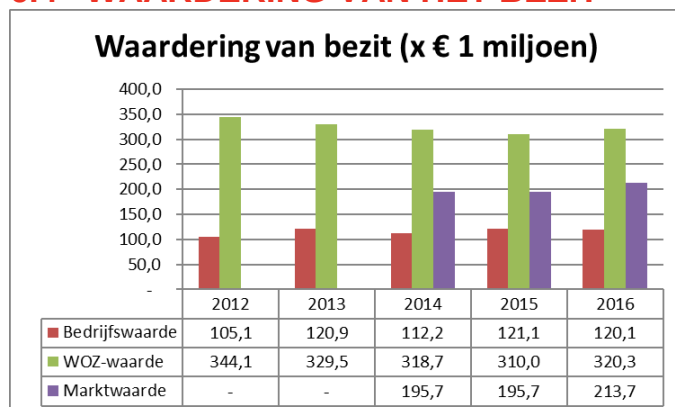
Nettoresultaat overige activiteiten en leefbaarheid

Het netto resultaat overige activiteiten bedraagt in 2016 € 109.000. Dit is iets hoger dan in 2015. De leefbaarheidsuitgaven 2016 liggen in lijn met uitgaven in 2015.

Rentelasten

De rentelasten boekjaar 2016 zijn lager dan rentelasten in het boekjaar 2015. Dit komt met name omdat de rente al anderhalf jaar erg laag staat. Daarnaast hebben we minder leningen aangetrokken dan vooraf begroot.

6.4 WAARDERING VAN HET BEZIT



Waarderingen

De waarde van het bezit is van groot belang voor de hoogte van de vermogenspositie.

Hierbij worden verschillende waardebegrippen gehanteerd. Vanaf 1 januari 2016 zijn woningcorporaties verplicht om de marktwaarde toe te passen bij de waardering van het vastgoed. We maken gebruik voor de waardering gebruik van het Handboek

marktwaardewaardering (basisversie Handboek). Daarnaast zijn een aantal BOG/MOG complexen getaxeerd door een externe taxateur.

De totale bedrijfswaarde van het vastgoed in exploitatie bedraagt ultimo 2016 € 120,1 miljoen tegenover een marktwaarde van € 213,7 miljoen. De waardering op marktwaarde is gestegen ten opzichte van het boekjaar 2015. Dit komt enerzijds als gevolg van de oplevering van 21 nieuwe huurwoningen en anderzijds door de waardemutatie 2016. De waardering op bedrijfswaarde is licht gedaald ten opzichte van het boekjaar 2015. Dit met name als gevolg van het verplicht rekenen met de parameters van Aw. De WOZ-waarde is gebaseerd op het laatst vastgestelde beschikking van de gemeente Drimmelen. De waardering is gebaseerd op de WOZ-waarde 2017 peildatum 1 januari 2016.

Verschillenanalyse marktwaarde – bedrijfswaarde

Hieronder wordt nader ingegaan op de uiteenzetting van de marktwaarde naar de bedrijfswaarde.

De hoogte van de marktwaarde wordt bepaald op het hoogste bedrag van het uitpondscenario of het scenario doorexploiteren. In ons geval is de marktwaarde voor alle complexen bepaald op het uitpondscenario (betekent dat gerekend wordt met een verkoop/uitponden na 15 jaren) aangezien dit de hoogste waarde oplevert. In de verschillenanalyse worden mogelijke effecten ingerekend als onderdelen van de marktwaardeberekening wijzigen. Dit leidt tot de uiteindelijke bedrijfswaarde.

Vergelijking marktwaarde 2016 versus bedrijfswaarde 2016		Waarde	Waardemutatie	%
		Totaal	Totaal	Totaal
	Conform jaarrekening 2016	213.674.167		
Stap 1 ("Beschikbaarheid")	Scenario uitponden uitschakelen	178.947.122	-34.727.045	-16%
Stap 2 ("Betaalbaarheid")	Markthuren vervangen door streefhuren ("aftoppingshuur")	118.705.279	-60.241.843	-28%
Stap 3 ("Parameters, kwaliteit, service en desinvesteringen")	Overstappen naar 5% vaste discontovoet (excl exit-yield), en hanteren inflatiecijfers uit bedrijfswaarde. Onderhoud + levensduur + restwaarde uit bedrijfswaarde. Loslaten beheernorm marktwaarde. Eventueel ingerekende sloop en verkoop komt erbij.	120.023.657	1.318.378	1%
	Conform jaarrekening 2016	120.023.657		
	Volkshuisvestelijke bestemming	94.968.888		

6.5 TREASURY

Het financieringsbeleid richt zich onder andere op het structureel voorzien van financiële middelen waardoor de continuïteit van de operationele activiteiten wordt gewaarborgd en voorgenomen investeringen worden gegarandeerd. Ook het beperken van de risico's bij zo laag mogelijk gemiddelde rentelasten is aandachtspunt. Treasurybeleid is belangrijk voor onze bedrijfsvoering en risicobeheersing. In 2016 is ons treasurystatuut geactualiseerd conform de Woningwet en vastgesteld door de RvT.

Leningportefeuille

De leningenportefeuille bedraagt per 31 december 2016 € 64,4 miljoen (2015: € 64,9 miljoen). In 2016 is er geen nieuwe lening aangetrokken. Daarnaast is voor € 0,5 miljoen aan leningen afgelost. De gemiddelde rentevoet bedraagt 3,93% (2015: 4,18%). De gemiddelde schuld per verhuureenheid bedraagt €32.622.

Renterisico

Het renterisico 2017 (o.b.v. gefuseerde cijfers) bedraagt respectievelijk 11,7% en is passend binnen de gestelde norm van 15% uit het treasurystatuut. Het renterisico in 2016 wordt met name veroorzaakt door geplande nieuwbouwinvesteringen (Ganshoek).

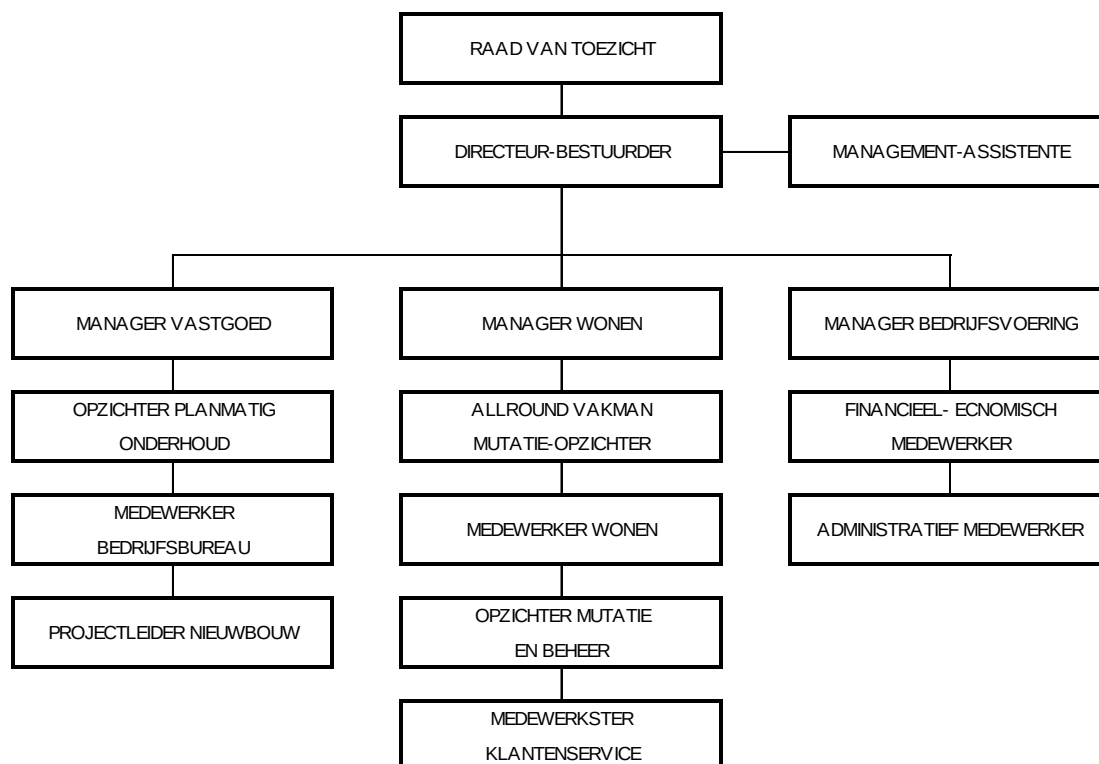
7. MAATSCHAPPELIJK ONDERNEMEN

7.1 ONZE ORGANISATIE

Organisatiestructuur

Volksbelang kent een tweelaagse bestuursstructuur met een Raad van Toezicht (RvT) en een directeur-bestuurder: de heer drs. Eric van den Einden. We zijn lid van Aedes.

De woningstichting kent de volgende organisatiestructuur:



Volksbelang heeft 15 medewerkers (13,5 Fte) in dienst. De RvT bestaat uit 5 leden. Op basis van interne reglementen en richtlijnen wordt de RvT geïnformeerd en worden besluiten ter goedkeuring voorgelegd. De interne richtlijnen zijn gebaseerd op de richtlijnen van de Governancecode voor Woningcorporaties.

Volksbelang heeft geen Ondernemingsraad. Wel worden er werknemersbesprekingen gehouden. In deze besprekingen zijn afspraken gemaakt over o.a. collectieve verlofdagen, personeelsactiviteiten, ARBO-zaken en worden de trimesterrapportages, de werkplannen, begroting en jaarstukken, de nieuwbouwprojecten en diverse lopende zaken besproken en toegelicht. Ook spreekt de RvT jaarlijks met de werknemers. De fusie had in 2016 de bijzondere aandacht.

Elke werknemer krijgt een functionerings- en beoordelingsgesprek en periodiek vinden er afdelings- en individuele voortgang overleggen plaats. Ons ziekteverzuim was in 2016 relatief lager dan voorgaande jaren, 1,3% (2015: 4,2%). In ons verzuimbeleid worden we ondersteund door de Arbo Unie.

Als relatief kleine organisatie kiezen we ervoor sommige diensten en activiteiten in te kopen. Stravast BV voert de administratie over de Verenigingen van Eigenaren waarin wij participeren. Het (huurders)belang is gewaarborgd via onze stemmen in de VvE. Thésor Advies adviseert in onze

treasury-activiteiten en Datamex is onze netwerkbeheerder. De salarisadministratie verzorgt het NCCW.

7.2 SAMENWERKING MET PARTNERS

Onze belangrijkste partners zijn naast de Huurdersvereniging de gemeente Drimmelen en diverse zorg- en welzijnsorganisaties.

Met de gemeente Drimmelen voeren we structureel overleg op bestuurlijk en ambtelijk niveau. Belangrijkste onderwerpen waren de lopende nieuwbouwprojecten, het onderzoek onder inwoners (Woonmonitor) en de gesprekken over de Woonvisie. De Huurdersvereniging is voor het eerst aangeschoven bij dit overleg indachtig haar nieuwe rol zoals beschreven in de Herziene Woningwet. Er is intensief samen opgetrokken rondom de problematiek van de huisvesting van statushouders, waarin de Bestuurder samen met het College van B&W zitting had in een stuurgroep en gezamenlijk de strategie hebben ontwikkeld rondom de uitvoering van de opvang ("Pact van Brabant").

Op gemeentelijk niveau is er een Beleidsgroep Welzijn/Ouderenproof. Een groot aantal beleidsonderwerpen op het gebied van wonen, welzijn en zorg worden besproken en kennis wordt gedeeld. Naast de genoemde partners zijn ook diverse ouderenplatforms en de verankeringsgroep ouderen vertegenwoordigd.

De samenwerking met onze collega-corporaties Goed Wonen (o.a. gezamenlijke woonruimte verdelingssysteem) en WSG (nieuwbouwplan Prinsenvoer) is constructief. In 2016 zijn we aangesloten op het regionaal woonruimteverdeelsysteem Klik voor Wonen waarin we samen met regionale collega-corporaties de vrijkomende woningen aanbieden aan onze woningzoekenden.

Met de zorgorganisaties de Wijngaerd, Surplus, Prisma en het SWO (Stichting Welzijn en Ondersteuning) is gedurende 2016 diverse malen gesproken over de renovatie en nieuwbouwplannen en nieuwe samenwerkingsvormen om de groeiende groep senioren en mensen met een beperking fijn te laten wonen en de leefbaarheid voor de inwoners van de dorpen te garanderen. Met Surplus is een samenwerkingsovereenkomst getekend voor de nieuwbouw van de Ganshoek, met de Wijngaerd is gezamenlijk opgetrokken in verband met de renovatie van de Wijngaerd en de brandveiligheidseisen van onze omringende aanleunappartementen.

7.3 ONDERNEMINGSPLAN, WONINGWET EN FUSIE MET GOED WONEN

Nieuwe Ondernemingsplan

De resultaten van de maatschappelijke visitatie uit 2014 en de nieuwe Woningwet vormen mede de basis voor het nieuwe Ondernemingsplan dat we in 2016 hebben afgerond. Nadrukkelijk zijn bij het tot stand komen van dit plan onze belanghebbenden betrokken. We hebben gesprekken en themabijeenkomsten gehouden met onze huurdersvereniging en een vertegenwoordiging van huurders, de gemeente en de belangrijkste partners. Vanwege de fusie per 1-1-2017 hebben we het plan in 2016 vastgesteld met de conclusie dat dit begin 2017 wordt geïntegreerd met het plan van Goed Wonen.

Het plan heeft wel een belangrijke functie gehad in het fusieproces om te komen tot gezamenlijke inzichten over de toekomstige opgaven. Die zijn:

- Transitie van de woningvoorraad: de samenstelling van de bestaande woningvoorraad veranderen door woningen te moderniseren, verduurzamen en geschikt te maken voor ouderen en vervangende nieuwbouw.
- Betaalbaar Wonen: een gematigd huurbeleid en vrijkomende woningen passend toewijzen op basis van inkomenssituatie mede om scheef wonen tegen te gaan.
- Samenwerken: een gezamenlijke strategie en activiteitenplan samen met de gemeente, zorg- en welzijnspartners voor woon-, zorg en welzijnsdiensten.
- Goede woonomgeving: samen met partners en inwoners blijven investeren in een kwalitatieve goede en leefbare woonomgeving voor onze huurders.
- Maatschappelijke legitimatie: onze maatschappelijke inzet en activiteiten legitimeren door versterken van huurdersparticipatie en de samenwerking met huurdersorganisatie, gemeente en partners.
- Vernieuwen: er dienen zich vele nieuwe ontwikkelingen aan op gebied van onder andere verduurzamen woningbezit, moderne media en communicatie, dienstverleningsconcepten, ICT. We zullen meer aandacht besteden aan beleidsontwikkeling en innovatie.
- Digitalisering: we gaan onze dienstverlening, klantprocessen en bedrijfsvoering meer digitaliseren.
- Presteren naar Financieel vermogen: we moeten financieel gezond blijven om te kunnen blijven investeren in onze opgaven.

Woningwet

Op 1 juli 2015 is de nieuwe Woningwet in werking getreden. 2016 stond voor een belangrijk teken in de implementatie van de nieuwe Woningwetbepalingen. Het deed een fors beslag op de tijd en kennis binnen de organisatie. Eind 2016 zijn, mede ten behoeve van een goede start van Woonvizier, de belangrijkste documenten en regelingen vastgesteld.

Fusie met Goed Wonen

In 2015 hebben Volksbelang en Goed Wonen besloten een verkenning naar fusie te doen om de meerwaarde van fusie te onderzoeken. Op basis van de resultaten hebben beide bestuurders een bestuurlijke notitie opgesteld waarin de belangrijkste opgaven, de gezamenlijke ambities voor de fusieorganisatie en de volkshuisvestelijke, financiële en organisatorische meerwaarde zijn weergegeven. Deze bestuurlijke notitie is begin 2016 vastgesteld door beide Raden van Toezicht en is er een Intentieovereenkomst getekend (24 februari 2016).

In navolging op deze overeenkomst en reeds gedane onderzoeken, zijn de beide organisaties aan de slag gegaan om de meerwaarde van fusie nader uit te werken. Bovendien zijn met een financieel verdiepend risico onderzoek de (financiële) risico's in kaart gebracht en besproken met beide RvT's.

De motivatie tot fusie en de consequenties die dit heeft zijn in een fusie-effectrapportage (mei 2016) verwoord en meegestuurd met de advies- en instemmingsaanvragen aan respectievelijk de gemeenten Drimmelen en Moerdijk en de huurdersorganisatie Woonbelang. Uiteindelijk hebben de gemeenten ingestemd met de fusie en heeft Woonbelang een positieve zienswijze afgegeven. De Huurdersorganisatie heeft voor haar advies haar achterban geraadpleegd op 3 huurdersavonden in Made, Terheijden en Lage Zwaluwe.

Op basis van de positieve reacties hebben de Bestuurders een bestuurlijk besluit genomen. Dit besluit is ter advies voorgelegd aan de beide personeelsvertegenwoordigingen. Hierop is een positief advies verkregen. Vervolgens is het definitieve bestuurlijke besluit door de Raden van Toezicht op 18 juli goedgekeurd.

Het bestuurlijke besluit en de fusie-effectrapportage is samen met de positieve reacties van gemeenten, Huurdersvereniging, WSW en het personeel voorgelegd aan de Minister met het verzoek in te stemmen met deze fusie. In de rapportage is een profielschets gegeven van de beide

organisaties, een beeld van de opgaven in het werkgebied, de meerwaarde van fusie en de koers en ambities. Bovendien is de financiële continuïteit inzichtelijk gemaakt.

De meerwaarde van de fusie is met name gelegen in de volgende aspecten:

Volkshuisvestelijk

- met de fusie vanuit een overlappend én aansluitend werkgebied ontstaat er een partner met slagkracht, die vanuit één organisatie en visie de gestelde ambities voor de gemeenten Drimmelen, Moerdijk en haar huurders waar kan maken.
- de nieuwe organisatie legt haar focus op de dorpen binnen het werkgebied en werkt dorpsgericht. Met dit als uitgangspunt is de organisatie in staat om maatwerk per dorp te leveren en daarmee in te spelen op specifieke (leefbaarheids-)opgaven per dorp en de dienstverlening aan huurders en woningzoekenden.
- middelen ten behoeve van de huurder kunnen doelmatiger, efficiënter en effectiever worden ingezet (ook gelet op impact wet- en regelgeving).
- toename van de investeringskracht. Dit betekent dat waar we nu sommige projecten temporiseren, samen in staat zijn de huidige projectenportefeuilles (verbouw- en aanpassingsopgave, verduurzaming van het bestaande woningbezit en investeringen ten behoeve de leefbaarheid) beter op elkaar af te stemmen en sneller te realiseren.

