# 2016

# Bestuurs- en jaarverslag

woonwijze
uw manier van wonen

2016

# Bestuursverslag

woonwijze
uw manier van wonen

# Inhoudsopgave

INHOUDSOPGAVE ..... 1

VOORWOORD ..... 3

BERICHT VAN DE RAAD VAN TOEZICHT ..... 5

WOONWIJZE, EEN 'AMBACHTELIJKE' ORGANISATIE ..... 10

Organisatie ..... 11

SAMENWERKINGSAFSPRAKEN EN LOKALE VERANKERING ..... 13

BEWONERSPARTICIPATIE EN LEEFBAARHEID ..... 15

Sponsoring ..... 27

ONTWIKKELINGEN VAN DE VASTGOEDPORTEFEUILLE ..... 28

Vastgoedportefeuille ..... 28
Bouwen en ontwikkelen ..... 28
Harde projecten ..... 29
Zachte projecten ..... 29
Projecten uit Woonvisie gemeente Vught ..... 30
Verkoop en aankoop van woningen ..... 30

KWALITEIT EN ONDERHOUD ..... 32

Groot en planmatig onderhoud ..... 34
Duurzaamheid ..... 35

VRAAG EN AANBOD WONINGEN ..... 38

Huurbeleid ..... 40
Klachtencommissie Woonwijze ..... 42
Urgentiecommissie Woonwijze ..... 43

FINANCIEEL ..... 44

Jaarresultaat ..... 48
Toekomstparagraaf ..... 55
Borging van leningen – WSW ..... 55
Treasury en renterisico ..... 55
Informatie over voornaamste risico's en onzekerheden ..... 55
Verbindingen ..... 60

# Voorwoord

Oog voor mensen, juist nu. Dat waren de woorden waarmee in de vorige volkshuisvestelijke jaarverslagen het voorwoord begon. Die woorden lijken een voorspellende waarde te hebben, ze hebben nog niets aan kracht ingeboet. De economische crisis lijkt wellicht voorbij, het heeft wel zijn sporen achtergelaten. Veel van onze huurders merken dat zij minder te besteden hebben. De betaalbaarheid staat voor grote groepen in het hele land nog steeds onder druk. De vraag naar sociale huurwoningen stijgt terwijl de bouwproductie achterblijft. Gemeenten hebben taakstellingen ten aanzien van vergunninghouders gekregen, wat de druk op de sociale woningmarkt extra vergroot.

Het wel en wee van onze huurders laat Woonwijze niet onberoerd. Gelukkig zijn we een gezonde organisatie en beschikken we over voldoende veerkracht. In 2015 hebben we de streefhuren van een groot deel van ons bezit verlaagd van 70% naar 60%. In 2016 zien we de effecten hiervan. Zo zien we dat huurders gemakkelijker de stap kunnen zetten om te verhuizen. De volgende woning is nu betaalbaar. Ook zien we dat het aantal reacties per geadverteerde woning toeneemt.

Minder merkbaar voor de huurders is de aandacht die intern is uitgegaan naar de implementatie van de Woningwet. Zaken rond governance en passend toewijzen hebben we soepel ingevoerd, de keuze voor een administratieve scheiding is gemaakt, net als de verdeling van het bezit in het zogenaamde DAEB/niet-DAEB. Gelukkig slagen we in een goede samenwerking met de Huurders Belangenvereniging er in om 'Oog voor mensen' te houden.

De vaststelling van de Woonvisie door de gemeenteraad van Vught in juni was voor ons een belangrijk moment. Dit vormt de basis voor toekomstige prestatieafspraken.

We kijken terug op 2016 als een roerig jaar. Het besluit van de Raad van Toezicht om over te gaan tot schorsing van de directeur-bestuurder had veel impact. Het verstoorde contact tussen het gemeentebestuur van Vught en de directeur-bestuurder was een van de redenen voor de Raad van Commissarissen om over te gaan tot schorsing. Als organisatie willen we investeren in de relatie met de gemeente. Het afgelopen jaar hebben we hiervoor gelukkig de eerste stappen kunnen zetten. Daarnaast hebben we een-op-een constructieve gesprekken gevoerd met onze belanghouders, zoals bijvoorbeeld de gemeente Vught. In het proces rondom ons nieuwe ondernemingsplan hebben we vooral geluisterd naar onze huurders en de organisaties waarmee we samenwerken. De open manier waarop dit ging, zorgt ervoor dat we de juiste verbindingen kunnen leggen en richting kunnen geven aan onze organisatie in de toekomst.

Met elkaar zetten we onze schouders eronder om er ook echt te zijn voor de groep mensen die een beroep op ons doet. Het is van belang dat we goed naar hen luisteren en problemen op tijd signaleren. In dit verslagjaar zijn we begonnen met het ontwikkelen van ons nieuwe ondernemingsplan. Een plan dat een stapje verder gaat dan 'Oog voor mensen'. We zetten de komende vier jaar in op 'het verschil maken'. Dit kunnen we alleen doen door een sterke verbinding aan te gaan met de mensen en organisaties om ons heen.

Charlotte Beukeboom
Directeur-bestuurder a.i.

# Bericht van de Raad van Toezicht

**Algemeen**
De Raad van Toezicht (RvT) heeft als taak om het interne toezicht binnen Woonwijze uit te oefenen. De toezichtstaak heeft betrekking op het beleid van het bestuur en op de algemene zaken. Hierbij is aandacht voor de continuïteit van Woonwijze, Governance, strategische keuzes, financiële risicobeheersing en realisering van maatschappelijke en volkshuisvestelijke taken. Daarnaast geeft de RvT het bestuur gevraagd en ongevraagd advies. Om de toezichthoudende taak goed te kunnen vervullen laat de RvT zich regelmatig mondeling dan wel schriftelijk door het bestuur informeren. Bij de besluitvorming hanteert de RvT het toezichtkader welke wordt gevormd door de vigerende wet- en regelgeving, de Governancecode en de statuten en strategische beleidsdocumenten van Woonwijze.