Organisatorisch

- er ontstaat een organisatie met (meer) 'spankracht' en flexibiliteit zowel in capaciteit, kwaliteit als vanuit financieel oogpunt die daardoor minder kwetsbaar is voor fluctuaties in werkstroom, projecten als impact wet- en regelgeving.
- er ontstaat een aantrekkelijker werkorganisatie die aan medewerkers nieuwe kansen en uitdagingen biedt.
- Er wordt een efficiëncyslag gemaakt. Op korte termijn ligt deze met name op het gebied van visitatie, accountancy en overige inhuur van externen voor opdrachten. Op langere termijn zijn efficiency voordelen te behalen op de invulling van de organisatie en processen (zoals het gezamenlijk oppakken met de markt).
- er ontstaat meer ruimte voor strategische beleidsvorming en het op een goede wijze beleggen van deze taken binnen de organisatie. Het gaat hierbij niet enkel om de interne beleidsstukken, maar juist ook om de verbinding met onze partners.
- met fusie ontstaat er ruimte (capaciteit) om het maatschappelijke en financiële rendement van de organisatie scherper in beeld te krijgen. Het is belangrijk om de keuzes die we maken in ons vastgoed op een goede wijze af te wegen op basis van informatie uit de drie disciplines binnen een woningcorporatie (wonen, vastgoed, financiën).
- samenvoeging van beide organisaties is een kans om op het vlak van digitalisering een stap vooruit te zetten bijvoorbeeld een goed werkend huurdersportaal en meer digitaal werken.

Uiteindelijk heeft de Minister van Wonen (Woonautoriteit) op 19 september 2016 ingestemd met de juridische fusie, die vervolgens per 1-1-2017 is geëffectueerd.

7.4 VERSLAG RAAD VAN TOEZICHT

Inleiding

De hoofdtaak van de Raad van Toezicht (RvT) is het houden van toezicht op het beleid, de activiteiten en financiële continuïteit van Volksbelang. De RvT bestaat uit 5 leden met ieder een eigen profilering. De RvT werkt niet met kerncommissies. Indien nodig worden sommige zaken in overleg met een lid of meerdere leden inhoudelijk voorbereid. Vanuit een integrale verantwoordelijkheid van alle leden worden alle onderwerpen gezamenlijk inhoudelijk besproken in de plenaire RvT vergaderingen. In 2016 heeft de RvT anticiperend op de fusie per 1-1-2017 met Goed Wonen diverse zaken die betrekking hebben op de implementatie van de nieuwe Woningwet-bepalingen in overleg met de RvC van Goed Wonen besproken. Per 1-1-2017 is de fusieorganisatie Woonvizier formeel gestart. In het fusieproces is besloten dat Volksbelang de verkrijgende woningcorporatie is. Dit is met de fusieakte formeel notarieel bekrachtigd. De nieuwe RvC van Woonvizier bestaat bij aanvang uit 6 leden waarvan elk 3 toezichthouders van de voormalige organisaties.

Toetsingskaders

- *Ondernemingsplan 'Thuis in Drimmelen'*

Het laatste Ondernemingsplan was voor de periode 2011 tot en met 2015 vastgesteld. Ondanks de voorgenomen fusie is eind 2015 gestart met het opstellen van een nieuw Ondernemingsplan, waarbij de Belanghebbenden nauw zijn betrokken. Het plan is in 2016 vastgesteld waarbij rekening is gehouden met de fusie. Het plan heeft een belangrijke input geleverd voor het fusieproces, de implementatie van de Herziene Woningwet (o.a. een volkshuisvestelijk bod aan de gemeente). In 2017 zal Woonvizier beide ondernemingsplannen van Volksbelang en Goed Wonen integreren tot een nieuwe versie. In de RvT-vergaderingen is in de verantwoordingsrapportages over de voortgang van het Ondernemingsplan en de jaarplannen gerapporteerd op basis van de Balanced scorecard en prestatie-indicatoren.

- *Implementatie Woningwet*

Tijdens het vaststellen van de Jaarbegroting worden tevens de parameters voor het Financiële Toetsingskader vastgesteld. Nadrukkelijk laat de RvT zich informeren over de (gevolgen voor) kasstroomontwikkelingen in relatie tot de voorgenomen investeringen. In de verantwoordingsrapportages wordt de RvT geïnformeerd over de stand van zaken van de leningenportefeuille en de (beheersing van) renterisico's.

In 2016 is veel aandacht geweest voor de implementatie van de Herziene Woningwet. De RvT heeft in 2016 in dit kader de volgende stukken voor de nieuwe organisatie Woonvizier vastgesteld:

- Statuten
- Reglement RvC
- Bestuursreglement
- Scheidingsvoorstel Daeb-nietDaeb
- Financieel reglement
- Treasurystatuut
- Investeringsstatuut
- Verbindingenstatuut
- Reglement sloop en renovatie

- *Accountant*

De bevindingen van de accountant en de conclusies van het management zijn opgenomen in de Managementletter 2016 en besproken met de voorzitter en financieel lid van de RvT, de directeur-bestuurder en de manager Bedrijfsvoering. De Managementletter is vervolgens ook in de RvT-vergadering besproken. Het algemene beeld is dat de bedrijfsvoering en risico's van Volksbelang "in control" zijn, de implementatie van de Herziene Woningwet op koers ligt evenals de fusie.

Samenstelling RvT

De leden van de RvT kunnen voor een termijn van 4 jaar worden benoemd en eenmaal voor eenzelfde termijn worden herbenoemd. Mevrouw Van Goch en de heer Figge zijn in 2013 conform de herbenoemingsprocedure voor 4 jaren herbenoemd. In goed overleg met deze leden is medio 2016 besloten dat zij ten behoeve van een evenwichtige samenstelling van de nieuwe RvC van Woonvizier, een half jaar eerder, dus per 31-12-2017 zullen stoppen. Mevrouw Van Goch was op voordracht van de Huurdersvereniging benoemd. We zijn beide leden zeer erkentelijk voor hun constructieve bijdrage aan Volksbelang en de fusie.

In 2014 zijn de heer Weggen en mevrouw Braks-Langenkamp voor een periode van 4 jaren herbenoemd. In 2015 is de heer Verton herbenoemd. Alle leden zijn lid van de Vereniging van Toezichthouders van Woningcorporaties (VTW). De Wet Bestuur en Toezicht streeft naar een zo evenwichtig mogelijke verdeling van zetels tussen mannen en vrouwen in de Raad van Toezicht en het Bestuur van organisaties. De RvT bestaat in 2016 uit 2 vrouwen en 3 mannen en is daarmee evenwichtig samengesteld, er is sprake van een eenhoofdig bestuur.

Conform de richtlijnen van permanente educatie wordt elk lid van de RvT geacht in 2015 en 2016 in totaal minimaal 10 permanente educatiepunten te behalen door gerichte scholing. Alle leden hebben in 2016 deelgenomen aan scholings- en informatiebijeenkomsten.

Samenstelling, rooster van aftreden en permanente educatiepunten Raad van Toezicht per 31-12-2016

Naam	Functie	Lft	Beroep/ Deskundigheid	Benoemd/ Herbenoemd/ Aftgetreden	Aantal PE- punten 2015 + 2016
Drs. dhr. H.J. Weggen MHA	Voorzitter	65	Algemeen Directeur/Bestuurder Zorgorganisatie (gepensioneerd) <i>Toezicht, management van organisaties, wonen en zorg</i>	1-7-2010/ 1-7-2014	14 +14
Drs. mevr. M. van Goch*	Vice- voorzitter	63	Psycholoog <i>Organisatiekunde, management, volkshuisvesting, bewonersparticipatie</i>	1-7-2010/ 1-7-2013/ aftgetreden per 31-12-2016	9 + nvt
Ing. dhr. H. Figge	Lid	62	Planeconoom <i>Financieel-economisch, vastgoed en projectontwikkeling</i>	1-7-2010/ 1-7-2013/ aftgetreden per 31-12-2016	15 + nvt
Ir. mevr. H.P.M. Braks-Langenkamp*	Lid	48	Zelfstandig adviseur <i>Bedrijfskunde, volkshuisvesting, wijkontwikkeling en bewonersparticipatie</i>	1-7-2010/ 1-7-2014	21 + 107
Dhr. G. Verton RA	Lid	59	Zelfstandig Ondernemer <i>Financieel-economisch, ondernemerschap, ICT en accountancy</i>	1-7-2011/ 1-7-2015	24 + 26

Belangrijkste vergaderthema's in 2016

De RvT is in 2016 zes maal regulier bij elkaar gekomen. Daarnaast zijn er diverse vergaderingen geweest in verband met de fusie. De voorzitter voert periodiek gesprekken met de Directeur-bestuurder over de voortgang van diverse zaken en ter voorbereiding op de RvT-vergaderingen.

In 2016 is er veel extra aandacht geweest voor de vluchtelingenproblematiek en opvang van statushouders in de gemeente Drimmelen. De bestuurder heeft in 2016 de RvT, mede vanwege de maatschappelijk impact, regelmatig geïnformeerd over de problematiek en de wijze waarop deze in samenwerking met betrokken instanties is aangepakt.

In de reguliere en fusie vergaderingen zijn de volgende relevante zaken aan de orde gekomen:

Onderwerpen vergaderingen RvT 2016:

<i>Planning en Control</i>	Tertiaire voortgangsrapportages Diverse besluiten Projectontwikkeling Nieuwbouw Nieuwbouwplan de Ganshoek Implementatie van diverse stukken i.k.v. de Herziene Woningwet (o.a. statuten en reglementen) Vaststellen Jaarstukken en accountantsverslagen 2015: • Volksbelang (Toegelaten Instelling) • Volksbelang Vastgoed BV • VOF Bouwcombinatie Prinsenvolder Managementletter accountant over 2016 Vaststellen Werkplan en Begroting 2017 Jaarplanning RvT 2017 Verslagen Treasurycommissie
<i>Governance en Belanghouders</i>	Nieuw Ondernemingsplan 2016 - 2019 Overleg met werknemers en Huurdersvereniging Huisvesting Statushouders Huurbeleid 2016 Volkshuisvestelijk bod aan gemeente Drimmelen Sanering WSG Beoordeling en functioneren Directeur-bestuurder en Remuneratierapport 2015 Bezoldiging leden RvT Zelfevaluatie RvT
<i>Fusie</i>	Bestuurlijke notitie t.b.v. meerwaarde fusie Intentieovereenkomst tot fusie Financieel verdiepend onderzoek Goed Wonen (i.p.v. Due Dilligence) Beoordelingsbrief WSW (inclusief positieve verklaring juridische fusie) Oordeelsbrief Woonautoriteit (inclusief goedkeuring fusie) Fusiepakket voor aanvraag Minister o.a.: • Bestuursbesluit fusievoornemen: goedgekeurd door RvT • Advies Personeelsvertegenwoordiging • Gewijzigde Statuten Aftreden mevrouw van Goch en de heer Figge i.v.m. fusie Gezamenlijke bijeenkomst nieuwe RvC Woonvizier over Toezichtsvisie

Nieuwbouw

In 2016 zijn de plannen Rozenbloemhof en Prinsenvolder in Made, Oranjeplein in Terheijden en het Centrumplan Wagenberg afgerond. Met de afronding van deze plannen zijn er in de periode 2010 tot en met 2016 ruim 200 sociale huur en 200 koopwoningen door Volksbelang gerealiseerd en wordt een intensieve bouwperiode, en de daarmee gepaard gaande risico's, afgesloten.

Eind 2016 is de V.O.F. Bouwcombinatie Prinsenvolder door Volksbelang en WSG ontbonden vanwege de verkoop van het laatste bouwkveld door de Bouwcombinatie. De RvT is de afgelopen tijd periodiek geïnformeerd over de resultaten van het plan Prinsenvolder. De RvT heeft veel waardering voor de behaalde volkshuisvestelijke en financiële resultaten van de Bouwcombinatie. Ondanks de economische crisis en de saneringsproblematiek van WSG is er een prachtige nieuwe woonwijk met 55 huur- en 137 koopwoningen en bouwkvelden in Made gerealiseerd.

Reeds in 2013 zijn de grondposities van de locaties Made-Oost en Hofstedestraat, die niet op korte termijn tot ontwikkeling kunnen komen, afgewaardeerd. De locatie Made-Oost is opgenomen als potentiële uitbreidingslocatie in de gemeentelijke Structuurvisie 2030 (2014).

In 2016 is de locatie Ganshoek met 33 woningen overgenomen van WSG. De aanpak, het plan en de (financiële) implicaties zijn uitvoerig besproken in de RvT. Met de nodige zorgvuldigheid zijn eind 2016 de zittende bewoners van de 15 aanleunwoningen die begin 2017 worden gesloopt verhuisd. De RvT heeft zich uitvoerig laten informeren over dit ambitieuze plan (nieuwbouw van 25 PG-eenheden, 40 sociale huurappartementen en ontmoetingsruimte en renoveren van 18 bestaande sociale huurappartementen) mede gezien de gewijzigde regelgeving en financiering vanwege het scheiden van wonen- en zorg.

Overleg Belanghouders

In het jaarlijks overleg van de RvT met de Huurdersvereniging Woonbelang is stil gestaan bij de activiteiten van Woonbelang, de positieve ervaringen in de samenwerking en vooral de voorgenomen fusie met Goed Wonen. Ook zijn implicaties van de nieuwe Woningwet en de stevigere positie voor de Huurdersvereniging en de huurdersparticipatie besproken. De RvT heeft geconstateerd dat de Huurdersvereniging in het fusieproces een constructieve rol heeft gespeeld en ook daarbij haar achterban heeft betrokken. Dit heeft geleid tot een formele instemming met de fusie. De dames van Goch en Braks, die op voordracht van de Huurdersvereniging zijn benoemd, hebben ook in 2016 meerdere malen informeel overleg gehad met het Dagelijks Bestuur van de Huurdersvereniging en de Jaarvergadering bijgewoond.

In het jaarlijkse gesprek met de medewerkers stonden de ervaringen met de implementatie van de nieuwe Woningwet, de werkdruk en de voorgenomen fusie centraal. Duidelijk is dat de organisatie in 2016 voor een stevige opgave heeft gestaan, men positief is over de werkzaamheden en de werksfeer en vertrouwen heeft in de fusie.

De RvT heeft, naast de instemming van de Huurdersvereniging, ook kennis genomen van de positieve zienswijzen van de gemeenten Drimmelen en Moerdijk over de fusie. Duidelijk is geworden dat alle betrokken belanghouders positief zijn gestemd over deze fusie.

Fusie met Goed Wonen

In 2015 en 2016 is veel aandacht besteed aan de fusieverkenning, fusiebesluit en concrete implementatie van de fusie met Goed Wonen. Met begeleiding van een extern adviesbureau (Atrive) is door beide Bestuurders de meerwaarde van de voorgenomen fusie onderzocht. De RvT onderschrijft de volkshuisvestelijke, financiële, en organisatorische meerwaarde van deze fusie. Dit heeft in maart 2016 geleid tot een Intentieovereenkomst over een voorgenomen fusie per 1-1-2017. Op basis van deze Intentieovereenkomst is uiteindelijk het fusieverzoek, met instemming van de

Huurdersvereniging en positieve zienswijzen van de gemeenten Drimmelen en Moerdijk aan de Minister opgestuurd.

Op 19 september 2016 heeft de Minister geconstateerd dat er geen volkshuisvestelijke bezwaren zijn gemaakt en ingestemd met de juridische fusie. De naam van de gefuseerde organisatie is Woonvizier. De RvT kijkt met een goed gevoel terug op het fusieproces en heeft veel vertrouwen in de nieuwe organisatie. De nieuwe werkorganisatie is zorgvuldig tot stand gekomen. In overleg met de personeelsvertegenwoordigingen en de vakbonden is er geen sociaal plan noodzakelijk geweest. Alle medewerkers hebben een plek gekregen in de nieuwe organisatie mede door natuurlijk verloop.

Functioneren en bezoldiging RvT en Bestuur

- Bezoldiging Directeur-bestuurder

De RvT heeft in haar Remuneratierapport de beoordeling en beloning van de heer van den Einden in 2016 verantwoord en vastgelegd. De heer van den Einden valt onder het overgangsrecht van de WNT. Dit betekent dat vanaf 2014 de overeengekomen salarissen en vergoedingen voor 4 jaar worden gerespecteerd en deze daarna in 3 jaar tijd worden afgebouwd naar het gewenste niveau. De WNT gaat uit van een bezoldigingsmaxima gebaseerd op een bezoldigingsklasse. De bezoldiging van de heer van den Einden conform de definitie van de WNT betreft: Bruto jaarsalaris (inclusief vakantiegeld) + fiscale bijtelling auto + werkgeversdeel pensioenpremies. De mogelijke overige bezoldigingscomponenten zijn niet van toepassing.

Het gewogen aantal Verhuureenheden (Vhe's) van Volksbelang per 31-12-2016 bedraagt 1.988 vhe's. De gemeente Drimmelen heeft ruim 26.000 inwoners. De indeling bezoldiging conform WNT-staffel is klasse C met een maximale bezoldiging in 2016 van € 105.000. De huidige bezoldiging van de heer van den Einden is hoger dan deze maximale bezoldiging en valt daarmee onder het overgangsrecht van de WNT.

Met de heer Van den Einden is een arbeidscontract overeengekomen met een vast salaris. Er is afgezien van een variabele salariscomponent. De secundaire arbeidsvoorwaarden zijn conform de CAO Woondiensten en daarover zijn geen afwijkende afspraken gemaakt. De heer Van den Einden heeft een auto van de zaak ter beschikking. Met hem zijn geen afspraken gemaakt over tegemoetkomingen bij beëindiging van het dienstverband en ook zijn aan hem geen leningen of garanties verstrekt.

Per 1-1-2017 is de heer van den Einden, voor een nieuwe 4-jaarlijkse termijn, herbenoemd als directeur-bestuurder van Woonvizier. Voor deze herbenoeming heeft hij een fit&proper test ondergaan bij de Woonautoriteit en deze heeft zijn goedkeuring gegeven aan de herbenoeming.

De heer Van den Einden heeft een nevenfunctie als lid van de Raad van Toezicht van Woon-Zorg Servicecentrum Het Laar in Tilburg en hij is lid van het vrijwilligersbestuur van het MsT in Tilburg. Deze nevenfuncties hebben geen conflicterende belangen met zijn rol als Directeur-bestuurder. Conform de richtlijnen van permanente educatie dient de heer Van den Einden in de periode 2015 tot en met 2017 minimaal 108 permanente educatiepunten via gerichte scholing te realiseren. In 2015 heeft hij 40,5 PE-punten behaald, in 2016 85 PE-punten.

- Bezoldiging leden RvT

Op 1 januari 2013 is de "Wet Normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector" (WNT) in werking getreden. In deze wet worden de inkomens voor topfunctionarissen geregeld. Specifiek voor woningcorporaties heeft de Minister een staffel geïntroduceerd naar grootte van de corporatie en deze is per 1-1-2014 in werking getreden. Op 1-1-2015 is de WNT-2 in werking getreden. De WNT-2 geeft percentages aan voor de maximale honorering van de RvT. Deze bestaat uit een maandelijkse vaste vergoeding en is gebaseerd op de maximale bezoldiging van 15% en 10% van de maximale bezoldiging van de bestuurder voor respectievelijk de Voorzitter en een

lid van de RvT. Om enerzijds terughoudend te zijn en de maatschappelijke context te erkennen waarbinnen de RvT functioneert en anderzijds tegemoet te komen aan de toegenomen verantwoordelijkheden en tijdsbesteding heeft de RvT besloten in 2016 op 70% van de maximum toegestane bezoldiging te gaan zitten. Deze bezoldiging is ook passend binnen de in 2015 aangescherpte richtlijnen voor maximale beloningen voor leden van de RvT van de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW).

- *Zelfevaluatie RvT*

In maart 2015 heeft de RvT haar jaarlijkse Zelfevaluatie gehouden en zich daarbij extern laten begeleiden. Daarbij heeft de Raad ervoor gekozen om zich tijdens een regulier overleg te laten observeren door de extern begeleider. In een aparte werksessie zijn deze observaties vervolgens besproken en geduid. Mede vanwege het terugtreden van 2 leden van de RvT in verband met de fusie heeft de RvT over 2016 kort haar functioneren, binnen eigen kring geëvalueerd. De RvT is van mening dat de besluitvorming en het toezicht ook in 2016 goed is verlopen. De leden zijn voldoende kritisch en onafhankelijk en spreken elkaar aan op elkaars kennis. Geconstateerd is dat de leden geen nevenfuncties vervullen die onverenigbaar zijn met het lidmaatschap van de RvT. Ook is er geen sprake geweest van (transacties met) tegenstrijdige belangen waarbij leden van de RvT of de directeur-bestuurder betrokken waren. De onafhankelijkheid van de leden van de RvT is in overeenstemming met de bepalingen van de Governancecode.

JAARREKENING 2016

1. GECONSOLIDEERDE BALANS PER 31 DECEMBER 2016 (VÓÓR RESULTAATBESTEMMING)

ACTIVA

(alle bedragen x € 1.000)

	Ref.	31-12-2016	31-12-2015*
Vaste activa			
Materiële vaste activa	8.1		
DAEB Vastgoed in exploitatie		209.776	191.870
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie		3.898	3.770
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		4.383	5.255
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie		772	1.100
Onroerende en roerende zaken ten dienst van de exploitatie		4.663	4.669
		223.492	206.664
Financiële vaste activa	8.2		
Latente belastingvordering		4.973	5.704
Leningen u/g		518	512
		5.491	6.216
Som der vaste activa		228.983	212.880
Vlottende activa			
Voorraden	8.3		
Vastgoed bestemd voor verkoop		197	376
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop		-	-
Overige voorraden		41	39
		238	415
Onderhanden projecten	8.4	-	63
Vorderingen	8.5		
(Huur)debiteuren		90	84
Belastingen en premies sociale verzekeringen			
Overige vorderingen		140	31
Overlopende activa		3	11
		233	126
Liquide middelen	8.6	2.757	2.796
Totaal vlottende activa		3.228	3.400
Totaal		232.211	216.280

*) cijfers zijn aangepast ten opzichte van vorig jaar als gevolg van de stelselwijziging

PASSIVA

(alle bedragen x € 1.000)

		31-12-2016	31-12-2015*
	<i>Ref.</i>		
	<i>8.7</i>		
Groepsvermogen			
Herwaarderingsreserve		124.122	110.720
Overige reserves		18.815	30.421
Resultaat boekjaar		15.224	1.796
		158.161	142.937
 Voorziening			
Voorziening onrendabele investeringen	8.8	1.767	987
 Langlopende schulden			
Leningen kredietinstellingen	8.9	64.218	64.729
Verplichtingen inzake onroerende zaken VOV	8.10	4.357	5.210
		68.575	69.939
 Kortlopende schulden	8.11		
Schulden aan leveranciers		560	422
Belastingen en premies sociale verzekering		283	278
Overige schulden		879	450
Overlopende passiva		1.986	1.267
		3.708	2.417

Totaal**232.211****216.280**

*) cijfers zijn aangepast ten opzichte van vorig jaar als gevolg van de stelselwijziging

2. GECONSOLIDEERDE WINST- EN VERLIESREKENING OVER 2016

(alle bedragen x € 1.000)

	Ref.	2016	2015*
Huuropbrengsten	10.1	12.211	11.965
Opbrengsten servicecontracten	10.2	307	278
Lasten servicecontracten	10.3	-297	-270
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	10.4	-2.120	-1.969
Lasten onderhoudsactiviteiten	10.5	-2.668	-2.634
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	10.6	-1.806	-1.747
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		5.627	5.623
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling		-	-
Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling		-	-
Toegerekende organisatiekosten		-	-
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling		-	-
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		3.725	4.786
Toegerekende organisatiekosten		-18	-27
Boekwaarde verkochten vastgoedportefeuille		-3.304	-4.683
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	10.7	403	76
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	10.8	-3.065	-2.401
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	10.9	15.511	1.319
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille			
Verkoop Onder Voorwaarden	10.10	-19	-6
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		12.427	-1.033
Opbrengst overige activiteiten	10.11	92	97
Kosten overige activiteiten	10.12	-13	-11
Netto resultaat overige activiteiten		79	86
Leefbaarheid	10.13	-49	-42
Bedrijfsresultaat		18.487	4.711
Waardeveranderingen van financiële vaste activa		-	-
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten		11	15
Rentelasten en soortgelijke kosten		-2.544	-2.772
Saldo financiële baten en lasten	10.14	-2.533	-2.757
Resultaat voor belastingen		15.954	1.953
Belastingen	10.15	730	157
Baten en lasten direct in het eigen vermogen verwerkt			
Netto resultaat		15.224	1.796

*) cijfers zijn aangepast ten opzichte van vorig jaar als gevolg van de stelselwijziging

3. GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT

Bedragen x € 1.000	Geconsolideerd 2016	Geconsolideerd 2015
1. Operationele activiteiten		
<i>Ontvangsten</i>		
Huren	12.310	12.035
Vergoedingen	236	224
Overige bedrijfsontvangsten	162	150
Renteontvangsten	10	9
Saldo ingaande kasstromen	12.718	12.418
<i>Uitgaven</i>		
Personeelsuitgaven	1.195	1.268
Onderhoudsuitgaven	2.667	2.809
Overige bedrijfsuitgaven	1.593	1.479
Rente-uitgaven	2.547	2.794
Sectorspec. heffing (Heffing Aw / Saneringsheffing)	6	6
Verhuurdersheffing	1.479	1.361
Leefbaarheid	49	43
Vennootschapsbelasting	-	-
Saldo uitgaande kasstromen	9.536	9.760
	3.182	2.658
2. (Des) investeringsactiviteiten		
<i>Materiële Vaste Activa (MVA) Ingaande kasstroom</i>		
Verkoopontvangsten bestaande huurwoningen	916	2.064
Verkoopontvangsten woningen VOV	1.551	-
Verkoopontvangsten nieuwbouw	824	1.964
Tussentelling ingaande kasstroom MVA	3.291	4.028
<i>MVA uitgaande kasstroom</i>		
Nieuwbouw huurwoningen	3.217	1.449
Woningverbetering	437	200
Nieuwbouw koopwoningen	781	836
Aankoop woningen VOV	1.406	180
Investerings overig	169	29
Tussentelling uitgaande kasstroom MVA	6.010	2.694
<i>Financiële Vaste Activa (FVA)</i>		
Ontvangsten verbindingen	769	616
Uitgaven overig	769	308
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	-	308
	-2.719	1.642
3. Financieringsactiviteiten		
<i>Ingaand</i>		
Nieuw te borgen leningen	-	3.000
<i>Uitgaand</i>		
Aflossing geborgde leningen	300	5.500
Aflossing ongeborgde leningen	202	194
Saldo uitgaande kasstromen	502	5.694
	-502	-2.694
Mutatie liquide middelen	-39	1.606
Samenstelling geldmiddelen		
Liquide middelen per 1-1	2.796	1.190
	2.796	1.190
Liquide middelen per 31-12	2.757	2.796
	2.757	2.796

4. ALGEMENE TOELICHTING

Algemene grondslagen voor de opstelling van de geconsolideerde en enkelvoudige jaarrekening

Regelgeving

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

Verder zijn de Beleidsregels toepassing Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector ("WNT") en de door de Raad voor de Jaarverslaggeving uitgegeven richtlijnen toegepast, waaronder Richtlijn 645 'Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (herzien 2016) in het bijzonder. De jaarrekening is opgemaakt op 8 mei 2017.

Stelselwijziging

Wijzigingen Richtlijn 645

Met ingang van boekjaar 2016 is de herziene Richtlijn 645 Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting van toepassing. Woningstichting Volksbelang waardeerde haar onroerende zaken in exploitatie tot en met 2015 tegen historische kostprijs. Als gevolg van de nieuwe Woningwet en daarin voorgeschreven waardering tegen marktwaarde volgens het waarderingshandboek dient een stelselwijziging te worden doorgevoerd.

De herziene Richtlijn 645 heeft ertoe geleid dat Volksbelang haar stelsel van waardering en resultaatbepaling vanaf 2016 heeft gewijzigd op de volgende onderdelen:

- a Waardering van sociaal vastgoed vond tot en met 2015 plaats op basis van historische kosten verminderd met cumulatieve afschrijvingen en duurzame waardeverminderingen. Vanaf 2016 vindt waardering plaats tegen marktwaarde in verhuurde staat, bepaald overeenkomstig het Handboek modelmatig waarden marktwaarde voor onroerende zaken in exploitatie.
- B. De tot en met 2015 voor commercieel vastgoed gevolgde waardering tegen historische kosten verminderd met cumulatieve afschrijvingen en duurzame waardeverminderingen is vanaf 2016 gewijzigd in waardering tegen marktwaarde in verhuurde staat, bepaald overeenkomstig het Handboek modelmatig waarden marktwaarde voor onroerende zaken in exploitatie.

Als gevolg van de waardering tegen marktwaarde van onroerende zaken in exploitatie is een eventuele afwaardering van vastgoedontwikkelingsprojecten herrekend op basis van de marktwaarde in verhuurde staat als toets ter bepaling van eventuele duurzame waardeverminderingen (waar de toets ter bepaling van eventuele duurzame waardeverminderingen nog op basis van bedrijfswaarde geschiedde).

Aanpassing vergelijkende cijfers van vermogen en resultaat

De wijzigingen in de waarderingsgrondslagen zoals hiervoor genoemd zijn als stelselwijziging verwerkt in het vermogen en resultaat, waarbij de vergelijkende cijfers 2015 in de jaarrekening 2016 zijn aangepast.

De aanpassing van de vergelijkende cijfers houdt in dat deze zijn herrekend alsof de nieuwe waarderingsgrondslag reeds van toepassing was in voorgaande boekjaren. De invloed van de stelselwijziging (cumulatieve effect) is voor het deel dat betrekking heeft op de jaren tot en met 2014 verwerkt in het eigen vermogen per 1 januari 2015 en bedraagt € 121.286.000 positief. Het deel dat betrekking heeft op het resultaat 2015 is in de individuele posten van de winst- en verliesrekening verwerkt middels aanpassing van de vergelijkende resultaatcijfers 2015 en bedraagt in totaal

€ 1.265.041 negatief. In totaal bedraagt het cumulatief effect per 1 januari 2016 € 121.009.017. Dit effect alsmede het resultaatteffect 2015, uitgesplitst naar de individuele posten is als volgt:

Cumulatief effect 1 januari 2016 (x € 1.000)	Stand 1 januari 2016 vóór stelselwijziging	Stand 1 januari 2016 ná stelselwijziging	Cumulatief effect 1 januari 2016
DAEB vastgoed in exploitatie	75.622	191.870	116.248
DAEB vastgoed in ontwikkeling, bestemd voor eigen exploitatie	2.299	1.100	-1.199
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	3.214	3.770	556
Latente belastingvorderingen	300	5.704	5.404
			121.009
Eigen vermogen: Herwaarderingsreserve	-	110.720	110.720
Eigen vermogen: Overige reserves	19.854	30.421	10.567
Eigen vermogen: Resultaat boekjaar	3.061	1.796	-1.265
Voorziening onrendabele investeringen	-	987	987
			121.009

Resultaateffect 2015 (x € 1.000)	Baten/lasten 2015 volgens WVR 2015	Baten/lasten 2015 voor vergelijkings -doeleinden aangepast	Aanpass. resultaat 2015 voor vergelijkings -doeleinden
Verkoopresultaat vastgoedportefeuille	2.433	1.201	-1.232
Niet gerealiseerde waardeveranderingen onroerende zaken in exploitatie	-	1.319	1.319
Afschrijvingen (im)materiële vaste activa	-2.731	-170	2.561
Overige waardeveranderingen	-19	-3.475	-3.456
Belastingen	300	-157	-457
			-1.265

Cumulatief effect 1 januari 2015 (x € 1.000)	Stand 1 januari 2015 vóór stelselwijziging	Stand 1 januari 2015 ná stelselwijziging	Cumulatief effect 1 januari 2015
Cumulatief effect 1 januari 2016	120.022		
Waarvan resultaateffect 2015	-1.265		
Blijft: cumulatief effect tot 1 januari 2015			121.287
Bestaande uit de balansposten per 1 januari 2015:			
DAEB vastgoed in exploitatie	75.774	192.151	116.377
DAEB vastgoed in ontwikkeling, bestemd voor eigen exploitatie	1.677	1.677	-
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	4.515	3.564	-951
Latente belastingvordering	-	5.861	5.861
			121.287

Eigen vermogen: Herwaarderingsreserve	-	109.902	109.902
Eigen vermogen: Overige reserves	18.640	30.025	11.385
Eigen vermogen: Resultaat boekjaar	1.214	1.214	-
			121.287

Voor de individuele posten zijn de verschillen met de oorspronkelijke jaarrekeningcijfers 2015 in de toelichting op de betreffende jaarrekeningposten in de jaarrekening 2016 vermeld.

Oordelen en schattingen

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

Consolidatiegrondslagen

In de geconsolideerde jaarrekening zijn opgenomen de financiële gegevens van Woningstichting Volksbelang en haar groepsmaatschappijen per 31 december van het boekjaar. Groepsmaatschappijen zijn rechtspersonen en vennootschappen waarin beslissende zeggenschap wordt uitgeoefend.

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

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

De groepsmaatschappijen worden niet meer in de consolidatie opgenomen vanaf de datum waarop geen sprake meer is van beslissende zeggenschap. De posten in de geconsolideerde jaarrekening worden volgens uniforme grondslagen voor waardering en resultaatbepaling vastgesteld. Dit houdt in dat de activa en passiva en de baten en lasten naar evenredigheid van het kapitaalbelang respectievelijk aandeel in het resultaat in de geconsolideerde jaarrekening worden opgenomen.

Lijst van kapitaalbelangen

De in de consolidatie begrepen rechtspersonen en vennootschappen zijn:

Volledig geconsolideerd:

Volksbelang Vastgoed B.V. te Made: 100%-deelneming (2015: 100%)

Proportioneel geconsolideerd:

Bouwcombinatie Prinsenveld V.O.F. te Geertruidenberg (50%). Deze is opgeheven in 2016.

Salderen

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

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

Financiële instrumenten

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

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

Voor de grondslagen van de primaire financiële instrumenten wordt verwezen naar de behandeling per balanspost.

Voor de waardering en verwerking van afgeleide instrumenten wordt verwezen naar de afzonderlijke paragraaf Derivaten en hedge accounting.

5. GRONDSLAGEN VAN BALANSWAARDERING IN DE ENKELVOUDIGE EN GECONSOLIDEERDE JAARREKENING

5.1 MATERIËLE VASTE ACTIVA

Vastgoed in exploitatie

Classificatie en kwalificatie

Het vastgoed in exploitatie wordt op objectniveau geclassificeerd naar DAEB (sociaal) en niet-DAEB (commercieel) vastgoed, rekening houdend met de criteria van de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen.

Op grond van deze criteria omvat het sociaal vastgoed de woningen met een huurprijs tot aan de huurliberalisatiegrens (huurtoeslaggrens) op contractdatum, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed.

Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerend goed dat wordt verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijn-, onderwijs- en culturele instellingen en dienstverleners en tevens is vermeld op de bijlage zoals deze is opgenomen in de EC-beschikking d.d. 15 december 2009.

Het commercieel vastgoed omvat volgens de eerder genoemde criteria de woningen met een huurprijs boven de huurliberalisatiegrens (huurtoeslaggrens) op contractdatum, het bedrijfsmatig vastgoed (niet zijnde maatschappelijk vastgoed) en het overige commercieel vastgoed.

Complexindeling

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

Waardering bij eerste verwerking

Bij de eerste verwerking wordt het sociaal vastgoed in exploitatie en het commercieel vastgoed in exploitatie gewaardeerd tegen de kostprijs. De kostprijs omvat de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, inclusief transactiekosten minus eventuele investeringssubsidies.

De verkrijgings- of vervaardigingsprijs wordt bepaald als de som van de bestede externe kosten en de hieraan direct toerekenbare kosten.