**Inhoud van het toezicht in 2016**
In 2016 heeft de RvT zeven keer vergaderd. Geen van de leden van de RvT is frequent afwezig geweest bij vergaderingen. Als toetsingskader gebruikt de RvT onder meer de vastgestelde strategie, met aandacht voor het volkshuisvestelijke belang, het imago, de financiële betekenis van de plannen, de invloed op de risicosturing van Woonwijze en de contacten met de gemeente Vught en de Huurders Belangenvereniging. Bij deze vergaderingen was de (interim) directeur-bestuurder aanwezig. Er is uitgebreid stilgestaan bij de financiële continuïteit, integriteit, de volkshuisvestelijke opgave, de maatschappelijke rolinvulling van Woonwijze, de interne informatievoorziening en de kwaliteit van de risicobeheersing. De RvT vergadert geregeld ook in afwezigheid van de (interim) directeur-bestuurder, een half uur voor de reguliere vergadering en bij de zelfevaluatie van de RvT. De (interim) directeur-bestuurder overlegt met de voorzitter ter voorbereiding van de agenda en de voortgang van de vergadering van de RvT en over specifieke onderwerpen zoals projectontwikkeling en risicobeheersing. Bij specifieke onderwerpen worden MT-leden en portefeuillehouders van de RvT uitgenodigd om samen de RvT-vergadering voor te bereiden en waar nodig ter vergadering een toelichting te geven.

**Besluitvorming**
In het afgelopen jaar heeft over de volgende onderwerpen besluitvorming plaatsgevonden:

- Overdracht van 13 woningen van Woonwijze Ontwikkelmaatschappij BV naar Stichting Woonwijze
- Statutenwijziging
- Visie op toezicht van Woonwijze (is opgesteld)
- Verkoop woning Kerkstraat (zonder tuin) te Moergestel
- Aantrekken van leningen voor herfinanciering
- Vaststellen Financieel Reglement
- Vaststellen Investeringsstatuut
- Vaststellen Treasurystatuut
- Vaststellen reglementen commissies en instellen audit-, vastgoed-, en remuneratiecommissie
- Vaststellen reglement Raad van Commissarissen
- Verkoop atelierruimtes Moers Midden te Moergestel
- Begroting 2017
- Functieomschrijving auditor
- Verkoop woningen Fien van Dusseldorphof Moergestel

- Accountantsverslag 2015
- Volkshuisvesting- en jaarverslag 2015
- Jaarlijkse huurverhoging
- Ontwikkeling locaties Haaren

Overige onderwerpen die tijdens de RvT vergadering zijn besproken, zijn projectontwikkeling in algemene zin en project specifiek, strategisch voorraadbeleid, huisvesting vergunninghouders, audits, continuïteitsoordeel Centraal Fonds Volkshuisvesting, de perioderapportages, de aanbesteding van het onderhoud aan de warmte- en warmwatervoorzieningen en de stand van zaken met betrekking tot relatie met gemeenten. 2016 stond nadrukkelijk ook in het teken van de uitvoering van de woningwet. Er is uitgebreid stilgestaan bij de visie op toezicht en het aanpassen van de statuten en onderliggende reglementen. In het toezicht heeft de Raad veel aandacht besteed aan de uitvoering van de woningwet door Woonwijze. De Raad is hierover periodiek naar tevredenheid geïnformeerd en de besluitvorming is correct en volledig voorgelegd en verlopen.

De RvT heeft besloten voortaan met commissies te werken.
De commissies werken ieder volgens een eigen reglement dat conform de woningwet en in lijn met de statuten is opgesteld. Aan iedere commissie is een voorzitter en minimaal een lid verbonden. In lijn met de woningwet is de voorzitter van de RvT geen voorzitter van een commissie.

Per 1-1-17 worden de volgende commissies actief:
- Remuneratiecommissie met als voorzitter mevrouw Van Dedem
- Auditcommissie met als voorzitter de heer Huibers
- Vastgoedcommissie met als voorzitter de heer Krumm

De informatievoorziening tijdens deze verslagperiode vanuit het bestuur en management van Woonwijze naar de RvT is naar tevredenheid verlopen.

**Overleg**
Jaarlijks maakt de RvT ruimte om te spreken met de personeelsvertegenwoordiging en de Huurders Belangen Vereniging van Woonwijze. In mei 2016 heeft de RvT gesproken met de personeelsvertegenwoordiging van Woonwijze. In 2016 heeft meerdere malen constructief overleg met de Huurders Belangen Vereniging plaatsgevonden.

**Raad van Toezicht in de werkgeversrol**
De RvT is naast intern toezichthouder ook werkgever van de directeur-bestuurder. Deze rol krijgt onder meer vorm door een arbeidsovereenkomst. Hierin zijn onder meer afspraken vastgelegd over de salariëring, pensioenvoorziening, nevenactiviteiten en declaratiemogelijkheden.

Tijdens het behandelen en vaststellen van de woonvisie in juni 2016 riep de gemeenteraad in een motie het college van burgemeester en wethouders op in gesprek te gaan met de Raad van Toezicht van Woonwijze over de al jaren stroef lopende relatie tussen de gemeente en de directie van Woonwijze. De RvT is in gesprek gegaan met het college van burgemeester en wethouders. Op basis hiervan en aan de hand van eigen bevindingen heeft de RvT geconcludeerd dat de directeur-bestuurder niet de persoon is om de relatie met de gemeente Vught te verbeteren. De relatie met de gemeente Vught is voor Woonwijze een essentiële relatie en cruciaal voor het uitvoeren van de taken van de corporatie. De Raad heeft

in augustus 2016 besloten over te gaan tot schorsing van de directeur-bestuurder en aansluitend ontbinding van de arbeidsovereenkomst te vragen van de kantonrechter.

Om de bedrijfcontinuïteit te kunnen waarborgen gedurende de schorsing van de directeur-bestuurder heeft de RvT besloten om Charlotte Beukeboom aan te stellen als waarnemend directeur-bestuurder. Na drie maanden is dit omgezet naar een interim benoeming. Hiervoor heeft zij de fit en proper-test van de Autoriteit Wonen doorlopen. De Autoriteit Wonen heeft een positieve zienswijze afgegeven. Charlotte Beukeboom werkt ruim acht jaar bij Woonwijze. De afgelopen vier jaar vervulde zij de functie manager Front Office.

De beloning van de directeur-bestuurder is vastgesteld binnen de kaders van de Wet Normering Topinkomens. De directeur-bestuurder a.i. ontving een toeslag van 10% conform CAO Woningcorporaties op haar salaris als manager Front office en valt hiermee binnen de WNT-norm.

**Evaluatie eigen functioneren van de Raad van Toezicht**
Op 11 januari 2017 heeft de zelfevaluatie van de RvT plaatsgevonden. Er is geconcludeerd dat de RvT van Woonwijze voldoet aan alle eisen zoals deze zijn gesteld in de Governance Code. Alle leden zijn ruim voldoende aanwezig geweest tijdens de vergaderingen en de inbreng wordt kritisch en consequent bevonden. De zelfevaluatie is begeleid door de heer G. van Vegchel van Atrivé.

Woonwijze heeft een klokkenluiderregeling en integriteitsbeleid waarin bepalingen over onafhankelijkheid, tegenstrijdige belangen en het melden daarvan zijn opgenomen. De regeling en het beleid gelden voor iedereen die bij Woonwijze werkt, dus zowel voor medewerkers als voor toezichthouders. De RvT verklaart dat zich in het afgelopen jaar geen transacties hebben voorgedaan met tegenstrijdige belangen, noch van de Raad van Toezicht, noch van de directeur-bestuurder.

**Samenstelling van de Raad van Toezicht**
De samenstelling van de RvT voldoet aan de in de governance code bepaalde criteria ten aanzien van diversiteit en zittingsduur. In 2016 hebben geen veranderingen plaatsgevonden in de samenstelling van de RvT. De RvT bestaat uit een voorzitter en vijf leden. Om tot selectie en benoeming van nieuwe leden te komen, wordt met zorg en aandacht de selectieprocedure doorlopen. Hierbij wordt specifiek gelet op voldoende diversiteit in achtergrond, kennis en ervaring van de RvT. De benoeming van nieuwe leden is conform de governance code voor een periode van vier jaar met de mogelijkheid om de zittingstermijn eenmaal met vier jaar te verlengen. De leden Haarhuis en Krumm zijn in 2016 herbenoemd.

**Gegevens toezichthouders en permanente educatie (PE-punten)**

| | |
|---|---|
| Naam | : de heer mr. H.G. Haarhuis |
| Functie | : voorzitter |
| Geboortedatum | : 11 december 1946 |
| (relevante)nevenfunctie | : Voorzitter Raad van Toezicht stichting Vughterstede/Marienstede<br>Voorzitter Stichting Active Ageing |
| Eerste benoeming | : 1 april 2012 |
| Aftredend per | : 1 april 2020 |
| Herbenoembaar | : nee |
| PE-punten | : 17 |

| | |
|---|---|
| Naam | : de heer dr. ir. P.J.M.M. Krumm |
| Functie | : lid |
| Geboortedatum | : 27 maart 1968 |
| Hoofdfunctie | : Manager strategie en innovatie bij Transdev Nederland |
| Eerste benoeming | : 1 april 2012 |
| Aftredend per | : 1 april 2020 |
| Herbenoembaar | : nee |
| PE-punten | : 14 |

| | |
|---|---|
| Naam | : mevrouw drs. F.C. van Dedem |
| Functie | : lid |
| Geboortedatum | : 14 september 1962 |
| (relevante) Nevenfunctie | : lid Raad van Toezicht Veenendaalse Woningstichting |
| Hoofdfunctie | : Manager HRM, Qbuzz |
| Eerste benoeming | : 30 november 2010 |
| Aftredend per | : 30 november 2018 |
| Herbenoembaar | : nee |
| PE-punten | : 40 (PE-punten voor opleiding over de periode 2015-2016) |

| | |
|---|---|
| Naam | : mevrouw mr. D.B.D.L.D. Huskens |
| Functie | : lid |
| Geboortedatum | : 13 april 1965 |
| Hoofdfunctie | : Jurist bij de Federatie van Medisch Specialisten (FMS) |
| Eerste benoeming | : 1 maart 2013 |
| Aftredend per | : 1 maart 2017 |
| Herbenoembaar | : ja |
| PE-punten | : 10 |

| | |
|---|---|
| Naam | : De heer drs. A.L. Huibers |
| Functie | : lid / zetel op voordracht van de huurders |
| Geboortedatum | : 16 november 1960 |
| Hoofdfunctie | : Directeur van de Academie voor HRM en bedrijfskunde van Avans Hogeschool 's-Hertogenbosch |
| Eerste benoeming | : 1 oktober 2013 |
| Aftredend per | : 1 oktober 2017 |
| Herbenoembaar | : ja |
| PE-punten | : 18 |

| | |
|---|---|
| Naam | : Mevrouw drs. F.M.M. Crutzen |
| Functie | : lid / zetel op voordracht van de huurders |
| Geboortedatum | : 23 mei 1960 |
| Hoofdfunctie | : Zelfstandige bij FC Coaching (adviseur, trainer en coach) |
| (relevante)nevenfunctie | : Commissaris bij woningcorporatie Weller te Heerlen, portefeuille volkshuisvesting |
| Eerste benoeming | : 6 mei 2014 |
| Aftredend per | : 6 mei 2018 |
| Herbenoembaar | : ja |
| PE-punten | : 35 |

**Vergoeding toezichthouders**

De hoogte van de vergoeding van de RvT is gebaseerd op de in 2010 opgestelde Honoreringscode Commissarissen. De totale vergoedingen die de leden van de RvT in 2016 ontvingen, bedroeg € 60.667,- (excl. btw). De vergoeding is € 9.333

per lid (excl. btw) en € 14.000 (excl. btw) voor de voorzitter. Deze bedragen vallen binnen het vergoedingskader van de WNT.

Tot slot constateert de RvT dat alle middelen zijn ingezet in het belang van de volkshuisvesting. De RvT kan zich met deze stukken verenigen. De RvT stelt het bestuur voor de jaarrekening 2016 vast te stellen. De vaststelling is in overeenstemming met artikel 9 lid 2a van de statuten van het bestuur, voor haar bestuur en de Raad van Toezicht, voor het door hem gehouden toezicht tot volledige decharge zal strekken.

Deze jaarrekening is door EY accountants gecontroleerd en goedgekeurd, zoals blijkt uit de controleverklaring die u op de laatste pagina in dit verslag aantreft. De opdracht voor deze controle is door de RvT verstrekt.

Vught, mei 2017
namens de Raad van Toezicht,

mr. H.G. Haarhuis
voorzitter

# Woonwijze, een 'ambachtelijke' organisatie

We bevonden ons de laatste jaren in turbulente tijden, de corporatiesector is onderhevig geweest aan van hogerhand opgelegde veranderingen. Zowel het takenpakket als de financiën stonden onder druk. Met de woningwet van juli 2015 is relatieve rust ontstaan. Relatief omdat enerzijds duidelijkheid over het takenpakket van corporaties is verschaft, anderzijds vraagt de implementatie van de woningwet het nodige van een corporatie. Ook is de verhuurdersheffing van kracht gebleven, wat een aderlating betekent voor de investeringsmogelijkheden van de corporaties. Als Woonwijze proberen we binnen de vernieuwde en bewegende kaders onze eigen koers te varen. Deze koers hebben we in ons ondernemingsplan vastgelegd en vertaald naar strategische doelen. Ons huidige ondernemingsplan is getiteld 'Op Ambachtelijke Woonwijze'. Volkshuisvesting zien wij als een vak, een ambacht en Woonwijze is een professionele organisatie met mensen die dit vak, dit ambacht verstaan.