De in de toekomst te maken kosten van sloop worden ten laste van het resultaat verantwoord in het jaar dat de exploitatie door sloop wordt beëindigd.

Waardering na eerste verwerking

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

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').

Woningstichting Volksbelang hanteert de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde voor woongelegenheden, MOG, parkeergelegenheden en intramuraal zorgvastgoed. Dit betreft een modelmatige waardering, waarbij inherent aan het gebruik van de basisversie, sprake is van het risico dat deze waardering in een bepaalde bandbreedte (+/- 10%) kan afwijken van de waardering op basis van de full versie van het handboek (waarbij vrijheidsheidsgraden mogen worden aangepast en een taxateur betrokken is). Voor BOG hanteert Volksbelang verplicht de full versie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde omdat de huursom van dit vastgoed meer bedraagt dan 5% van de totale huursom van de niet-DAEB tak.

Na eerste verwerking wordt een waardevermindering of – vermeerdering van de marktwaarde van onroerende zaken in exploitatie verantwoord in de winst-en-verliesrekening van de periode waarin de wijziging zich voordoet. De waardevermindering of - vermeerdering wordt separaat tot uitdrukking gebracht en in het resultaat verantwoord als "Niet-gerealiseerde waardeveranderingen". Deze waardevermindering of – vermeerdering bestaat uit aanpassingen in het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde en uit ontwikkelingen van de woningmarkt en huurportefeuille van de corporatie.

Tevens is bij toepassing van de basisversie sprake van een portefeuillewaardering in plaats van complexwaardering, waardoor er tevens een bepaalde onnauwkeurigheid kan bestaan in de allocatie binnen het eigen vermogen tussen de herwaarderingsreserve en de overige reserves.

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

- Woongelegenheden
- Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed (BOG en MOG)
- Parkeergelegenheden
- Intramuraal zorgvastgoed

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

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

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

Uitgaven na eerste verwerking

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

Herwaarderingsreserve

Jaarlijks wordt op balansdatum de marktwaarde van onroerende zaken in exploitatie opnieuw bepaald. Winsten of verliezen ontstaan door een wijziging in de marktwaarde van het worden verantwoord in de winst-en-verliesrekening. Voor het positieve verschil tussen de marktwaarde van het waarderingscomplex en de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs, zonder rekening te houden met enige afschrijving of waardevermindering, wordt een herwaarderingsreserve gevormd, rekening houdend met eventuele belastingdruk op de herwaardering.

Het expliciet opnemen van een herwaarderingsreserve in de balans als onderdeel van het eigen vermogen benadrukt voor de gebruiker van de jaarrekening dat een deel van het eigen vermogen op het waarderingsmoment nog niet gerealiseerd is.

Afschrijvingen

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

Buitengebruikstelling als gevolg van sloop

Indien op het waarderingscomplex of een deel daarvan, op de waardepeildatum 31 december 2016 een ook voor een derde, onherroepelijke verplichting tot sloop van toepassing is, wordt hier bij de waardering rekening mee gehouden. De sloopkosten worden in het jaar van uitgave ten laste van het resultaat gebracht.

Vastgoed verkocht onder voorwaarden

Voor onroerende zaken in exploitatie die in het kader van een regeling Verkoop onder Voorwaarden (VOV) door de corporatie wordt overgedragen aan derden waarbij de regeling kwalificeert als financieringstransactie, eindigt het eigen gebruik en wordt het vastgoed geherrubriceerd als vastgoed verkocht onder voorwaarden. De onroerende zaken verkocht onder voorwaarden worden gewaardeerd op de getaxeerde leegwaarde onder aftrek van de contractuele korting. Een eventuele waardevermeerdering of – vermindering van de boekwaarde van de onroerende zaken op het moment van de herclassificatie wordt verantwoord in de winst-en-verliesrekening onder de post Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden.

Na eerste verwerking vindt waardering plaats tegen de getaxeerde leegwaarde na aftrek van de in het VOV-contract overeengekomen korting. De leegwaarde wordt jaarlijks opnieuw geschat.

Waardeveranderingen worden in het resultaat verantwoord onder de post Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden.

De regeling kwalificeert als een financieringstransactie indien niet alle belangrijke economische voor- en nadelen zijn overgedragen. Dit is in het kader van een regeling VOV doorgaans het geval indien sprake is van een terugkoopplicht dan wel een terugkooprecht tegen een significant lagere terugkoopprijs dan de verwachte reële waarde op terugkoopmoment.

Voor de in de regeling overeengekomen overdrachtswaarde heeft de corporatie een terugkoopverplichting, die jaarlijks wordt gewaardeerd op de bij overdracht ontstane terugkoopverplichting, rekening houdend met de contractvoorwaarden inzake terugkoop waaronder de deling van de jaarlijkse waardeontwikkeling van de woning in het economisch verkeer. De terugkoopverplichting wordt als verplichting op de balans opgenomen zonder rekening te houden met de tijdswaarde van geld aangezien inschatting van het tijdstip waarop terugkoop in de toekomst zal

plaatsvinden, mede gelet op de onbeperkte terugkooptermijn, niet goed mogelijk is. Indien de verwachting bestaat dat de terugkoop binnen één jaar zal plaatsvinden wordt de verplichting onder de kortlopende schulden verantwoord.

De waardeveranderingen ter zake van de woningen verkocht onder voorwaarden (na herclassificatie) en die ter zake de terugkoopverplichtingen worden in het resultaat verantwoord onder de post Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden.

Ultimo boekjaar wordt het verschil (indien positief) tussen de dan opnieuw vastgestelde leegwaarde na aftrek van contractuele korting en de – gefixeerde – boekwaarde op moment van herclassificatie op basis van de oude grondslag verwerkt in een herwaarderingsreserve.

Herwaardering en belastinglatenties

Inzake de herwaardering van vastgoed als gevolg van herclassificatie naar woningen verkocht onder voorwaarden is geen rekening gehouden met de invloed van latente belastingen op het vermogen en resultaat.

Sociaal vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Vastgoed

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

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

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

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

Grondposities

Ingenomen grondposities (al dan niet met opstallen) worden aangeschaft met het oog op (her)ontwikkeling van huur- en koopprojecten. Aangezien nog geen inzicht bestaat in aard, omvang en samenstelling van deze projecten worden de grondposities beschouwd als vastgoedbeleggingen.

De grondposities worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de kostprijs en bijkomende kosten. Na eerste verwerking worden de grondposities gewaardeerd tegen de kostprijs of lagere marktwaarde, welke de huidige marktverhoudingen omtrent de verwachte woningbouwwaarde van de grond weerspiegelt. De veranderingen in de marktwaarde worden in het resultaat verantwoord onder de post Overige waardeveranderingen.

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd tegen de kostprijs (verkrijgingsprijs of vervaardigingsprijs), minus eventuele investeringssubsidies, verminderd met cumulatieve afschrijvingen en cumulatieve bijzondere waardeverminderingverliezen.

De afschrijving is lineair en gebaseerd op de verwachte gebruiksduur rekening houdend met de restwaarde. Indien de verwachting omtrent de afschrijvingsmethode, gebruiksduur en/of restwaarde in de loop van de tijd wijzigingen ondergaat, worden deze wijzigingen als een schattingswijziging verantwoord.

Buiten gebruik gestelde onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd tegen de kostprijs dan wel de lagere opbrengstwaarde.

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden niet langer in de balans opgenomen na vervreemding of wanneer geen toekomstige prestatie-eenheden van het gebruik of de vervreemding worden verwacht.

5.2 FINANCIËLE ACTIVA

Latente belastingvorderingen

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

Vorderingen

De verstrekte vorderingen op en leningen aan deelnemingen alsmede de overige verstrekte vorderingen worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde vermeerderd met de direct daaraan toe te rekenen transactiekosten en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs volgens de effectieve-rentemethode. Baten en lasten worden in de winst-en-verliesrekening verwerkt zodra de vorderingen aan een derde worden overgedragen of een bijzondere waardevermindering ondergaan, alsmede via het amortisatieproces.

5.3 VOORRADEN

Vastgoed bestemd voor verkoop

Dit betreft opgeleverde nieuwbouwwoningen en teruggekochte woningen met een terugkoopplicht dan wel terugkooprecht, bestemd voor verkoop.

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

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

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop

Dit betreft vastgoed in aanbouw voor verkoop dat nog niet verkocht is (onderhanden werk). De waardering is tegen vervaardigingsprijs en daaraan toegerekende directe kosten dan wel lagere opbrengstwaarde. De lagere opbrengstwaarde is gebaseerd op de verwachte verkoopprijs onder aftrek van nog te maken kosten voor voltooiing en verkoop.

Onder de post voorraden zijn verder grondposities zonder concrete bouwbestemming opgenomen, waarvan besloten is tot afstoting. De waardering is tegen verkrijgingsprijs en daaraan toegerekende directe kosten dan wel lagere opbrengstwaarde.

Overige voorraden

De voorraad onderhoudsmaterialen wordt gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of lagere opbrengstwaarde.

Onderhanden projecten

Een onderhanden project in opdracht van derden (hierna: onderhanden project) is een project dat is overeengekomen met een derde, voor de constructie van een actief of combinatie van activa waarbij de uitvoering zich gewoonlijk uitstrekt over meer dan één verslagperiode. De onderhanden projecten worden gewaardeerd tegen de gerealiseerde projectkosten vermeerderd met de toegerekende winst – indien deze betrouwbaar is te bepalen – en verminderd met voorziening voor verwachte verliezen en gedeclareerde termijnen.

De projectopbrengsten en projectkosten uit hoofde van het onderhanden project worden als opbrengsten en kosten in de winst-en-verliesrekening naar rato van de verrichte prestatie per balansdatum verwerkt, indien het resultaat van een onderhanden project op betrouwbare wijze kan worden ingeschat (percentage of completion-methode). Voor het bepalen van het percentage gereedheid wordt uitgegaan van de gemaakte projectkosten in verhouding tot de geschatte totale projectkosten.

Als het resultaat van een onderhanden project niet op betrouwbare wijze kan worden ingeschat, worden de opbrengsten alleen verwerkt in de winst-en-verliesrekening tot het bedrag van de gemaakte projectkosten dat waarschijnlijk kan worden verhaald en worden de projectkosten in de winst-en-verliesrekening verwerkt in de periode waarin ze zijn gemaakt (percentage of completion with zero profit-methode).

Als het waarschijnlijk is dat de totale projectkosten de totale projectopbrengsten zullen overschrijden, worden de verwachte verliezen onmiddellijk in de winst- en verliesrekening verwerkt.

De projectkosten bestaan uit de directe projectkosten, de opslag voor kosten die toerekenbaar zijn aan projectactiviteiten in het algemeen en toewijsbaar zijn aan het project gebaseerd op het normale niveau van projectactiviteiten, en andere kosten die contractueel aan de opdrachtgever kunnen worden toegerekend, exclusief de rente op het vreemd vermogen.

Uitgaven die verband houden met projectkosten die na de balansdatum tot te verrichten prestaties leiden, zijn als voorraden (onderhanden werk of vooruitbetalingen op voorraden) of als overlopende activa verwerkt indien het waarschijnlijk is dat ze in een volgende periode zullen leiden tot opbrengsten.

Het nettobedrag per onderhanden project wordt verwerkt als vlottend actief of als kortlopende schuld, indien het saldo van het onderhanden project een debet- respectievelijk creditstand vertoont.

5.4 VLOTTENDE VORDERINGEN

De verstrekte leningen en overige vorderingen die geen onderdeel zijn van de handelsportefeuille, worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde vermeerderd met transactiekosten en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs minus benodigde voorziening voor oninbaarheid.

5.5 LIQUIDE MIDDELEN

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

5.6 BIJZONDERE WAARDEVERMINDERING VAN FINANCIËLE ACTIVA

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

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

5.7 CLASSIFICATIE EIGEN VERMOGEN EN VREEMD VERMOGEN

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

5.8 VOORZIENINGEN

Een voorziening wordt gevormd indien Woningstichting Volksbelang op balansdatum een in rechte afdwingbare of feitelijke verplichting heeft waarvan het waarschijnlijk is dat voor de afwikkeling een uitstroom van middelen noodzakelijk is en waarvan de omvang betrouwbaar is te schatten. De omvang van de voorziening wordt bepaald door de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om de desbetreffende verplichtingen en verliezen per balansdatum af te wikkelen. Tenzij anders vermeld, worden voorzieningen gewaardeerd tegen nominale waarde.

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

Voorziening pensioenen

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

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

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

Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

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

Daarnaast wordt deze voorziening gevormd voor bijzondere waardeveranderingen inzake nieuwbouwwoningen in ontwikkeling die bij oplevering aan derden worden overgedragen onder een "verkoop onder voorwaarden" regeling.

Overige voorzieningen

De overige voorzieningen zijn gevormd voor commerciële koopprojecten en dubieuze debiteuren.

5.9 BELASTINGEN

Acute belastingen

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

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

Latente belastingen

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

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

Fiscale eenheid

Tussen Woningstichting Volksbelang en haar Nederlandse groepsmaatschappijen bestaat een fiscale eenheid. De Verrekening van de belastingen binnen deze eenheid vindt plaats uitgaande van de situatie dat de moeder met de dochter afrekent alsof de dochter zelfstandig belastingplichtig is.

5.10 LANGLOPENDE SCHULDEN

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

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

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

5.11 KORTLOPENDE SCHULDEN

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

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

5.12 REËLE WAARDE VAN FINANCIËLE INSTRUMENTEN

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

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

- het gebruikmaken van recente markttransacties tussen onafhankelijke partijen;

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

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

6. GRONDSLAGEN VAN RESULTAATBEPALING IN DE ENKELVOUDIGE EN GECONSOLIDEERDE JAARREKENING

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 overigens 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.

Huuropbrengsten

Opbrengsten uit de levering van (huur)diensten worden verantwoord naar rato van de geleverde prestaties. De huuropbrengsten zijn het resultaat van het gevoerde huurprijsbeleid van de groep, rekening houdend met de door het Rijk bepaalde kaders (zoals maximale huurverhoging, maximaal redelijke huur en maximale huursomstijging) en onder aftrek van huurderving wegens leegstand en oninbaarheid.

Opbrengsten 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.

Lasten verhuur en beheeractiviteiten

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

Lasten onderhoudsactiviteiten

De werkelijke onderhoudskosten voor dagelijks- en mutatieonderhoud en planmatig onderhoud worden ten laste van de exploitatie gebracht. Het dagelijks- en mutatieonderhoud wordt onderscheiden in de kosten van derden en de kosten van eigen dienst. De lasten van onderhoud onderscheiden zich van activeerbare uitgaven wanneer geen sprake is van waardevermeerdering van het actief. Onder deze post worden alle direct aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van onderhoud verantwoord. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden.

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

Overheidsheffingen

Woningstichting Volksbelang verwerkt de overheidsheffingen zoals onroerendezaakbelasting op het moment dat aan alle voorwaarden voor de overheidsheffing is voldaan.

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.

Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling

De opbrengsten van de verkopen van het vastgoed in ontwikkeling en onderhanden projecten.

Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling en toegerekende organisatie- en financieringskosten

De uitgaven van het verkochte vastgoed in ontwikkeling inclusief de toegerekende organisatiekosten vanuit de kostenverdeelstaat en rente in het kader van financiering worden hieronder verantwoord.

Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

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

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

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

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

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.

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.

Netto resultaat overige activiteiten

Hieraan zijn de opbrengsten en kosten van een Warmte- en Koudopslaginstallatie (WKO) toegerekend.

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 het management en de raad van commissarissen.

Leefbaarheid

Onder deze post zijn leefbaarheidsuitgaven inzake sociale activiteiten en fysieke activiteiten opgenomen.

De uitgaven inzake sociale activiteiten omvatten wijkgebonden uitgaven voor ondersteuning van bewonersinitiatieven, leefbaarheidsonderzoeken en uitgaven voor activiteiten, bestrijding woonoverlast, buurtbemiddeling, schuldsaneringen, et cetera.

De uitgaven inzake fysieke activiteiten omvatten wijkgebonden uitgaven voor bijzondere gebouwen en onderhoud groenvoorziening.

Rentebaten en rentelasten

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

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

Belastingen

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

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

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

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 Woningcorporatie X. Het resultaat op deelnemingen gewaardeerd tegen de kostprijs is bepaald op basis van de ontvangen dividenden.

7. GRONDSLAGEN VOOR GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT

7.1 ALGEMEEN

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit de liquide middelen en de vlottende effecten. De effecten kunnen worden beschouwd als zeer liquide beleggingen. De op korte termijn zeer liquide beleggingen zijn beleggingen die zonder beperkingen en zonder materieel risico van waardeverminderingen als gevolg van de transactie kunnen worden omgezet in geldmiddelen.

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

De verkrijgingsprijs van de verworven groepsmaatschappij en de verkoopprijs van de verkochte groepsmaatschappij zijn opgenomen onder de kasstroom uit investeringsactiviteiten, voor zover betaling in geld heeft plaatsgevonden. De in deze groepsmaatschappijen aanwezige geldmiddelen zijn op de aankoopprijs respectievelijk de verkoopprijs in aftrek gebracht.

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

8. TOELICHTING OP DE GECONSOLIDEERDE BALANS

8.1 MATERIËLE VASTE ACTIVA

Het verloop van de post materiele vaste activa is als volgt:

	31-12-2016	31-12-2015
1. DAEB vastgoed in exploitatie	209.776	191.870
2. Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	3.898	3.770
3. Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	4.383	5.255
4. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	772	1.100
Totaal	<u>218.829</u>	<u>201.995</u>

	1. DEAB vastgoed in exploitatie.		2. niet-DAEB vastgoed in exploitatie	
Boekwaarde 1 januari:	191.870	75.775	3.770	4.515
Invloed stelselwijziging (cumulatief effect)	-	116.376	-	-951
Herrekende boekwaarde	<u>191.870</u>	<u>192.151</u>	<u>3.770</u>	<u>3.564</u>

Mutaties:

Opleveringen nieuwbouw	1.696	462	-	-
Aankoop	880	-	-	-
Investerings	437	200	-	-
Desinvesteringen: verkoop	-490	-1.351	-	-
Desinvesteringen: sloop	-	-706	-	-
Aanpassingen marktwaarde	<u>15.383</u>	<u>1.114</u>	<u>128</u>	<u>206</u>
Totaal van de mutaties	<u>17.906</u>	<u>-281</u>	<u>128</u>	<u>206</u>

Boekwaarde 31 december	<u>209.776</u>	<u>191.870</u>	<u>3.898</u>	<u>3.770</u>
Inbegrepen ongerealiseerde herwaardering	<u>125.147</u>	<u>111.269</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

	3. Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		4. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de eigen exploitatie	
Boekwaarde 1 januari:	5.255	5.473	1.100	1.677
Mutaties:				
Opleveringen	-	-	-1.696	-462
Investerings (1)	-	-	3.825	1.668
Saldering met voorziening onrendabel	-	-	-2.457	-1.783
Desinvesteringen	-886	-160	-	-
Herclassificatie	-178	-180	-	-

Aanpassingen marktwaarde	192	122	-	-
Totaal van de mutaties	-872	-218	-328	-577
Boekwaarde 31 december	4.383	5.255	772	1.100

DAEB vastgoed in exploitatie (1) en niet-DAEB vastgoed in exploitatie (2)

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

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

De berekening wordt uitgevoerd over een DCF-periode van 15 jaar. In het doorexploiteerscenario wordt de huur bij mutatie aangepast naar de markthuur of de maximale huur, afhankelijk of de woongelegenheid bij mutatie is te liberaliseren.

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

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

Parameters woongelegenheden	2017	2018	2019	2020 e.v.
Prijsinflatie	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Looninflatie	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
Bouwkostenstijging	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
Leegwaardestijging	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud per vhe -EGW	€ 897	€ 897	€ 897	€ 897
Instandhoudingsonderhoud per vhe - MGW	€ 826	€ 826	€ 826	€ 826
Instandhoudingsonderhoud per vhe – Zorgenheid (extr.muraal)	€ 987	€ 987	€ 987	€ 987
Mutatieonderhoud per vhe - EGW	€ 810	€ 810	€ 810	€ 810
Mutatieonderhoud per vhe - MGW	€ 608	€ 608	€ 608	€ 608
Mutatieonderhoud per vhe – Zorgenheid (extr.muraal)	€ 608	€ 608	€ 608	€ 608
Beheerkosten per vhe - EGW	€ 408	€ 408	€ 408	€ 408
Beheerkosten per vhe - MGW	€ 397	€ 397	€ 397	€ 397
Beheerkosten per vhe – Zorgenheid (extr.muraal)	€ 339	€ 339	€ 339	€ 339
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,11%	0,11%	0,11%	0,11%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%
Verhuurderheffing (% van de WOZ)	5,43%	5,43%	5,43%	5,43%

Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar – zelfstandige eenheden	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%
Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar – onzelfstandige eenheden	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Huurderving (% van de huursom)	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%
Mutatiekans bij doorexploiteren	6,04%	6,04%	6,04%	6,04%
Mutatiekans bij uitponden	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Verkoopkosten bij uitponden (% van de leegwaarde)	1,70%	1,70%	1,70%	1,70%
Disconteringsvoet:	6,66%	6,66%	6,66%	6,66%

De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 3% van de berekende waarde van een verhuureenheid.

Parameters bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed

	2016	2017	2018	2019 e.v.
Instandhoudingsonderhoud per m2 bvo	€ 5	€ 5	€ 5	€ 5
Mutatieonderhoud per m2 bvo	€ 10	€ 10	€ 10	€ 10
Beheerkosten % van de markthuur - BOG	3 %	3 %	3 %	3 %
Beheerkosten % van de markthuur - MOG	2 %	2 %	2 %	2 %
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,11 %	0,11 %	0,11 %	0,11 %
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,13 %	0,13 %	0,13 %	0,13 %
Disconteringsvoet:	6,66 %	6,66 %	6,66 %	6,66 %

Parameters parkeerplaatsen

	2016	2017	2018	2019 e.v.
Instandhoudingsonderhoud – parkeerplaats	€ 46	€ 46	€ 46	€ 46
Instandhoudingsonderhoud – garagebox	€ 154	€ 154	€ 154	€ 154
Beheerkosten – parkeerplaats	€ 25	€ 25	€ 25	€ 25
Beheerkosten – garagebox	€ 35	€ 35	€ 35	€ 35
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,11 %	0,11 %	0,11 %	0,11 %
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,25 %	0,25 %	0,25 %	0,25 %
Disconteringsvoet:	6,66 %	6,66 %	6,66 %	6,66 %

Parameters intramuraal zorgvastgoed

	2016	2017	2018	2019 e.v.
Instandhoudingsonderhoud – per m2 bvo	€ 8	€ 8	€ 8	€ 8
Mutatieonderhoud – per m2 bvo	€ 10	€ 10	€ 10	€ 10
Beheerkosten	€ 339	€ 339	€ 339	€ 339
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,11 %	0,11 %	0,11 %	0,11 %
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,37 %	0,37 %	0,37 %	0,37 %
Disconteringsvoet:	6,66 %	6,66 %	6,66 %	6,66 %

Schattingen

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

Om inzicht te geven in de effecten van redelijkerwijs mogelijke wijzigingen in belangrijke parameters op de reële waarde, is ten aanzien van de reguliere woningen gewaardeerd volgens de DCF-methode, de volgende gevoeligheidsanalyse opgenomen:

Parameters	Gehanteerd in reële waarde	Stel mogelijke afwijking	Effect op reële waarde ¹	
			x € 1.000	In % van de reële waarde
Disconteringsvoet	6,45%	+/-1%	-/- € 16.609	-/-8%
Doorexploiteren	Alle woningen doorexploiteren	-	-€ 34.727	-/-16%
Streefhuren	Markthuren vervangen door streefhuren	-	-€ 60.241	-/-28%

WOZ-waarde

De WOZ-waarde van het totale bezit bedraagt bijna € 320,3 miljoen (WOZ 2017). De WOZ 2016 bedroeg € 310,0 miljoen.

Bedrijfswaarde-informatie

De bedrijfswaarde bedraagt (x € 1 miljoen):

	31-12-2016	31-12-2015
Commercieel vastgoed	115,6	116,5
Sociaal vastgoed	4,5	4,6
Totaal	120,1	121,1

Uitgangspunten bedrijfswaarde

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

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

De bedrijfswaarde van de onroerende zaken in exploitatie wordt gevormd door de contante waarde van de kasstromen uit hoofde van toekomstige exploitatieopbrengsten en toekomstige exploitatielasten over de geschatte resterende exploitatieperiode van de complexen. De

¹ Het effect op de reële waarde is berekend per afzonderlijke afwijking (overige parameters blijven gelijk)

bedrijfswaarde is bepaald overeenkomstig de voorgeschreven parameters en richtlijnen van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW).

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

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

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

Bij de bedrijfswaardeberekening zijn door de volgende uitgangspunten gehanteerd:

Stijgingsparameters:

- jaarlijkse huurverhoging conform parameters Aw d.d. september 2016 (voorgaand jaar: 1,7%);
- jaarlijkse huurharmonisatie uitsluitend voor de eerste vijf jaar: 0,5% (voorgaand jaar: 0,5%);
- jaarlijkse huurderiving van 0,5% als gevolg van leegstand (voorgaand jaar: 0,5%);
- jaarlijkse mutatiegraad van 6,5% waarbij huurharmonisatie tot 70% van de maximaal redelijke huur (voorgaand jaar: 6,5% en 70%);
- jaarlijkse stijging van de overige exploitatieuitgaven conform parameters Aw d.d. september 2016 (voorgaand jaar: 2,5%);
- jaarlijkse stijging van de onderhoudsuitgaven conform de parameters Aw d.d. september 2016 van (voorgaand jaar: 2,5%).

Volumeparameters:

- klachten- en mutatieonderhoudsuitgaven (op basis van ervaringscijfers): € 238 per verhuureenheid (voorgaand jaar: € 232);
- planmatig en groot onderhoud (uitsluitend instandhouding) per complex: conform meerjarenonderhoudsbegroting, na begrotingsperiode op basis van gemiddelden per complex;
- directe overige exploitatieuitgaven (belastingen, verzekering): € 263 per verhuureenheid (voorgaand jaar: € 264);
- overige indirecte exploitatieuitgaven voor zover vastgoedgerelateerd (algemeen beheer): € 981 per verhuureenheid (voorgaand jaar: € 1.065);
- heffing van overheidswege gekoppeld aan het sociaal vastgoed in exploitatie (verhuurdersheffing): voor 2014 en verder ingerekend op basis van het wettelijk kader voor de periode 2014 tot en met 2017 en voor 2018 en verder gebaseerd op de beste schatting die voor 2018 en verder op jaarbasis is verondersteld gelijk te zijn aan de heffing in 2017;

Discontering:

- disconteringsvoet van 5,0 % voor woningen (voorgaand jaar: 5,0%); disconteringsmoment: medionummerando;
- contantmakingsperiode: geschatte resterende economische levensduur van het complex met een minimum van 15 jaar voor complexen waarvoor geen concrete sloop-, renovatie- of verkoopplannen aanwezig zijn.

Overige aspecten:

- inrekenen restwaarde grond: € 20.000 per verhuureenheid (voorgaand jaar: € 20.000). De restwaarde grond is bepaald op basis van een gemiddeld grondoppervlak per verhuureenheid (in m2) maal een gemiddelde gemeente grondprijs per m2 minus gemiddelde sloopkosten en huisvestingskosten.
- inrekenen woningverkoop: tegen de contante waarde van de verwachte opbrengstwaarde minus verkoopkosten voor maximaal de eerstkomende vijf jaar op basis van een geformaliseerd verkoopplan en indien verkoop juridisch mogelijk is.

Verloop overzicht bedrijfswaarde

Bedrijfswaarde sociaal vastgoed 1 januari 2016	116,5
Bij: bedrijfswaarde commercieel vastgoed	4,6
 Bedrijfswaarde 1 januari 2016 (sociaal en commercieel vastgoed)	 121,1
 Autonome ontwikkeling:	
Vrijval kasstroom	- 6,4
Effect een jaar opschuiven	6,9
 Voorraadmutaties:	
Verkoop	0,1
Nieuwbouw	1,4
Aankoop	2,6
Mutatie a.g.v. toevoeging nieuwbouw en aankoop	1,4
Overige mutaties woninggegevens	-1,2
 Parameterwijzigingen:	
Indexaties	-7,0
Levensduurverlenging	0,0
Mutatiegraad	0,0
 Wijzigingen exploitatiebeleid (conform begroting 2017):	
Huren	0,0
Planmatig onderhoud	-0,6
Klachtenonderhoud	-0,8
Mutatie-onderhoud	-0,1
Belastingen en verzekeringen	-0,1
Verhuurdersheffing	2,4
Personeelskosten	2,2
Bedrijfskosten	-1,3
Restwaarde	0,3
 Wijzigingen (des)investeringsbeleid:	
Verkopen	-0,8
 Totaal effect/mutatie 2016	 1,0
 Bedrijfswaarde sociaal vastgoed 31 december 2016	 115,6
Bij: bedrijfswaarde commercieel vastgoed	4,5
Bedrijfswaarde 31 december 2016 (sociaal en commercieel vastgoed)	120,1

Schattingselementen bepaling bedrijfswaarde

De schattingen met betrekking tot de bedrijfswaarbepaling welke inherent zijn aan deze waarderingsgrondslag, zijn van bijzonder belang door hun invloed op de jaarrekening en de waarschijnlijkheid dat toekomstige gebeurtenissen significant kunnen afwijken van de verwachtingen van het management zoals verwerkt in de bedrijfswaarde.

Om inzicht te geven in de effecten van redelijkerwijs mogelijke wijzigingen in belangrijke parameters op de bedrijfswaarde, is de volgende gevoeligheidsanalyse opgenomen (NB: neem in overzicht alleen de parameters op met de grootste uitslag):

Tabel: gevoeligheidsanalyse bedrijfswaardeparameters

Parameters	Gehanteerd in bedrijfswaarde	Stel mogelijke afwijking	Effect op bedrijfswaarde 1)	
			x €1.000	In % van de bedrijfswaarde
Restwaarde grond € 5.000	€ 20.000 per vhe	-/- € 15.000	-/- € 16.440	-13,7%
Disconteringsvoet 6%	5,00%	+/- 1,00%	-/- € 13.700	-11,4%
Hogere verhuurdersheffing	€ 5,92 per € 1.000 WOZ	+/- € 1,08 per € 1.000 WOZ	-/- € 6.242	-5,2%
Woningverkoop 12 woningen per jaar	6 woningen per jaar	+/- 6 verkopen	+/- € 2.077	1,7%

1) het effect op de bedrijfswaarde is berekend per afzonderlijke afwijking (overige parameters blijven gelijk)

Verstrekte zekerheden

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). Als gevolg hiervan zijn de woningen die met geborgde leningen zijn gefinancierd, niet met hypothecaire zekerheden bezwaard. Daarnaast heeft het WSW recht van eerste hypotheek op de woningen van de corporatie betreffende de door het WSW geborgde financiering.

Voor de door het WSW verstrekte borgstelling heeft de corporatie een obligoverplichting gebaseerd op de omvang van de door het WSW geborgde leningen. Deze obligoverplichting is in de toelichting op de geconsolideerde balans vermeld onder de Niet in de balans opgenomen verplichtingen en activa.

Verzekeringen

De activa zijn verzekerd tegen aanschaf- c.q. voortbrengingskosten. Jaarlijks wordt de waarde aangepast aan het indexcijfer voor nieuwbouwwoningen zoals dit door het CBS wordt berekend.

Onderstaande risico's voor de onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie zijn verzekerd:

Soort	Dekking	Verzekerde som
Kantoorpand	Brand (getaxeerd)	5.700.000
Inventaris kantoor/magazijn	Brand (getaxeerd)	672.000
Computer	Brand (getaxeerd)	214.000
Vervoermiddelen	WA Casco + inzittenden	75.924
Reconstructie	Bedrijfsschade	182.000
Wettelijke aansprakelijkheid	Aansprakelijkheid	
Aansprakelijkheid bestuurders inclusief Raad van Toezicht	Uitgebreide verzekering	2.500.000

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Per ultimo 2016 zijn in totaal 30 (2015: 37) opgeleverde woningen verkocht met Slimmer Kopen. Het betreft 3 woningen Postweg, 8 woningen Plukmadehof, 1 woning Prinsenvolder en 18 woningen F-veld.

Sociaal en commercieel vastgoed in exploitatie bestemd voor verkoop

De corporatie heeft voor de eerstkomende vijf jaar een verkoopplan opgesteld waarin ca. 200 woningen bestemd zijn voor verkoop. Hiervan zullen naar verwachting 6 woningen in het komend boekjaar worden verkocht. De verwachte opbrengstwaarde van deze woningen bedraagt in totaal € 21,4 miljoen en de boekwaarde op basis van historische kosten € 0,6 miljoen.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Sociaal vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Het betreft onder andere het volgende project: Ganshoek te Lage Zwaluwe.

Grondposities

In deze post zijn strategische grondaankopen waaronder Markstraat, Made Oost en Hofstedestraat begrepen, met het oog op ontwikkeling van vastgoedprojecten en waarbij nog geen inzicht bestaat in de feitelijke projectontwikkeling. Het zijn voornamelijk materiële vaste activa, nog niet dienstbaar aan de bedrijfsuitoefening. Zodra de grondposities daadwerkelijk in ontwikkeling worden genomen vindt herrubricering plaats naar de betreffende actiefposten.

Onroerende en roerende zaken ten dienst van exploitatie

Het verloop van deze post is als volgt:	2016	2015
Stand 1 januari:		
Aanschafwaarde	6.486	6.457
Cumulatieve afschrijvingen en afwaarderingen	-1.817	-1.648
Boekwaarde	4.669	4.809
Mutaties:		
Investerings (1)	169	30
Desinvesteringen	-31	-
Afschrijvingen	-163	-170
Desinvestering afschrijvingen	19	-
Totaal van de mutaties	-6	-140
Stand 31 december:		
Aanschafwaarde	6.624	6.486
Cumulatieve afschrijvingen en afwaarderingen	-1.961	-1.817
Boekwaarde	4.663	4.669

(1) de investeringen bestaan uit: initieel, uitgaven na eerste verwerking, verbeteringen, overige investeringen)

Afschrijvingen

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

- Bedrijfsterreinen: geen afschrijving
- Automatisering: 3-5 jaar
- Bedrijfsauto's: 5 jaar
- Inventaris kantoor: 5-10 jaar
- Kantoorgebouw (componentenbenadering):
 - grond: geen afschrijving
 - casco: 50 jaar
 - liftinstallaties: 20 tot 25 jaar
 - verwarmingsinstallaties: 20 jaar.

8.2 FINANCIËLE VASTE ACTIVA

Latente belastingvordering

Bij een aantal jaarrekeningposten is sprake van tijdelijke verschillen tussen de waardering van activa en passiva volgens jaarrekeninggrondslagen en fiscale grondslagen. Verder is sprake van fiscaal compensabele verliezen. De hieruit voortvloeiende latente belastingvorderingen worden hierna toegelicht.

Fiscale verrekenbare verliezen

Er wordt een latente belastingvordering uit hoofde van fiscaal compensabele verliezen gevormd voor zover er voldoende sterke aanwijzingen zijn dat er in de toekomst voldoende fiscale winst beschikbaar zal zijn ter realisatie van de latente vordering. In de jaarrekening is hiervoor een latente belastingvordering tegen de nominale waarde verantwoord. Op basis van de fiscale

meerjarenprognose worden de compensabele verliezen naar verwachting binnen zeven jaar verrekend. Er is derhalve (vooralsnog) geen sprake van fiscale verliesverdamming.

Lening o/g

In de jaarrekening is voor de leningenportefeuille een latente belastingvordering tegen de nominale waarde verantwoord voor het verschil tussen de waardering die de fiscus toepast (i.c. reële waarde) en de waardering als toegepast in de jaarrekening (geamortiseerde kostprijs). De waardering die de fiscus toepast is de reële waarde op moment van ingang van de VSO 1. De latentie loopt af over de resterende looptijd van de leningen.