Bij het bepalen van onderwerpen en doelstellingen voor ons ondernemingsplan waren onze belanghouders betrokken. Per thema hebben we met een aantal belanghouders gesproken en onze visie en doelen getoetst. Het ondernemingsplan heeft een looptijd 2013 tot en met 2016. Dat betekent dat wij eind 2016 gestart zijn met het ontwikkelen van het ondernemingsplan voor de periode 2017-2021.

**Visie**

Het huisvesten van mensen met een relatief laag inkomen zien wij als onze belangrijkste taak, maar niet als enige taak. We bedienen een gevarieerde groep klanten, mensen die bewust kiezen voor Woonwijze, maar ook mensen die om allerlei redenen op ons aangewezen zijn.
Onze maatschappelijke opdracht zien wij echter breder en reikt wat ons betreft verder dan huisvesting alleen. Daarom levert Woonwijze een bijdrage aan de oplossing van lokale maatschappelijke vraagstukken en doet dit samen met partners. Wij geven bij maatschappelijke vraagstukken duidelijk aan tot hoever ons werkterrein en ons instrumentarium reikt. Ons uitgangspunt hierbij is dat mensen in de eerste plaats zelf verantwoordelijk zijn voor hun eigen leven en gedrag.

**Missie**

Woonwijze voorziet in wonen voor een brede doelgroep, maar vooral voor mensen die hierin zelf niet kunnen voorzien. Woonwijze biedt wonen op maat in een betaalbare woning, in een veilige en gevarieerde woonomgeving in Vught en omgeving.

**Strategische doelen**

In het ondernemingsplan hebben we de strategische doelen per onderwerp toegelicht. Wij bepalen onze doelen en realiseren deze doelen met wederzijdse betrokkenheid van en bij onze huurders en onze belanghouders. Wij zijn betrokken bij wat er speelt in de maatschappij en in Vught. Via een lokaal netwerk waarin we diverse onderwerpen bespreken en bediscussiëren, verankeren we onze betrokkenheid bij Vught en houden we onze opgaven en doelen tegen het licht.

Woonwijze neemt kennis van de ontwikkelingen in de economie, woningmarkt en de politiek en de invloed hiervan op de activiteiten van een corporatie. We zijn ons bewust van de ruimte die we hebben bij de invulling van onze rol als volkshuisvester, maar ook als maatschappelijke organisatie en (lokale) partner. We houden ons dan ook goed geïnformeerd over onderwerpen die gerelateerd zijn

aan of van invloed zijn op onze werkzaamheden. We zijn een betrouwbare partner en verhuurder en laten dit onder andere blijken door afspraken na te komen en duidelijk te zijn in wat men van Woonwijze kan verwachten. Niet voor niets zijn onze kernwaarden Bewust Betrokken Betrouwbaar.

We zetten ons primair in om passende huisvesting te bieden aan onze doelgroepen. Naast het wonen, richten we ons ook op aangrenzende thema's. We streven naar verzorgde, veilige en mooie wijken waar mensen prettig wonen en zich thuis voelen.

**Strategische doelen**

In vijf hoofdthema's hebben we onze doelen weergegeven. Deze thema's zijn de volgende:

- Beheerste inzet van vermogen
- Variatie in wonen en woonomgeving
- Dynamiek in de bestaande woningvoorraad
- Eigentijdse dienstverlening
- (Lokale) verankering

Op basis van actualiteiten en prioritering wordt per jaar in het jaarplan aangegeven met welke projecten en acties aan de slag wordt gegaan. Altijd laten we daarbij ruimte voor spontane projecten of gebeurtenissen die direct om actie vragen. Ons ondernemingsplan is flexibel en organisch opgebouwd waardoor dit moeiteloos kan. Per onderdeel hebben we gedurende het jaar de voortgang hiervan verantwoord in de perioderapportages.

## Organisatie

De organisatie van Woonwijze is verdeeld in een afdeling frontoffice, backoffice en staf. De organisatie wordt aangestuurd door een directeur-bestuurder. Boven de directeur-bestuurder staat de zes leden tellende Raad van Toezicht.

Op de afdeling frontoffice vinden de meeste klantcontacten plaats en kunnen onze klanten terecht voor vragen over het huren of kopen van woningen. De reparatieverzoeken kunnen huurders vanaf mei 2014 rechtstreeks bij de aannemer doen. Vanuit frontoffice wordt toezicht gehouden op de werkzaamheden die de aannemer uitvoert. De afdeling backoffice is verdeeld in financiën en vastgoed. Financiën houdt zich onder andere bezig met de financiële administratie, begrotingen, prognoses en financiële verslaglegging. Vastgoed is belast met planmatig en groot onderhoud dat aan onze woningen gedaan moet worden. De staffuncties, communicatie en beleid, worden evenals projectontwikkeling direct aangestuurd door de directeur-bestuurder.

In 2016 hebben we een nieuwe medewerker in de functie van complexbeheerder in dienst genomen. Eind 2016 zijn bij Woonwijze 30 medewerkers in dienst met een totaal van 26,97 fte´s. Het gemiddelde aantal fte´s in 2016 bedraagt 26,88. Woonwijze heeft gemiddeld ongeveer 0,90 fte´s per honderd woongelegenheden in dienst. Dit ligt onder de norm van de benchmark Corporatie in Perspectief 2016.

**Opleiding en ontwikkeling**

Iedere medewerker van Woonwijze heeft een loopbaanontwikkelingsbudget dat besteed kan worden aan kennisverbreding. Het aantal dienstjaren is bepalend

voor de hoogte van dit budget. Woonwijze stimuleert en ondersteunt medewerkers om zich te ontwikkelen en (intern) door te groeien. In 2016 heeft een medewerker van dit budget gebruik gemaakt.

**Erkend leerbedrijf**

Woonwijze is een erkend leerbedrijf en biedt graag de mogelijkheid aan studenten om werkervaring op te doen en kennis te maken met corporaties en hun werkzaamheden. In 2016 hebben vijf studenten tijdens een stage een opdracht bij Woonwijze uitgevoerd. De opdrachten stonden in relatie tot de diverse opleidingen en hadden betrekking op secretariële ondersteuning en op de afdeling Frontoffice. Vier stagiaires hebben hun opleiding inmiddels afgerond.