Vastgoed in exploitatie

Hierbij is sprake van een waarderingsverschil tussen de commerciële en fiscale boekwaarde. De marktwaarde van het vastgoed in exploitatie bedraagt per ultimo 2016 € 210,3 miljoen. De fiscale boekwaarde bedraagt per ultimo 2016 € 249,2 miljoen. Per ultimo 2015 is dit € 188,7 miljoen, respectievelijk € 248,8 miljoen. Het waarderingsverschil ultimo 2016 van € 4,7 miljoen wordt niet volledig gewaardeerd omdat rekening is gehouden met tijdelijke verschillen voor zover beschikbare toekomstige winst waarschijnlijk is. Dit vindt zijn uiting in het waarderen van tijdelijke verschillen op woongelegenheden die in de komende tien, naar verwachting, worden verkocht (60 woningen). Voor de overige woningen komen de tijdelijke verschillen pas dermate laat tot uiting, dat waarschijnlijkheid van toekomstige winsten, onzeker is. De latentie is tegen de contante waarde (3%) opgenomen, waarbij de fiscale waarde van de te verkopen en te slopen woningen ultimo 2016 lager is dan de commerciële waarde.

De latente belastingvordering opgenomen in de balans zijn als volgt te specificeren:

	31-12-2016	31-12-2015
Verrekenbare verliezen	4.306	4.927
Verrekenbare/tijdelijke verschillen uit hoofde van lening o/g	239	246
Verrekenbare/belastbare tijdelijke verschillen uit hoofde van vastgoed in exploitatie	428	531
Boekwaarde per 31 december	4.973	5.704

De latenties zijn gebaseerd op de volgende waarderingsverschillen:

31-12-2016	Jaarrek. (x€1.000)	Fiscaal (x€1.000)	Vershil (x€1.000)	25% (x€1.000)	Contant (x€ 1.000)
Waarde verrekenbare verliezen	-	18.489	18.489	4.622	4.306
Waarde van lening o/g	-	1.584	1.584	396	239
Waarde van vastgoed in exploitatie	6.857	8.887	2.030	508	428
					4.973
31-12-2015	Jaarrek. (x€1.000)	Fiscaal (x€1.000)	Vershil (x€1.000)	25% (x€1.000)	Contant (x€ 1.000)
Waarde verrekenbare verliezen	-	21.565	21.565	5.391	4.927
Waarde van lening o/g	-	1.639	1.639	410	246
Waarde van vastgoed in exploitatie	6.057	8.543	2.486	622	531
					5.704

Leningen u/g

	2016	2015
Stand per 1 januari	512	509
Rente	8	5
Kosten	-2	-2
Stand per 31 december	518	512

De lening u/g betreft de Starterslening. Met de Starterslening wordt, via SVn, in eerste instantie gedurende 3 jaar de hypotheekrente en –aflossing voorgesloten aan de koper. Na 3 jaar vindt er een inkomenstoets plaats. Indien het inkomen ontoereikend is, dan wordt het weer voor 3 jaar verlengd. De eigenaar betaalt dit voorschot terug bij woningverkoop of aan het einde van de looptijd van de hypotheek van 30 jaar. De Starterslening wordt afgesloten met Nationale Hypotheek Garantie. In totaal hebben we eind 2016 12 woningen verkocht met een Starterslening (2015: 12).

8.3 VOORRADEN

Vastgoed bestemd voor verkoop

	2016	2015
Stand per 1 januari	376	167
- geactiveerde kosten	388	1.503
- geactiveerde opbrengsten	-793	-1.646
- voorziening koopprojecten	-	-
- resultaat boekjaar	29	37
- herrubricering naar MVA in exploitatie	-	-
- herrubricering van V.O.V.	197	180
- herrubricering vastgoed in ontwikkeling	-	-
- herrubricering naar/van onderhanden projecten	-	135
Stand per 31 december	197	376

De post 'Vastgoed bestemd voor verkoop' bestaat uit opgeleverde, nog niet geleverde (nieuwbouw)woningen. Het betreft één voormalig Slimmer Kopen-woning die we gekocht en verkocht hebben in 2016, het transport vindt plaats begin 2017 (€ 239.000).

Overige voorraden

	31-12-2016	31-12-2015
Onderhoudsmaterialen	41	39

8.4 ONDERHANDEN PROJECTEN

	2016	2015
Stand per 1 januari	63	885
- geactiveerde kosten	649	321
- geactiveerde opbrengsten	-735	-1.313
- herrubricering van projecten in ontwikkeling	-	-
- herrubricering van MVA in ontwikkeling	-	-
- herrubricering van/naar vastgoed bestemd voor verkoop	-	-135
- voorziening koopprojecten	28	359
- resultaat boekjaar	-5	-54
Stand per 31 december	-	63

Het betreft het project Prinsenpolder.

8.5 VORDERINGEN

	31-12-2016	31-12-2015
(Huur)debiteuren		
Zittende huurders	103	115
Vertrokken huurders	25	25
Overige debiteuren	2	2
	130	142
Voorziening dubieuze debiteuren	-40	-58
Saldo (huur)debiteuren	90	84
Overige vorderingen		
Overige debiteuren	16	29
Goed Wonen	121	-
Overige vorderingen	3	2
	140	31
Overlopende activa		
Rente bank	3	10
Diversen	-	1
	3	11

8.6 LIQUIDE MIDDELEN

	31-12-2016	31-12-2015
Kas	1	1
Rabobank	2.756	2.516
BNG bank	-	279
	2.757	2.796

Er bestaan geen belangrijke beperkingen inzake de beschikbaarheid van geldmiddelen. Ze staan ter vrije beschikking van Woningstichting Volksbelang.

8.7 EIGEN VERMOGEN

Voor de toelichting van het eigen vermogen verwijzen we naar de toelichting op de enkelvoudige jaarrekening.

Voorzieningen	2016	2015
---------------	------	------

8.8 VOORZIENING ONRENDABELE INVESTERING NIEUWBOUW

Stand per 1 januari	987	-
- stelselwijziging	-	-
- toevoeging voorziening	3.237	2.770
Saldo per 31 december	-	2.770
- saldering projecten in ontwikkeling	-2.457	-1.783
Stand per 31 december	1.767	987

8.9 LENINGEN KREDIETINSTELLINGEN

	2016	2015
Stand per 1 januari	64.931	67.625
Bij: verstrekkingen	-	3.000
Af: aflossingen	502	5.694
Stand per 31 december	64.429	64.931
Af: aflossingsverplichting komend jaar	211	202
Saldo per 31 december	64.218	64.729

Rentevoet, aflossingssysteem en duration

De gemiddelde rentevoet van de leningen bedraagt 3,93% (2015: 4,18%). De leningen worden ineens afgelost (fixe-leningen) of op basis van annuïteitensysteem. De duration van de leningportefeuille bedraagt 11,38.

Borgstelling/faciliteringsvolume

Het WSW staat borg voor de leningen tot een bedrag van € 64,8 miljoen. De corporatie heeft zich verplicht de woningcomplexen waarvan de financiering door het WSW is geborgd, niet te bezwaren of te vervreemden zonder toestemming van het WSW.

Aflossingsverplichtingen

De aflossingsverplichting voor het komend jaar bedraagt € 0,2 miljoen, deze is verantwoord bij de kortlopende schulden. De aflossingsverplichting voor de komende vijf jaar bedraagt € 13,8 miljoen.

Renterisico

Voor een toelichting op de renterisico's wordt verwezen naar het hoofdstuk 8 (Financiële Instrumenten).

8.10 VERPLICHTINGEN INZAKE ONROERENDE ZAKEN VERKOCHT ONDER VOORWAARDEN (VOV)

	2016	2015
Stand per 1 januari	5.210	5.424
Aangekochte Slimmer Kopen woningen	-1.064	-342
Opwaarderingen	211	128
Totaal mutaties	-853	-214
Stand per 31 december	4.357	5.210

De verplichting inzake onroerende zaken verkocht onder voorwaarden (VOV) betreft de terugkoopverplichting van onroerende zaken die onder een regeling Verkoop onder Voorwaarden zijn overgedragen aan derden. De terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd en getoetst aan de bij overdracht ontstane verplichting. Bij de jaarlijkse toetsing van de terugkoopverplichting wordt rekening gehouden met de waardeontwikkelingen van onroerende zaken en specifieke contractvoorwaarden met derden. De terugkoopverplichting heeft betrekking op 30 nieuwbouw koopwoningen (2015: 37).

8.11 KORTLOPENDE SCHULDEN

	31-12-2016	31-12-2015
Schulden aan leveranciers		
Totaal	560	422
Belastingen en premies sociale verzekering		
Loonheffing	34	33
Pensioenfonds	17	31
Omzetbelasting	232	214
	283	278
Overige schulden		
Kortlopende aflossingsverplichting	211	202
Te verrekenen servicekosten huurders	82	90
Controlekosten	60	10
Nog te ontvangen facturen w.o. projecten	500	112
Verloftegoed	22	15
Diversen	4	21
	879	450
Overlopende passiva		
Niet vervallen rente	1.219	1.221
Vooruit ontvangen huur	73	42
Effect herwaardering	694	-
Diversen	-	4
	1.986	1.267

9. NIET IN DE BALANS OPGENOMEN REGELINGEN

9.1 VOORWAARDELIJKE VERPLICHTINGEN EN NIET-VERWERKTE ACTIVA EN VERPLICHTINGEN

Voorwaardelijke verplichtingen

WSW-deelnemers hebben naar het WSW een zogeheten obligoverplichting. Deze verplichting is voorwaardelijk. Zolang het risicovermogen van het WSW voldoende is om eventuele betalingsverplichtingen van WSW-deelnemers over te nemen, wordt geen beroep gedaan op deze obligoverplichting. Deze verplichting hoeft niet te worden opgenomen in de balans. De obligoverplichting per balansdatum bedraagt € 2,5 miljoen (3,85% van € 64,8 miljoen).

Niet-verwerkte activa en verplichtingen

Heffing voor saneringssteun

De Autoriteit Wonen (Aw) heeft aan de corporatiesector een heffing voor saneringssteun opgelegd. Het Aw heeft bij de opvraag van de prognose-informatie 2017-2021 aangegeven dat rekening gehouden moet worden met een heffing voor saneringssteun in de jaren 2017 tot en met 2021 van respectievelijk nihil, 1%, 1%, 1% en 1% van de jaarlijkse huursom.

Bankkrediet Volksbelang

De in rekening-courant verleende kredietruimte bedraagt per 31 december 2016 € 1.000.000 (2015: € 1.000.000).

Aansprakelijkheid bij fiscale eenheid

De corporatie vormt met Volksbelang Vastgoed B.V. een fiscale eenheid 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 belasting.

9.2 MEERJARIGE FINANCIËLE VERPLICHTINGEN

Aangetrokken leningen, nog niet opgenomen leningen

Woningstichting Volksbelang heeft in 2016 geen leningen aangetrokken.

Investeringsverplichtingen en afnameverplichting

Er zijn niet in de balans opgenomen verplichtingen voor investeringen in huurwoningen voor het project Ganshoek € 11,5 miljoen. Het betreft aangegane verplichtingen die nog niet gefactureerd zijn.

Volmacht WSW

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/hypothek, recht van opstal, recht van erfpacht, recht van vruchtgebruik) of de verplichting aan te gaan om deze woningen met een zekerheidsrecht te bezwaren (positieve hypothekverklaring). Als gevolg hiervan zijn de woningen die met geborgde leningen zijn gefinancierd, niet met hypothecaire zekerheden bezwaard. Daarnaast heeft het WSW recht van eerste hypothek op de woningen van de corporatie betreffende de door het WSW geborgde financiering.

Aanspraken tekorten pensioenvoorzieningen

Volksbelang is aangesloten bij het bedrijfstakpensioenfonds voor de woningcorporaties (SPW). De door pensioenuitvoerder SPW beleidsdekkingsgraad lag december 2016 op 109% (2015:109%)

Terugkoopverplichtingen

De terugkoopverplichtingen uit hoofde van woningen verkocht onder de Slimmer Kopen regeling zijn vermeld in de toelichting op de geconsolideerde balans bij de post Verplichtingen inzake onroerende zaken verkocht onder voorwaarden.

9.3 FINANCIËLE INSTRUMENTEN

Algemeen

De in deze toelichting opgenomen gegevens verschaffen informatie die behulpzaam is bij het schatten van de omvang risico's die verbonden zijn aan zowel de in de balans opgenomen als de niet in de balans opgenomen financiële instrumenten.

Doelstellingen en beleid inzake beheer financiële risico's

De primaire financiële instrumenten van Volksbelang, anders dan derivaten, dienen ter financiering van haar operationele activiteiten of vloeien direct uit deze activiteiten voort. Een belangrijke doelstelling van het financieringsbeleid van de groep is het voorkomen dan wel spreiden van ongewenste financiële risico's zoals rente- en liquiditeitsrisico's.

Het beleid is erop gericht het jaarlijks renterisico te maximaleren op 15% van de leningenportefeuille. In dit kader maakt de groep tevens gebruik van afgeleide financiële instrumenten zoals renteswaps ter afdekking van het renterisico dat ontstaat uit haar financieringsactiviteiten. Zij gebruikt deze instrumenten uitsluitend indien er een onderliggende lening aanwezig is en de toepassing tot een positie van de totale leningenportefeuille leidt, welke vergelijkbaar is met een positie zonder gebruik te maken van deze instrumenten. Hierbij past zij kostprijshedge-accounting toe (zie hierna onder paragraaf Hedges). Het beleid van Volksbelang is om niet te handelen in financiële instrumenten.

De belangrijkste risico's uit hoofde van de financiële instrumenten van de groep zijn het kredietrisico, liquiditeitsrisico, valutarisico, renterisico (prijs- en kasstroomrisico en marktrisico).

Het beleid van de groep om deze risico's te beperken is als volgt.

Kredietrisico

Dit betreft het risico dat financiële instellingen niet aan hun contractuele verplichtingen jegens de groep kunnen voldoen. Er zijn geen significante concentraties van kredietrisico binnen de corporatie.

Liquiditeitsrisico

Dit betreft het risico dat Volksbelang over onvoldoende middelen beschikt om aan haar directe verplichtingen te kunnen voldoen. Om te waarborgen dat Volksbelang aan haar verplichtingen kan voldoen zijn naast het aantrekken van langlopende leningen, rekening-courantkredietfaciliteiten beschikbaar voor een bedrag van in totaal € 1,0 miljoen vanaf 1 januari 2016 (2015: € 1 miljoen).

Valutarisico

Volksbelang loopt geen valutatarisico. Zij is alleen werkzaam in Nederland waardoor alle inkomende en uitgaande kasstromen in euro's zijn.

Renterisico

Volksbelang loopt rentekasstroomrisico's over de rentedragende vorderingen (met name begrepen onder financiële vaste activa), effecten en liquide middelen en rentedragende langlopende en kortlopende schulden (waaronder schulden aan kredietinstellingen).

Voor vorderingen en schulden met variabele renteaftspraken loopt Volksbelang risico ten aanzien van toekomstige kasstromen als gevolg van veranderingen in de marktrente (i.c. kasstroomrisico). Voor schulden met variabele renteaftspraken wordt het kasstroomrisico afgedekt door in geval van een significante verwachte stijging respectievelijk daling van de marktrente, renteswapcontracten af te sluiten waarbij de variabele rente wordt geruild voor een vaste rente. Verwezen wordt verder naar paragraaf "Hedges" van dit hoofdstuk.

Rentevoet leningen overheid en kredietinstellingen met resterende looptijden

Ter beoordeling van het prijsrisico dat Volksbelang loopt, zijn de leningen in onderstaand overzicht ingedeeld in groepen van overeenkomstige contractueel overeengekomen rentepercentages en looptijden (x € 1.000):

	Renteklasse						
Restant looptijd	Tot 3%	3% - 4%	4% - 5%	5% - 6%	6% - 7%	> 7%	Totaal
1 – 5 jaar	2.700	6.000	5.155	-	-	-	13.855
6 – 10 jaar	5.000	6.000	-	-	-	-	11.000
11 – 15 jaar	-	-	2.774	-	-	-	2.774
16 – 20 jaar	-	5.800	-	-	-	-	5.800
> 20 jaar		5.000	26.000	-	-	-	31.000
Totaal	<u>7.700</u>	<u>22.800</u>	<u>33.929</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>64.429</u>

De effectieve rentevoet van de leningen overheid en kredietinstellingen bedraagt gemiddeld 3,93%.

Kasstroomrisico's leningen overheid en kredietinstellingen

Onderstaande vervalkalender van de leningenportefeuille geeft inzicht in de jaarlijkse bedragen betreffende de contractueel bepaalde kasstromen uit hoofde van de jaaraflossingen, de eindaflossingen en de renteconversies :

	Jaaraflossingen	Eindaflossingen	Renteconversies
2016	202	-	-
2017	211	-	-
2018	219	6.000	6.000
2019	229	6.000	6.000
2020	238	-	-
2021	249	-	-

Hierna worden de renterisico's van de leningenportefeuille per leningsoort toegelicht:

- De rente van de variabel rentende lening (roll-over lening) zijn allen gebaseerd op een-maands Euribor. De rente van de roll-over leningen is opgebouwd uit het Euribor percentage en een liquiditeitsafslag respectievelijk opslag die is bepaald op plus 35 basispunten.
- Het renterisico van de roll-over leningen (waarbij de rente per maand wordt herzien) is voor nihil afgedekt met rente-instrumenten (zijnde renteswaps), als gevolg waarvan Volksbelang hierover een rentekasstroomrisico loopt. Gecombineerd met de rentelast over de leningenportefeuille ad € 2,6 miljoen bedraagt de effectieve rentevoet 3,93% (2014: 4,18%).
- De basisrenteleningen hebben een rentetarief dat bestaat uit twee componenten, zijnde een basisrente en een kredietopslag. De basisrente geldt voor de volledige looptijd van de leningen. De kredietopslag geldt voor de overeengekomen periode, waarbij de eerste minimale looptijd vijf jaar bedraagt. Na vijf jaar dient een nieuwe kredietopslag met de bank overeengekomen te

worden. De kredietopslag van de huidige basisrenteleningen bedraagt tussen de 32 basispunten en de 35 basispunten.

- De nominale hoofdsom van de leningportefeuille bedraagt ultimo 2016 € 64,4 miljoen (2015: € 67,9), de reële waarde van de leningportefeuille ultimo 2016 bedraagt € 78,7 miljoen (2015: € 74,2 miljoen) en de rentabiliteitswaardecorrectie bedraagt ultimo 2016 € 9,7 miljoen (2015: € 6,3 miljoen).

Marktrisico

Het marktrisico wordt beheerst door spreiding aan te brengen in de geldgevers ter zake de leningenportefeuille.

Reële waarde

De marktwaarde van de leningen hebben we reeds nader toegelicht. De reële waarde van de overige financiële instrumenten wijken niet materieel af van de boekwaarde.