**Ziekteverzuim**

Het ziekteverzuim exclusief zwangerschapsverlof was in 2016 1,24%. Hiermee is het verzuim *licht gedaald* ten opzichte van 2015. Binnen het goed werkgeverschap van Woonwijze valt ook de zorg voor goede arbeidsomstandigheden in het belang van de gezondheid van de medewerkers. Zo wordt regelmatig de luchtkwaliteit in het kantoor gecontroleerd, wordt coaching gefaciliteerd en wordt jaarlijks de griepprik aangeboden aan medewerkers.

**Wet Bestuur & Toezicht**

Aangezien er in 2016 geen vacatures zijn geweest in het Bestuur en het bestuur bestaat uit één persoon, is er geen gelegenheid geweest om in dat jaar te voldoen aan het vereiste in de Wet Bestuur & Toezicht van een zoveel mogelijk evenwichtige verdeling van zetels over mannen en vrouwen in het Bestuur. De Raad van Toezicht is voornemens dit mede in ogenschouw te nemen zodra er een vacature is in het Bestuur waarbij geschiktheid voor de functie eveneens een belangrijk criterium blijft.

De Raad van Toezicht bestaat uit zes zetels die verdeeld zijn over drie mannen en drie vrouwen. Bij toekomstige vacatures wordt er rekening mee gehouden om deze evenredige verdeling te behouden.

# Samenwerkingsafspraken en lokale verankering

**Inleiding**
De wereld om ons heen verandert en wij veranderen mee. Met de wijzigingen in de langdurige zorg, de daarmee gepaard gaande extramuralisering en de nieuwe Woningwet is de noodzaak tot samenwerking overduidelijk geworden.
Er komen meer kwetsbare mensen in onze huizen wonen en tegelijkertijd legt de Woningwet ons beperkingen op als het bijvoorbeeld gaat om leefbaarheidsinvesteringen. Samen met de gemeente, maatschappelijk werk, de politie en Welzijn Vught bekijken we hoe iemand zo lang mogelijk zelfstandig kan wonen.

**Gemeente Vught**
De gemeente Vught heeft een nieuwe woonvisie opgesteld, die in juni 2016 is vastgesteld door de gemeenteraad. In deze visie staat dat Vught de wens heeft en de noodzaak ziet om het aantal sociale huurwoningen uit te breiden. Daar dragen wij graag aan bij.

Een van de fundamenten in de nieuwe Woningwet is de lokale verankering van het volkshuisvestelijk beleid. Voor het eerst speelt de Huurdersbelangenvereniging een volwaardige rol in het gesprek tussen corporatie en de gemeente in de totstandkoming van prestatieafspraken. Begin 2017 wordt gestart met de voorbereidingen om te komen tot deze afspraken.

Het verstoorde contact tussen het gemeentebestuur van Vught en de directeurbestuurder was een van de redenen voor de Raad van Commissarissen om over te gaan tot schorsing. Als organisatie beseffen we dat het een grote opgave zal zijn om het geschonden vertrouwen terug te winnen. Het afgelopen jaar hebben we hiervoor gelukkig de eerste stappen kunnen zetten. Een-op-een hebben we constructieve gesprekken gevoerd. Ook in het proces rondom ons nieuwe ondernemingsplan hebben we goed geluisterd naar de gemeente. De open en eerlijke manier waarop dit ging, zorgt ervoor dat we de juiste verbindingen kunnen leggen en richting kunnen geven aan onze organisatie in de toekomst.

**Multi Disciplinair Overleg (MDO) / Wegwijs Plus**
In het MDO werden bewoners van Vught besproken met een dusdanige meervoudige problematiek dat samenspraak, afstemming en regievoering van de zorg/hulpverlening via het MDO noodzakelijk was. Met de transities in de langdurige zorg, is het sociaal domein binnen de Gemeente Vught opgegaan in Wegwijs Plus. In vervolg op het MDO levert Woonwijze hierin ook een bijdrage en wordt met elkaar bekeken hoe hier inhoud en vorm aan kan worden gegeven.
Tegelijkertijd is binnen Woonwijze het initiatief genomen tot het afstemmingsoverleg. In dit overleg worden casussen met alle betrokken partijen op uitvoerend niveau besproken en opgepakt.

**Samen sterk in de wijk**
De gemeente heeft samen met partners die actief zijn in welzijn en zorg het initiatief ‘Samen Sterk in de Wijk’ opgericht. Deze nieuwe vorm van samenwerking is erop gericht om bewoners te ondersteunen in deelname aan activiteiten en in contact te komen met buurtgenoten. Want mee kunnen doen is belangrijk.

**Dialoog met belanghouders**
We vinden het belangrijk om goed contact te hebben en te onderhouden met onze belanghouders. Om zo te weten wat er bij de ander speelt en te kijken waarin

we elkaar als professionele of vrijwilligersorganisatie kunnen versterken. Wij zijn in deze contacten gericht op het (kunnen blijven) wonen van onze huurders. Juist in deze tijd van bezuinigingen en toename van kwetsbare bewoners is het nodig dat de lijnen kort en goed zijn en dat we elkaar kunnen ondersteunen om zo onze bewoners beter van dienst te kunnen zijn. In onze reguliere contacten gaan we daarom graag met een open vizier de dialoog aan.
In het najaar 2016 zijn we gestart met het maken van het ondernemingsplan voor de periode 2017 – 2021. We willen dit plan graag mét onze belanghouders maken. Om zo te komen tot een breed gedragen plan, dat we daarna met onze belanghouders ten uitvoer kunnen brengen. In december 2016 vond een eerste werksessie plaats met de Raad van Commissarissen en de medewerkers. Januari 2017 stond in het teken van het ophalen van informatie bij onze bewoners, woningzoekenden, de Huurdersbelangenvereniging en Bewonersraad en onze belanghouders. Met deze informatie zijn we aan de slag gegaan om te komen tot een gedragen ondernemingsplan voor de periode 2017 – 2020.

# Bewonersparticipatie en leefbaarheid

**Bewonersparticipatie en leefbaarheid**
Onze kerntaak is het bieden van goed wonen aan bewoners. En dat in een goede woning in een prettige woonomgeving. Bewoners weten het beste wat er rondom hun woning speelt en wat beter kan. Dat doen we met Oog voor Mensen. Juist de menselijke maat, de persoonlijke dienstverlening, contacten en het inspelen op wat gewenst is, maakt ons werk zo bijzonder en mooi om te doen. En bij alles streven we ernaar om dat MET bewoners te doen. Juist door samen naar situaties te kijken, komen de beste oplossingen.

**Huurders Belangen Vereniging**
Naast het informele overleg met bewoners voeren we ook formeel overleg. Hieronder verstaan we het overleg dat we volgens de Overlegwet moeten voeren met onze Huurders Belangen Vereniging (HBV).
In 2016 vond met het bestuur van de HBV vier keer overleg plaats. Overlegmomenten die zich kenmerken door openheid, een constructieve manier van samenwerken, een prettige sfeer en onderling respect en vertrouwen. Met korte lijnen en gericht op het prettig wonen van bewoners. Daarnaast vond in 2016 vier keer overleg plaats met de Bewonersraad (een afvaardiging van de bewonerscommissies in de Huurders Belangen Vereniging). We zijn blij dat een groot aantal van onze huurders via de HBV en de Bewonersraad de tijd en moeite wil nemen om beleidsstukken te lezen en met ons hierover van gedachten te wisselen. In de Woningwet, die in juli 2015 van kracht ging, is de rol en inbreng van de bewonersvertegenwoordiging verbreed en verstevigd. In het bijzonder bij het maken van prestatieafspraken met de gemeente en woningcorporatie. In dit zogenaamde drie partijen overleg is de rol van de bewonersvertegenwoordiging gelijk aan die van de gemeente en woningcorporatie.
Op 29 november 2016 tekenden we met de HBV een nieuwe samenwerkingsovereenkomst, afgestemd op de geldende woningwet. We brachten hierbij een toast uit op de mooie en vruchtbare samenwerking. De samenwerkingsovereenkomst dient als raamwerk voor ons overleg en samenwerking. In deze overeenkomst hebben we de beleidsonderwerpen en ieders verantwoordelijkheid hiervoor vastgelegd. Tijdens de formele overleggen in 2016 behandelden we onder andere de volgende thema's:

- adviesaanvraag huurverhoging 2016
- jaarplan 2016
- themabijeenkomst voor betrokken buurtbewoners
- jaarrekening en jaarverslag
- voorbereiding bod op woonvisie
- voorbereiding drie partijenoverleg
- bijpraten bestuurlijke ontwikkelingen
- bijpraten ondernemingsplan
- bijpraten spoorontwikkelingen
- themabijeenkomst Veiligheid en inbraakpreventie
- actualiseren samenwerkingsovereenkomst HBV- Woonwijze
- dag van het huren
- evaluatie Bewonersraad
- begroting HBV
- vergaderruimte Van der Pollstraat

Op 3 november 2016 vond op initiatief van de HBV een bijeenkomst over Veiligheid en Inbraakpreventie plaats. De HBV wil graag meer contact en gesprek met haar achterban en wilde dat onder andere op deze manier doen. Deze bijeenkomst werd in samenwerking met de politie, gemeente Vught, buurtpreventie en Woonwijze vormgegeven. Een interessant programma met een ex-inbreker als spreker. Het werd een mooie avond. Helaas was de opkomst laag, ondanks de vele persberichten en aankondigingen op sociale media.

**Overleg en dialoog met bewonerscommissies**
We zijn blij met de vele betrokken buurtbewoners in de verschillende buurten. Zij zijn vaak de dragers voor het contact, leven en activiteiten in de buurt. Deze betrokken bewoners weten als geen ander wat er speelt en leeft in de buurt en wat belangrijk is. We vinden het belangrijk dat er korte lijnen en goede contacten zijn met de twaalf bewonerscommissies en andere betrokken buurtbewoners. Betrokken buurtbewoners zijn van onschatbare waarde. In hun buurt zelf en voor ons. Veel bewoners zetten zich vol 'vuur' in voor hun buurt en medemens. Als dank en waardering en ter inspiratie nodigden wij op 20 mei 2016 alle betrokken buurtbewoners uit voor een bijeenkomst met als thema Vuur. Vuur staat voor licht, warmte, mooie kleuren, passie en gedrevenheid. Stuk voor stuk elementen die op onze betrokken buurtbewoners van toepassing zijn. We mochten 40 bewoners verwelkomen in het Werkwarenhuis in Den Bosch. Hoogtepunt van de middag was een speciaal voor deze dag gemaakte quiz: Rooksignalen met vragen, weetjes en verhalen over de buurt. Aan de hand van deze quiz ontstonden mooie persoonlijke verhalen en nog meer begrip en respect voor elkaar. De middag werd door de aanwezige bewoners zeer op prijs gesteld: "in twee woorden: geweldig en super".

## Participatie

Goed contact met bewoners vinden we cruciaal. Om te weten wat er speelt en leeft bij bewoners, voor het leggen van contact tussen bewoners onderling en het faciliteren en stimuleren van buurtinitiatieven. We merken dat veel bewoners zich belangeloos inzetten voor hun buurt en medemens. Gewoon, omdat ze zien dat het nodig is en hen een goed gevoel geeft om de ander te helpen. Dat zelfde geldt voor de vele vrijwilligers die aan ons verbonden zijn. Zij zetten zich met hart en ziel in en maken de vele activiteiten in de verschillende ontmoetingsruimten mogelijk. We zijn bewoners en vrijwilligers daarvoor bijzonder dankbaar. Juist samen zorgen en werken we aan een leefbare straat, buurt en gemeente. Voor en met elkaar.
De woningwet die in 2015 van kracht ging is helder over de rol van corporaties bij leefbaarheidsvraagstukken. Ze schrijft dat corporaties zich moeten richten op leefbaarheid in de buurten waar de corporatie woningen heeft en de directe woonomgeving. Onze insteek is om met beperkte uitgaven veel te doen op het gebied van leefbaarheid en bewonersparticipatie. Dit uitgangspunt sluit aan bij wat bewoners willen. "Gewoon zoals thuis". Hierdoor kunnen we veel doen met weinig geld. In 2016 hebben we minder uitgegeven dan de gestelde € 125,- per woning, namelijk een bedrag van circa € 103 per woning.

**Aftersales gesprekken: persoonlijk en thuis**
We vinden het belangrijk dat mensen fijn wonen en zich thuis voelen in hun nieuwe woning en buurt. Vandaar dat we nieuwe huurders na een week of acht thuis bezoeken om te kijken of ze hun weg en plekje hebben gevonden in de nieuwe buurt. Bovendien kunnen we bij eventuele beginnende problemen vroegtijdig signaleren en waar nodig hulp bieden of ingrijpen. De gesprekken zijn een vast on-

derdeel van het werk van de woonconsulenten. In 2016 brachten we 84 nieuwe bewoners een huisbezoek.