10. TOELICHTING OP DE GECONSOLIDEERDE WINST- EN VERLIESREKENING

10.1 HUREN

	2016	2015
Woningen en woongebouwen DAEB	11.944	11.735
Woningen en woongebouwen niet-DAEB	10	10
Onroerende zaken niet zijnde woningen DAEB	22	22
Onroerende zaken niet zijnde woningen niet-DAEB	294	288
Af: huurderving wegens leegstand	-59	-90
Af: huurderving wegens oninbaarheid	-	-
	12.211	11.965

Inkomensafhankelijke huurverhoging:

Met ingang van de jaarlijkse huurverhoging 2013 is het de corporatie toegestaan om inkomensafhankelijke huurverhogingen aan haar huurders door te voeren (MG 2013-01). De corporatie heeft de volgende huurverhogingen doorgevoerd:

	Aantal huishoudens	Huurverhoging
Aangepaste woningen	19	1,0%
Onzelfstandige woningen	45	0,6%/1,0%
Via derden (Wijngaerd)	87	1,0%
Huishoudens waarbij geen inkomensgegevens bekend zijn	122	1,0%
Huishoudens met inkomen onder € 34.678	1.128	0,6%
Huishoudens met inkomen tussen € 34.678 en € 44.360	191	1,1%
Huishoudens met inkomen boven € 44.360	314	3,1%
Nieuwbouw/aankoop (najaar 2016)	54	0,0%
Totaal/gewogen gemiddeld	1.960	1,6%

Onzelfstandige woningen, aangepaste woningen en verhuring via derden

Voor aangepaste, onzelfstandige woningen (kamers) en verhuring via derden is de maximale huurverhoging per 1 juli 2016 gelijk aan het inflatiepercentage 0,6% en 1,0% over 2016.

Voor zelfstandige woningen is de maximale huurverhoging afhankelijk van het huishoudinkomen van de huurder.

Om de doorstroming te bevorderen wordt voor huishoudens met een inkomen boven € 34.678 een hogere huurverhoging toegestaan, waarbij onderscheid wordt gemaakt tussen twee inkomenscategorieën.

Voor huishoudens met een inkomen tot en met € 34.678

Voor huishoudens met een inkomen tot en met € 34.678 is de maximale huurverhoging per 1 juli 2016 gelijk aan het inflatiepercentage over 2016, te weten 0,6%.

Voor huishoudens met een inkomen tussen € 34.678 en € 44.360

Voor huishoudens met een inkomen tussen € 34.678 en € 44.360 wordt per 1 juli 2016 een maximale huurstijging van inflatie + 0,5 procentpunt toegestaan, te weten 1,1%.

Voor huishoudens met een inkomen boven € 44.360

Voor huishoudens met een inkomen boven € 44.360 wordt per 1 juli 2016 een maximale huurstijging van inflatie + 2,5 procentpunt toegestaan, te weten 3,1%.

Inkomenspeiljaar

Er wordt bij de inkomensafhankelijke extra huurverhoging (0,5% en 2,5%) uitgegaan van het inkomen van het tweede kalenderjaar dat voorafgaat aan het kalenderjaar van de voorgestelde huurverhoging (t-2). Hiervoor is gekozen omdat dan inkomens gebruikt worden die veelal definitief zijn vastgesteld. Bij een huurverhoging per 1 juli 2016 is dus het inkomen over 2014 bepalend.

10.2 OPBRENGSTEN EN SERVICECONTRACTEN

	2016	2015
Leveringen en diensten	321	319
Service-abonnement	72	54
Af: vergoedingsderving wegens leegstand	-4	-5
	389	368
Te verrekenen met huurders	-82	-90
	307	278

De vergoedingen voor leveringen en diensten en servicecontracten zijn ongeveer gelijk gebleven.

10.3 LASTEN SERVICECONTRACTEN

Leveringen en diensten	237	195
Service-abonnement	45	57
Vergoeding doorbelastingen	15	18
	297	270

10.4 LASTEN VERHUUR EN BEHEERACTIVITEITEN

Verhuurdersheffing	1.475	1.368
Toegerekende organisatiekosten	645	
		601
	2.120	1.969

LONEN EN SALARISSEN

Salarissen	858	903
Sociale lasten	145	124
Pensioenlasten	128	162
	1.131	1.189

Ultimo 2016 waren 15 medewerkers in dienst met 13,5 FTE (2015: 15 medewerkers en 13,51 FTE)

Deze werknemers waren in 2016 allen in Nederland werkzaam (2015: idem). De uitsplitsing naar organisatie-onderdeel (nog toe te spitsen op de situatie van de corporatie) is als volgt (aantal dan wel fte):

	Aantal	FTE
Bestuur	1	1
Wonen	5,5	4,5
Onderhoud	4	4
Bedrijfsvoering	4	3,6
Management ondersteuning	0,5	0,4
	15	13,5

Pensioenlasten

De gehanteerde pensioenregeling van Woningstichting Volksbelang is ondergebracht bij het bedrijfstakpensioenfonds Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW). De belangrijkste kenmerken van deze pensioenregeling zijn:

- Er is sprake van een ouderdoms- en nabestaandenpensioen.
- Er is sprake van een middelloonregeling.
- De pensioenleeftijd is afhankelijk van de AOW pensioenleeftijd.
- De regeling kent zowel een levenslang als een tijdelijk partner- en wezenpensioen, waarbij het partner- en wezenpensioen is verzekerd op risicobasis.
- Voor het ouderdomspensioen, partnerpensioen en wezenpensioen stelt het bestuur van het pensioenfonds jaarlijks een premie vast met een maximum van 7,81% van de ouderdomspensioengrondslag respectievelijk 7,81% van de ouderdomspensioengrondslag gecorrigeerd met de deeltijdfactor.
- Als de middelen van het pensioenfonds het toelaten, zal het bestuur van het pensioenfonds de ingegane pensioenen en de premievrije aanspraken van gewezen deelnemers aanpassen overeenkomstig de consumentenprijsindex voor alle huishoudens. De toeslagverlening is voorwaardelijk. Er is geen recht op toeslagverlening en het is voor de langere termijn niet zeker of en in hoeverre toeslagverlening zal plaatsvinden. Het bestuur van het pensioenfonds beslist evenwel jaarlijks in hoeverre pensioenuitkeringen en pensioenaanspraken worden aangepast.

De belangrijkste kenmerken van de uitvoeringsovereenkomst zijn:

- Deelneming in het bedrijfstakpensioenfonds is verplicht gesteld voor de werknemers en bestuurders van de toegelaten instelling [en haar groepsmaatschappijen].
- De toegelaten instelling [en haar groepsmaatschappijen] 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/premiekorting.

De dekkinggraad van SPW bedraagt ultimo 2016: 109 % (31-12-2015: 109%). Hiermee voldoet het pensioenfonds aan de minimale vereiste 105% die voorgeschreven is door De Nederlandse Bank (DNB) en daarmee ontstond een dekkingstekort.

	2016	2015
Overige bedrijfslasten		
Huisvestingskosten	93	102
Bestuurskosten (Raad van Toezicht)	56	58
Overige personeelskosten	127	136
Algemene kosten	624	456
	900	752
<i>Huisvestingskosten</i>		
Onderhoud kantoorgebouw en werkplaats	25	36
Belastingen	7	9
Gas, water en elektra	22	23
Schoonmaakkosten	33	31
Overige huisvestingskosten	6	3
	93	102
<i>Bestuurskosten (Raad van Toezicht)</i>		
Presentie- en vacatiegelden	45	45
Advies-, opleiding- en excursiekosten	5	9
Bestuursaansprakelijkheidsverzekering	2	2
Overige kosten	4	2
	56	58
<i>Overige personeelskosten</i>		
Reis- en verblijfkosten	43	40
Opleidingen	19	26
Uitzendkrachten	40	56
Mutatie verlofdagen	7	-2
Overige personeelskosten	18	16
	127	136
<i>Algemene kosten</i>		
Bewonersblad	18	15
Huurdersvereniging	18	12
Contributies en abonnementen	27	25
Accountantskosten en (fiscale) advieskosten	117	61
Advieskosten	105	71
Fusiekosten	79	-
Automatiseringskosten	137	143
Kantoorkosten	71	78
Bankkosten en verzekeringen	27	27
Autokosten	9	10
Mutatie voorziening dubieuze debiteuren	-17	-10
Pro rata	26	15
Overige algemene kosten	7	9
	624	456
Totaal overige bedrijfslasten	900	752

10.5 LASTEN ONDERHOUD

	2016	2015
Kosten planmatig onderhoud	1.747	1.642
Kosten niet planmatig onderhoud	645	685
Toegerekende organisatiekosten	276	307
	2.668	2.634

10.6 OVERIGE DIRECTE OPERATIONELE LASTEN EXPLOITATIE BEZIT

Belastingen (WOZ en waterschapslasten)	459	460
Verzekeringen	39	41
Overige directe lasten	47	241
Afschrijvingskosten t.d.v. de exploitatie	169	170
Toegerekende organisatiekosten	1.092	835
	1.806	1.747

10.7 NETTO GEREALISEERD RESULTAAT VERKOOP VASTGOED- PORTEFEUILLE

Verkoop vastgoedportefeuille

Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille (bruto)	3.784	4.893
Verkoopkosten	-59	-107
Toegerekende organisatiekosten	-18	-27
Boekwaarde verkochte woningen	-3.304	-4.683
	403	76

Verkoop opgeleverde nieuwbouw

Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille (bruto)	1.317	2.791
Verkoopkosten		-64
Toegerekende organisatiekosten	-4	-15
Boekwaarde verkochte woningen	-1.324	-3.332
	-11	-620

Verkoop sociaal en commercieel vastgoed in exploitatie

Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille (bruto)	916	2.102
Verkoopkosten	-16	-43
Toegerekende organisatiekosten	-7	-12
Boekwaarde verkochte woningen	-490	-1.351
	403	696

Verkoop teruggekochte woningen Verkoop onder Voorwaarden

	2016	2015
Verkoopopbrengsten Verkoop onder Voorwaarden (bruto)	1.551	-
Verkoopkosten	-21	-
Toegerekende organisatiekosten	-7	-
Boekwaarde verkochte woningen	-1.512	-
	11	-

10.8 OVERIGE WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE

	2016	2015
Afwaardering vastgoed in ontwikkeling	-3.237	-2.770
Terugneming afwaardering vastgoed in ontwikkeling	28	359
Afkoop/Ontvangen recht Verkoop onder Voorwaarden	144	10
	-3.065	-2.401

10.9 NIET GEREALISEERDE WAARDEVERANDERINGEN VASTGOED-PORTEFEUILLE

Niet gerealiseerde waardeveranderingen DAEB vastgoedportefeuille	15.383	1.114
Niet gerealiseerde waardeveranderingen niet-DAEB vastgoedportefeuille	128	206
	15.511	1.319

10.10 NIET GEREALISEERDE WAARDEVERANDERINGEN VASTGOED PORTEFEUILLE VOV

Waardeverandering vastgoed Verkoop onder Voorwaarden	192	122
Waardeverandering verplichting inzake Verkoop onder Voorwaarden	-211	-128
	-19	-6

10.11 OPBRENGSTEN OVERIGE ACTIVITEITEN

Opbrengsten uit hoofde van WKO installaties	39	39
Doorberekende administratiekosten	40	40
Inschrijfgelden en administratiekosten verhuur	7	7
Overige opbrengsten	6	11
	92	97

10.12 KOSTEN OVERIGE ACTIVITEITEN

Toegerekende organisatiekosten	13	11
	13	11

10.13 KOSTEN LEEFBAARHEID

Sociale leefbaarheid	34	38
Fysieke leefbaarheid	15	4
	49	42

10.14 FINANCIËLE BATEN EN LASTEN

Rentebaten

Rente liquide middelen	3	6
Rente op overige vorderingen	8	9
	11	15

Rentelasten

Rente leningen kredietinstellingen	2.544	2.772
------------------------------------	-------	-------

10.15 BELASTINGEN

Schattingen

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

Acute en latente belastingen boekjaar

De over het boekjaar verschuldigde en verrekenbare belasting is de naar verwachting te betalen belasting over de belastbare winst over het boekjaar, rekening houdend met de fiscale faciliteiten en de fiscale waarderingsregels volgens de vaststellingsovereenkomst (VSO), berekend aan de hand van belastingtarieven die zijn vastgesteld op verslagdatum. Volksbelang heeft in haar berekening rekening gehouden met dat afwaarderingen verplicht zijn bij een afwaardering vanaf 17,5% ten opzichte WOZ-waarde met peildatum 1 januari 2008 en als zodanig verwerkt in de aangifte vennootschapsbelasting 2014.

De belastbare winst over 2016 is € 3.398.000 positief, welke verrekend wordt met nog te verrekenen fiscale verliezen tot en met 2015. Het bedrag te verrekenen verliezen eind 2016 bedraagt ca. €18,2 negatief. Dit leidt niet tot acute heffing van Vennootschapsbelasting.

Voor het nog te verrekenen verlies, disagio en voor de toekomstige verkopen (10 jaar) is een latente belastingvordering opgenomen van € 4,973 miljoen. De afwikkeling van deze latentie wordt op korte termijn (10 jaar) gerealiseerd.

**Resultaat voor belastingen volgens de geconsolideerde jaarrekening
(x € 1.000)**

15.957

Bij:		
Onderhoudskosten	102	
Waardering WOZ 2017-2015	1.858	
Lagere overige lasten (activering AK en rente)	94	
Niet aftrekbare kosten	4	
		2.058
Af:		
Investeringsaftrek	8	
Hogere afschrijvingen	207	
Waardeveranderingen fiscaal niet aftrekbaar	12.445	
Lagere fiscale winst koop woningen	1.499	
Vorming herinvesteringsreserve	404	
Mutatie marktwaarde leningen	54	
		14.617
Belastbare winst		3.398

Overzicht nog te verrekenen verliezen (x € 1.000)

	Belastbaar bedrag	Verrekend	Openstaand	Verrekenbaar tot en met
2010	-€ 728	€ 728	€ -	2019
2011	-€ 187	€ 187	€ -	2020
2012	€ -	€ -	€ -	2021
2013	€ -	€ -	€ -	2022
2014	-€ 22.130	€ 3.963	-€18.167	2023
2015	€ 1.480	-€ 1.480	€ -	2024
2016	€ 3.398	-€ 3.398	€ -	2025
Totaal			-€ 18.167	

	2016	2015
<i>Belastingdruk winst- en verliesrekening</i>		
Acute belastingen boekjaar	-	-
Mutatie latente belastingen	730	157
	730	157

Het toepasselijk (wettelijk) belastingtarief bedraagt 25% (2015: 25%). Het effectieve belastingtarief, zijnde de belastinglast in de winst-en-verliesrekening uitgedrukt als % van het jaarresultaat voor belastingen, bedraagt 5% (2015 betreft een belastingtarief van 8%).

11. ENKELVOUDIGE BALANS PER 31 DECEMBER 2016

ACTIVA

(alle bedragen x € 1.000)

	Ref.	31-12-2016	31-12-2015*
Vaste activa			
Materiële vaste activa	13.1		
DAEB Vastgoed in exploitatie		209.776	191.870
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie		3.898	3.770
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		4.383	5.255
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie		647	975
Onroerende en roerende zaken ten dienst van de exploitatie		4.663	4.669
		223.367	206.539
Financiële vaste activa			
Latente belastingvordering		4.973	5.704
Leningen u/g		518	512
		5.491	6.216
Som der vaste activa		228.858	212.755
Vlottende activa			
Voorraden			
Vastgoed bestemd voor verkoop		197	376
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop		-	-
Overige voorraden		41	39
		238	415
Onderhanden projecten	13.2	-	-
Vorderingen			
(Huur)debiteuren		90	84
Rekening-courant groepsmaatschappij	13.3	159	507
Belastingen en premies sociale verzekeringen		-	-
Overige vorderingen		140	32
Overlopende activa		3	11
		393	634
Liquide middelen	13.4	2.723	2.472
Totaal vlottende activa		3.354	3.520
Totaal		232.212	216.276

*) cijfers zijn aangepast ten opzichte van vorig jaar als gevolg van de stelselwijziging

PASSIVA

(alle bedragen x € 1.000)

	31-12-2016	31-12-2015*
	<i>Ref.</i>	
	<i>13.5</i>	
Groepsvermogen		
Overige reserves	18.815	30.421
Herwaarderingsreserve	124.122	110.720
Resultaat boekjaar	15.224	1.796
	158.161	142.937
 Voorziening		
Voorziening onrendabele investeringen	1.767	987
 Langlopende schulden		
Leningen		
kredietinstellingen	64.218	64.729
Verplichtingen inzake onroerende zaken		
Verkoop onder Voorwaarden	4.357	5.210
	68.575	69.939
 Kortlopende schulden	<i>13.6</i>	
Schulden aan leveranciers	560	422
Belastingen en premies sociale verzekering	283	278
Overige schulden	880	450
Overlopende passiva	1.986	1.263
	3.709	2.413

Totaal**232.212****216.276**

*) cijfers zijn aangepast ten opzichte van vorig jaar als gevolg van de stelselwijziging

12. ENKELVOUDIGE WINST- EN VERLIESREKENING OVER 2016

		2016	2015*
Huuropbrengsten		12.211	11.965
Opbrengsten servicecontracten		305	278
Lasten servicecontracten		-297	-270
Lasten verhuur en beheeractiviteiten		-2.048	-1.969
Lasten onderhoudsactiviteiten		-2.666	-2.634
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	14.1	-1.884	-1.747
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		5.621	5.623
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling		-	-
Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling		-	-
Toegerekende organisatiekosten		-	-
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling		-	-
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		2.257	4.882
Verkoopkosten vastgoedportefeuille		-16	-31
Toegerekende organisatiekosten		-14	-27
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		-1.814	-4.391
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	14.2	413	433
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	14.3	-3.093	-2.706
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille		15.511	1.319
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille		-19	-6
Verkoop Onder Voorwaarden		-19	-6
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		12.399	-1.393
Opbrengst overige activiteiten	14.4	83	86
Kosten overige activiteiten		-13	-12
Netto resultaat overige activiteiten		70	74
Leefbaarheid		-49	-42
Bedrijfsresultaat		18.454	4.695
Waardeveranderingen van financiële vaste activa		-	-
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten		11	19
Rentelasten en soortgelijke kosten		-2.544	-2.772
Saldo financiële baten en lasten	14.5	-2.533	-2.753
Resultaat voor belastingen		15.921	1.942
Belastingen		730	157
Resultaat deelneming	14.6	34	11
Baten en lasten direct in het eigen vermogen verwerkt			
Netto resultaat		15.224	1.796

*) cijfers zijn aangepast ten opzichte van vorig jaar als gevolg van de stelselwijziging

13. TOELICHTING OP DE ENKELVOUDIGE BALANS

Alle posten die niet afwijken van de geconsolideerde jaarrekening worden niet nader toegelicht.

13.1 MATERIËLE VASTE ACTIVA

	4. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de eigen exploitatie	
Boekwaarde 1 januari:	975	1.552
Invloed stelselwijziging (cumulatief effect)	-	-
Herrekenende boekwaarde	975	1.552
Mutaties:		
Opleveringen	-1.696	-462
Investerings (1)	3.825	1.668
Saldering met voorziening onrendabel	-2.457	-1.783
Aanpassingen marktwaarde	-	-
Totaal van de mutaties	-328	-577
Boekwaarde 31 december	647	975

Sociaal vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Het betreft onder andere onder andere het project Ganshoek en de grondposities Marktstraat, Made Oost en Hofstedestraat. In 2013 zijn de grondposities Made Oost en Hofstedestraat afgewaardeerd naar waarde landbouwgrond

13.2 ONDERHANDEN PROJECTEN

	2016	2015
Stand per 1 januari	-	256
- geactiveerde kosten	-	209
- geactiveerde opbrengsten	-	-632
- herrubricering van vastgoed bestemd voor verkoop	-	-135
- resultaat boekjaar	-	302
Stand per 31 december	-	-

13.3 REKENING-COURANT VOLKSBELANG VASTGOED B.V.

	2016	2015
Stand per 1 januari	1.794	2.071
Mutatie	-382	-277
Stand per 31 december	1.412	1.794
Af: voorziening deelneming	-1.253	-1.287

Saldo per 31 december	159	507
De vorderingen zijn direct opeisbaar. Er zijn geen zekerheden gesteld. Over het gemiddeld saldo wordt 0,002% per jaar rente berekend (2015: 0,164%).		

13.4 LIQUIDE MIDDELEN

	31-12-2016	31-12-2015
Kas	1	1
Rabobank	2.722	2.471
	2.723	2.472

Er bestaan geen belangrijke beperkingen inzake de beschikbaarheid van geldmiddelen. Ze staan ter vrije beschikking van Woningstichting Volksbelang.

13.5 EIGEN VERMOGEN

Het eigen vermogen is als volgt samengesteld:

	31-12-2016	31-12-2015
Overige reserves	18.815	30.421
Herwaarderingsreserve	124.122	110.720
Resultaat boekjaar	15.224	1.796
	158.161	142.937

Overige reserves	2016	2015
Het verloop van de overige reserves is als volgt:		
Stand 1 januari	30.421	19.854
Resultaat v.j.	1.796	-
Invloed stelselwijziging	-	11.386
Herrekende overige reserve	32.217	31.239
Mutatie herwaarderingsreserve	-13.402	-818
Stand 31 december	18.815	30.421

Herwaarderingsreserve	2016	2015
Het verloop van de overige reserves is als volgt:		
Stand 1 januari	110.720	-
Invloed stelselwijziging	-	109.902
Herrekende nieuwe stand	110.720	109.902
Mutatie herwaardering eind boekjaar (netto)	13.402	818
Stand 31 december	124.122	110.720

Bruto/netto herwaardering		
Bruto ongerealiseerde herwaardering	125.147	111.269
Effect belastingdruk op herwaardering	-1.025	-549
Stand per 31 december 2016	124.122	110.720

Deze herwaardering betreft het DAEB-bezit, op het niet-DAEB bezit zit geen herwaardering. De herwaarderingsreserve sociaal vastgoed en commercieel vastgoed in exploitatie betreft het positief verschil tussen de boekwaarde op basis van de marktwaarde (op basis van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde) en de boekwaarde op basis van historische kosten, de laatste gefixeerd op de stand per 1 januari 2015. Voor de realiseerbaarheid van de waarde van de onroerende zaken in exploitatie en het hiermee samenhangende deel van de herwaarderingsreserve verwijzen wij naar het bestuursverslag.

Resultaat boekjaar	2016	2015
Resultaat boekjaar voor stelselwijziging	-	3.061
Aanpassing resultaat voor vergelijkingsdoeleinden	-	-1.265
Aangepast resultaat	-	1.796
Resultaat	15.224	-
Resultaat boekjaar	15.224	1.796

Voorstel resultaatbestemming

De resultaatbestemming is vooruitlopend op de goedkeuring door de Raad van Commissarissen in de jaarrekening verwerkt. Het gehele resultaat is toegevoegd aan de overige reserves.

13.6 KORTLOPENDE SCHULDEN

	31-12-2016	31-12-2015
Schulden aan leveranciers		
Totaal	560	420
Belastingen en premies sociale verzekering		
Loonheffing	34	33
Pensioenfonds	16	31
Omzetbelasting	232	215
	282	279
Overige schulden		
Kortlopende aflossingsverplichting	211	202
Te verrekenen servicekosten huurders	82	90
Controlekosten	60	10
Nog te ontvangen facturen	500	112
Verloftegoed	22	15
Diversen	4	21
	879	450
Overlopende passiva		
Niet vervallen rente	1.219	1.221
Vooruit ontvangen huur	73	42
Effect herwaardering	694	-
	1.986	1.263

Niet in de balans opgenomen regelingen

Voor alle niet in de balans opgenomen regelingen verwijzen we naar de geconsolideerde jaarrekening.

14. TOELICHTING OP DE ENKELVOUDIGE WINST- EN VERLIESREKENING

Alle posten die niet afwijken van de geconsolideerde jaarrekening worden niet nader toegelicht.

14.1 OVERIGE DIRECTE OPERATIONELE LASTEN EXPLOITATIE BEZIT

Overige bedrijfslasten

Huisvestingskosten	93	102
Bestuurskosten (Raad van Toezicht)	56	58
Overige personeelskosten	127	136
Algemene kosten	624	495
	900	791

Lonen en salarissen

De directeur-bestuurder bevindt zich volledig in de overgangsregeling, er zijn derhalve geen te vorderen posities. Voor een nadere toelichting van de Wet Normering Topinkomens verwijzen we naar de paragraaf van de RvC.

Bedragen x € 1		E.W.T. van den Einden
Functiegegevens	Directeur-bestuurder	
Aanvang en einde functievervulling in 2016	1/1 - 31/12	
Omvang dienstverband (in fte)	1,0	
Gewezen topfunctionaris?	Nee	
(Fictieve) dienstbetrekking?	Ja	
Individueel WNT-maximum (klasse C)	105.000	
Beloning	109.820	
Belastbare onkostenvergoedingen	0	
Beloningen betaalbaar op termijn	21.452	
Subtotaal	131.272	
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	-	
Totaal bezoldiging	131.272	

Verplichte motivering indien overschrijding	De bezoldiging van de heer Van den Einden vloeit voort uit schriftelijk afspraken welke zijn overeengekomen voor inwerkingtreding van de WNT. Het overgangsrecht is ingegaan op 1 januari 2014.
Gegevens 2015	
Aanvang en einde functievervulling in 2015	1/1 - 31/12
Omvang dienstverband 2015 (in fte)	1,0
Beloning	109.881
Belastbare onkostenvergoedingen	0
Beloningen betaalbaar op termijn	23.547
Totaal bezoldiging 2015	133.428

Bedragen x € 1	H.J. Weggen	M. van Goch	H. Figge	H.P.M. Braks	G. Verton
Boekjaar 2016					
Functie-gegevens	Voorzitter	Vice-voorzitter	Lid	Lid	Lid
Duur	1-1/31-12	1-1/31-12	1-1/31-12	1-1/31-12	1-1/31-12
Individueel WNT-max. (C-klasse)	15.750	10.500	10.500	10.500	10.500
Beloning	11.025	5.195	7.350	7.350	7.350
Belastbare onkostenvergoeding	0	0	0	0	0
Beloningen betaalbaar op termijn	0	0	0	0	0
Subtotaal	11.025	5.195	7.350	7.350	7.350
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	0	0	0	0	0
Totaal bezoldiging	11.025	5.195	7.350	7.350	7.350
Gegevens 2015					

Duur	1-1/31-12	1-1/31-12	1-1/31-12	1-1/31-12	1-1/31-12
Beloning	10.910	5.195	7.273	7.273	7.273
Belastbare onkosten-vergoedingen	0	0	0	0	0
Beloningen betaalbaar op termijn	0	0	0	0	0
Totaal bezoldiging 2015	10.910	5.195	7.273	7.273	7.273

14.2 NETTO GEREALISEERD RESULTAAT VERKOOP VASTGOED- PORTEFEUILLE

	2016	2015
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille (bruto)	2.257	4.882
Verkoopkosten	-16	-31
Toegerekende organisatiekosten	-14	-27
Boekwaarde verkochte woningen	-1.814	-4.391
	413	433

14.3 OVERIGE WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE

	2016	2015
Afwaardering vastgoed in ontwikkeling	-3.237	-2.716
Terugneming afwaardering vastgoed in ontwikkeling	-	-
Afkoop/Ontvangen recht Verkoop onder Voorwaarden	144	10
	-3.093	-2.706

14.4 OPBRENGSTEN OVERIGE ACTIVITEITEN

	2016	2015
Opbrengsten uit hoofde van WKO installaties	28	28
Doorberekende administratiekosten	40	40
Inschrijfgelden en administratiekosten verhuur	7	7
Overige opbrengsten	8	11
	83	86

14.5 FINANCIËLE BATEN EN LASTEN

	2016	2015
Rentebaten		
Rentebaten	11	19
Rentelasten		
Rente leningen kredietinstellingen	2.544	2.772

14.6 RESULTAAT DEELNEMING

Resultaat deelneming	34	11
----------------------	----	----

14.7 ACCOUNTANTSKOSTEN EN FISCALE ADVIESKOSTEN

De ten laste van het boekjaar 2016 gebrachte kosten van de externe accountant en de accountantsorganisatie en het gehele netwerk waartoe deze accountantsorganisatie behoort, zijn als volgt:

(x € 1.000)

	Ernst & Young Accountants LLP	Overig Ernst & Young	Totaal
Onderzoek van de jaarrekening	100	-	100
Andere controle opdrachten	17	-	17
Adviesdiensten op fiscaal terrein	-	-	-
Andere niet-controle diensten	-	-	-
	<u>117</u>	<u>-</u>	<u>117</u>

De ten laste van het boekjaar 2015 gebrachte kosten van de externe accountant en de accountantsorganisatie en het gehele netwerk waartoe deze accountantsorganisatie behoort, zijn als volgt:

(x € 1.000)

	Ernst & Young Accountants LLP	Overig Ernst & Young	Totaal
Onderzoek van de jaarrekening	22	-	22
Andere controle opdrachten	11	-	11
Adviesdiensten op fiscaal terrein	-	-	-
Andere niet-controle diensten	-	-	-
	<u>33</u>	<u>-</u>	<u>33</u>

15. OVERIGE GEGEVENS

15.1 GEBEURTENISSEN NA BALANSDATUM

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

15.2 WERKNEMERS

Eind 2016 hadden we 15 werknemers in dienst (13,5 FTE).

16. KENGETALLEN

Kengetallen over de afgelopen 5 jaar	2016	2015	2014	2013	2012
Aantal verhuureenheden					
Ultimo boekjaar:					
Woningen en woongebouwen					
vooroorlogs	7	7	7	7	7
na-oorlogs	1.953	1.905	1.924	1.936	1.909
Garages	57	57	57	57	57
Overige objecten:					
gezondheidscentrum	14	14	14	14	14
kinderdagverblijf	1	1	1	1	1
verhuur gedeelte kantoorruimte Volksbelang	1	1	1		
SLOD (Oranjeplein 5)	1	1	1	-	-
	<u>2.034</u>	<u>1.986</u>	<u>2.005</u>	<u>2.014</u>	<u>1.987</u>
In het boekjaar:					
Woningen en woongebouwen					
gekocht	33	-	-	-	-
verkocht	6	14	13	11	7
gesloopt	-	10	-	4	-
splitsing	-	-	1	-	-
In exploitatie genomen	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>42</u>	<u>34</u>
	27	24	12	27	27
In het boekjaar					
Overige objecten in exploitatie:					
in exploitatie genomen SLOD (Oranjeplein 5)	-	-	1	-	-
in exploitatie genomen verhuur gedeelte kantoor Volksbelang	-	-	1	-	-
in exploitatie genomen huurwoningen	<u>21</u>	<u>5</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	21	5	1	-	-
Ultimo boekjaar:					
Woningen in aanbouw	83	21	-	-	42

Kengetallen over de afgelopen 5 jaar	2016	2015	2014	2013	2012
Personeelsbezetting (voltijds, per einde boekjaar)					
Directie, secretariaat, projectontwikkeling	1,89	1,89	1,89	1,89	1,89
Bedrijfsvoering	3,56	3,56	3,56	3,56	3,56
Vastgoed	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00
Wonen	4,06	4,06	5,06	5,06	5,06
	13,51	13,51	14,51	14,51	14,51
Verhuur en incasso					
Woningzoekenden bij woningcorporatie	4.331	1.651	1.478	1.914	1.963
Toewijzingen woningen	141	127	119	154	133
Verhuringen (bestaand bezit)	141	127	119	154	122
Huurders met huurtoeslag	-	-	-	251	262
Leegstaande woningen (> 3 maanden)	-	-	-	-	-
Goedkope woningen (< € 403,06)	282	256	235	247	329
Betaalbare woningen (€ 403,06 tot € 618,24)	1.385	1.377	1.364	1.403	1.384
Dure woningen (> € 618,24)	293	279	332	293	203
Continuïteit					
Current ratio	1,0	1,4	0,3	0,3	0,6
Quick ratio	1,1	1,2	0,2	0,1	0,2
Solvabiliteit (2016: marktwaarde en v.j. historische kostprijs)	68,0	24,0	21,1	18,8	18,9
Rentabiliteit eigen vermogen (2016: marktwaarde en v.j. hist.kp.)	10,7	13,4	6,1	0,1-	1,1
Rentabiliteit totaal vermogen (RTV)	6,6	3,2	1,3	3,0	3,3
Kwaliteit woningbezit per woning					
Planmatig onderhoud	884	886	952	987	1.168
Niet-planmatig onderhoud	316	332	385	348	392
Service onderhoud	28	28	26	22	21
Leefbaarheid	0	2	33	5	15
Balans en winst- en verliesrekening per woning (2016: marktwaarde en v.j. historische kosten)					
Eigen vermogen	80.433	11.985	10.282	9.593	9.734
Voorzieningen	895	-	-	-	-
Salarissen en sociale lasten	573	622	619	598	597
Overige bedrijfslasten	-	1.545	1.552	914	749
Bedrijfsresultaat	9.361	2.885	2.116	1.524	1.675
Jaarresultaat	7.708	1.601	629	6-	106

17. CONTROLEVERKLARING ACCOUNTANT

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: het bestuur en de raad van commissarissen van Woningstichting Volksbelang

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2016

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2016 van Woningstichting Volksbelang te Made gecontroleerd.

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

De jaarrekening bestaat uit:

- ▶ de geconsolideerde en enkelvoudige balans per 31 december 2016;
- ▶ de geconsolideerde en enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2016;
- ▶ de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

Benadrukking van de gekozen waarderingsgrondslag

Wij vestigen de aandacht op de toegelichte grondslagen voor balanswaardering op pagina 50 en 51 van de jaarrekening, waarin staat beschreven dat Woningstichting Volksbelang haar onroerende zaken in exploitatie op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet conform bijlage 2 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting na de eerste verwerking waardeert tegen actuele waarde onder toepassing van de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde.

Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

De basis voor ons oordeel

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

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

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

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

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

- ▶ het bestuursverslag;
- ▶ de overige gegevens.

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

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

Wij hebben de andere informatie gelezen en hebben op basis van onze kennis en ons begrip, verkregen vanuit de jaarrekeningcontrole of anderszins, overwogen of de andere informatie materiële afwijkingen bevat. Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten uit rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij de Regeling toegelaten Instellingen volkshuisvesting en de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.

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

Beschrijving van verantwoordelijkheden voor de jaarrekening

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

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opmaken en getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met artikel 35 lid 1 en 2 van de Woningwet, artikel 30 en 31 van het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting, artikel 14 en 15 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting, de bepalingen van en krachtens de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving. In dit kader is het bestuur verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing 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 artikel 35 van de Woningwet 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 in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

De raad van commissarissen is verantwoordelijk voor het uitoefenen van toezicht op het proces van financiële verslaggeving van de 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.

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

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

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

- ▶ het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing;
- ▶ het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de 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. Tevens het 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 inadequaet 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 toegelaten instelling haar continuïteit niet langer kan handhaven;
- ▶ het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen;
- ▶ het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

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

Arnhem, 21 juni 2017

Ernst & Young Accountants LLP

w.g. drs. W. van Olst RA

18. VERKLARING RAAD VAN COMMISSARISSEN EN BESTUUR

In dit jaarverslag wordt een getrouwe weergave gegeven van de prestaties en financiële positie van Woningstichting Volksbelang over het jaar 2016. Alle bestede middelen zijn ingezet in het belang van de volkshuisvesting.

Met dit jaarverslag leggen wij verantwoording af over de door ons bereikte maatschappelijke en financiële resultaten. De Raad van Commissarissen heeft in de vergadering van 21 juni 2017 het door de Directeur-Bestuurder opgemaakte jaarverslag 2016 vastgesteld. Het jaarverslag en het accountantsrapport 2016 zijn in de vergadering van 21 juni 2017 met de externe accountant besproken.

Made, 21 juni 2017

Het Bestuur

w.g. drs. E.W.T. van den Einden
Directeur-Bestuurder

De Raad van Commissarissen

w.g. drs. H.J. Weggen MHA
Voorzitter

w.g. drs. Ing. A.M.P. Kloet
Vicevoorzitter

w.g. ir. H.P.M. Braks-Langenkamp
Lid

w.g. Ir. M.A.M.A. Völker
Lid

w.g. G. Verton RA
Lid

w.g. A.A.A.N. van Aert AA
Lid