**Participatie: ontmoetingsplekken**

**a. De Rode Rik 2.0: ontmoetingsplek voor de buurt**

Voor veel bewoners en bezoekers is De Rode Rik een echt thuis geworden. De Rode Rik biedt als Huis van de Wijk vele activiteiten en ontmoetingen aan mensen. In 2016 is het gevarieerde programma-aanbod uitgebreid met een extra koffieochtend op vrijdagmorgen en een warme lunch op dinsdagmiddag. Passend bij een Huis van de Wijk zijn we ook met bijzondere en/of feestdagen open voor bewoners. In 2016 werd wederom samengewerkt met basisscholen De Lichtstraat en de Baarzen. Op verschillende dagdelen bezochten groepjes kinderen de Rode Rik. Voor een carnavalsmodeshow, het voorlezen aan elkaar, het maken van paascreatie en kerststukjes. Het contact tussen de verschillende generaties zorgt voor plezier, dynamiek en mooie contacten. Ook de Kinderzomerschool kreeg in 2016 weer vorm. Met vier mooie activiteiten voor kinderen tijdens de zomervakantie die (nog) niet op vakantie gingen.

Vrijwilligers zijn de motor achter het succes van de Rode Rik. Zij maken alle activiteiten mogelijk. In 2016 scherpten we het vrijwilligersbeleid aan, met meerdere kleine waarderingsmomenten, een inhoudelijke workshop, een jaarlijks uitje en jaarlijks een voortgangsgesprek met alle vrijwilligers om even stil te staan bij de wensen, talenten, ervaringen en behoeften van vrijwilligers. Eind 2016 zijn 52 vrijwilligers aan de Rode Rik en ons verbonden. Vanuit de vrijwilligers ontvingen we vragen en signalen over de omgang en het gedrag van en met bezoekers. Dit leidde soms tot wat ongemakkelijke situaties en dat is niet wenselijk. We boden vrijwilligers een inhoudelijke workshop aan: in constructieve dialoog. In kleine groepen is informatie aangereikt over constructieve communicatie en daarna is in groepjes geoefend. Vrijwilligers hebben deze aanpak en middag zeer gewaardeerd. “Veel geleerd, goed om te weten wat ik zelf kan doen.”

Op 18 juni 2016 organiseerden we in samenwerking met de bewonerscommissie en Cello een zogenaamde prokkelactiviteit om het contact en de integratie tussen mensen met en zonder verstandelijke beperking te bevorderen. De bewonerscommissie bracht het voorstel in om kleurrijke panelen te schilderen voor de toegangshallen van de drie flats. Drie kunstenaars brachten het ontwerp globaal aan en op de dag zelf schilderden bewoners de panelen. Net voor de zomervakantie werden de panelen in de hallen opgehangen en feestelijk onthuld. “Wat een aanwinst, het ziet er heel mooi uit, een mooi welkom aan alle bewoners en bezoekers.”

Op 24 september 2016 werd de Burendag gevierd. Hiervoor werd in samenwerking met de bewonerscommissie, Cello en vrijwilligers het programma gemaakt. Op veler verzoek werd ook dit jaar een lange eettafel achter de Rode Rik geplaatst waar bewoners konden aanschuiven voor een praatje, een broodje en de gezelligheid. De Vughtse coverband Deap Seated zorgde voor de muzikale opluistering. Bewoners genoten! Bij de evaluatie kwam naar voren dat het programma wat actiever mag, minder consumeren en meer doen. Een mooie uitdaging voor het volgende jaar.

**b. Ontmoetingen in de Molenhoek**

De bewoners van de 78 appartementen aan de Molenstraat en de acht Passiefhuizen kunnen dagelijks gebruik maken van de mogelijkheden van de ontmoetingsruimte in de Molenstraat. Voor een kopje koffie, een praatje of een activiteit. Samen met de beheerder zorgt de activiteitencommissie (bestaande uit bewoners en vrijwilligers) elke maand voor een afwisselend programma. Terugkerende ele-

menten in het activiteitenprogramma: maandelijks een fritesmiddag, elke twee weken samen eten, een creatieve middag en een muziekoptreden op vrijdag. Mooie initiatieven, van bewoners, voor bewoners. Ouderen Samen verzorgde een iPadcursus. Gemiddeld worden de activiteiten door 25 tot 30 bewoners bezocht.
Vanaf 15 februari 2016 biedt de Molenhoek de mogelijkheid aan bewoners om een vers gemaakte warme maaltijd te gebruiken. De maaltijd wordt gemaakt door Vughterstede en geserveerd door vrijwilligers. Dankzij een bijdrage van EET met je Hart kon in 2016 de maaltijd tegen een lagere prijs worden aangeboden: voor € 4,25 inclusief een nagerecht. Gemiddeld maken 12 tot 14 bewoners van dit maaltijdproject gebruik. Er wordt met elkaar samen gegeten en nagetafeld als in een gezin. “Het is echt heel gezellig en lekker, veel fijner dan thuis alleen eten.” Eind 2016 ontvingen we het bericht dat EET met je Hart na een jaar stopt met de bijdrage. Schoorvoetend hebben we de vraag voor een bijdrage gesteld aan de Vughtse organisatie die de maaltijden op donderdagavond in de Rode Rik betaalbaar maakt. Tot onze grote vreugde en die van bewoners ontvingen we een toezegging voor een bijdrage aan de warme maaltijden in de Molenhoek voor 2017. Bewoners maakten als dank een persoonlijke kaart voor deze organisatie.
Een andere activiteit is het ophalen en delen van herinneringen en verhalen van vroeger. Onder deskundige leiding vond deze activiteit in 2015 en 2016 plaats. In 2016 was dit mogelijk dankzij een projectsubsidie van de gemeente Vught. Met als voorwaarde dat in 2016 een vrijwilliger wordt geworven en dit project gaat overpakken. Via onze netwerkcontacten hebben we een vrijwilliger geworven, zij is ingewerkt en vol enthousiasme aan de slag gegaan. Fijn dat we zo kosteloos dit mooie project kunnen borgen.
Ook in de Molenhoek is op 24 september 2016 de Burendag gevierd. In samenwerking met de activiteitencommissie, Cello en een actieve buurtbewoner kreeg het programma van deze dag vorm. Met een kraampjesmarkt, muzikale optredens van Doedemee en Deap Seated en een jeu de boulesbaan. Ruim 100 (buurt) bewoners brachten een bezoek aan deze Burendag. Ook mochten we wethouder Saskia Heijboer verwelkomen. Een mooie en zonnige dag, waarbij de contacten in en met de buurt zijn gemaakt en verstevigd.
Op 3 november 2016 vond de jaarlijkse bewonersvergadering plaats. Agendapunten voor dit overleg waren: het beheer van de ontmoetingsruimte, de financiële verantwoording, het activiteitenprogramma en de wens van een bewoner voor vlaggenmast en jeu de boules baan. Ruim 40 bewoners woonden de vergadering bij en gaven hun reactie. Er bleek geen animo voor een vlaggenmast en jeu de boules baan. Wel bleek er behoefte aan een kascommissie en een schriftelijke enquête om de wensen en behoeften voor de activiteiten te inventariseren.
Ook in de Molenhoek vormen de vrijwilligers het belangrijkste kapitaal, waar we heel zuinig op zijn. Goed vrijwilligersbeheer vinden we belangrijk. Dat doen we door: de persoonlijke gesprekjes, de aandacht, een jaarlijks uitje, tussentijds een aardigheidje als waardering en het jaarlijkse voortgangsgesprek. In dit gesprek staan we stil bij het vrijwilligerswerk, de omgang met andere vrijwilligers en beheerder, de persoonlijke wensen en behoeften. In het najaar 2016 hadden we met alle vrijwilligers voor het eerst dit voorgangsgesprek. Dit werd erg gewaardeerd en gaf handvatten voor de onderlinge samenwerking.

**c. Huiskamer Helvoirtseweg**

In het woongebouw aan de Helvoirtseweg zijn de bewoners gemiddeld 75 jaar en ouder en wonen veelal alleen. In 2014 is met hulp van vrijwilligers een prachtige Huiskamer gemaakt in de berging achter het woongebouw. Bewoners drinken er sinds die tijd maandelijks een kopje koffie. Met ingang van 2016 lunchen bewoners er ook een keer in de maand samen. Vughterstede verzorgt deze lunch, de bewonerscommissie en twee vrijwilligers van de Mantelmeeuw zorgen voor de

rest. Gemiddeld nemen 20 bewoners deel aan de lunch of het koffie drinken. Een mooi voorbeeld van optimale bewonersparticipatie.

**Herstructurering Grote Zeeheldenbuurt (met oog voor bewoners)**
Bewoners van de 98 woningen werden in 2013 door ons geïnformeerd over onze plannen voor de toekomst: de komende jaren worden de woningen vervangen door nieuwbouw.
Goed contact en overleg met de bewoners en bewonerswerkgroep is cruciaal tijdens dit voor betrokkenen ingrijpende proces. Het contact met de bewonerswerkgroep is goed, er is constructief en regelmatig overleg. Vaste punten voor dit overleg zijn: stand van zaken, leefbaarheid in de buurt en bewonersparticipatie.

In het voorjaar 2016 ontvingen we het signaal van bewoners en de bewonerswerkgroep dat bewoners de behoefte hebben om zelf de regie in handen te hebben. In goed overleg met de Bewonerswerkgroep is besloten om aan alle bewoners die voor 2008 (moment van eerste communicatie over de herstructureringsplannen) in de woning zijn komen wonen 'de woonduur als wachttijd toe te kennen' bij de inschrijving als woningzoekenden. Deze maatregel gaf veel bewoners 'lucht', vooral omdat ze de regie voor een verhuizing weer in eigen handen kregen. De toekenning van de woonduur is als aanvulling in het sociaal plan opgenomen.
In 2016 zijn 22 bewoners uit deze buurt verhuisd naar een andere woning, elders in Vught. Bewoners gaven in de aftersalesgesprekken aan zich goed thuis te voelen in de nieuwe woning en buurt.
Met de bewoners die in de wijk wonen zochten we regelmatig actief persoonlijk contact. Om te horen hoe het met hen gaat en om na te gaan of er nog vragen zijn waarmee we zouden kunnen helpen. Deze telefoontjes of bezoeken werden door bewoners zeer gewaardeerd. Veel bewoners weten goed wat ze willen en de toekenning van woonduur is goed ontvangen. Ook zijn bewoners tevreden over leegstandsbeheerder GAPPH. De lijnen zijn kort en er is veel aandacht voor het leefbaar houden van de buurt. We onderhouden over de leefbaarheid op uitvoerend niveau goed contact met korte lijnen. GAPPH organiseerde op 31 maart 2016 een geslaagde leefbaarheidsactiviteit voor alle bewoners van de buurt.
Op verzoek van de Bewonerswerkgroep werd op zaterdag 16 april 2016 een opruimdag gehouden. Het WOP-team was hierbij aanwezig om te helpen. Ook was de Vincentiusvereniging aanwezig voor spullen die een volgend leven verdienen. En een huurder die het oud-ijzer verzamelde. Het initiatief werd zeer gewaardeerd, net als de soep en broodjes tussen de middag. Op een natuurlijke manier spraken we op deze dag met veel bewoners.
Op 31 mei 2016 werd in de Buurtkamer in aanwezigheid van buurtbewoners en de bewonerswerkgroep de realisatieovereenkomst getekend tussen Woonwijze en Ballast Nedam voor de bouw van 11 IQ woningen. Begin juli werd gestart met de voorbereidende bouwwerkzaamheden voor deze woningen. De woningen werden in de fabriek gebouwd. De Bewonerswerkgroep bracht op 21 juli een werkbezoek aan de fabriek en was zeer te spreken over de indeling en kwaliteit van de woningen. "Aangenaam verrast en de nieuwe woningen zijn van hoogwaardige kwaliteit. Dit geeft vertrouwen hoe de nieuwe buurt er straks uit komt te zien."
In oktober 2016 werden de 11 IQ woningen toegewezen, waarvan vijf aan bewoners uit de wijk. De woningen zijn zeer energiezuinig en voorzien van bijhorende installaties. Op 20 oktober vond een voorlichtingsbijeenkomst plaats voor alle toekomstige bewoners. Het gebruik van de installaties werd toegelicht en er werd ingegaan op vragen van bewoners. Op 15 en 16 november 2016 ontvingen de bewoners de sleutels van hun nieuwe woning.

Op 28 juli en 14 september 2016 werden bewoners en omwonenden uitgenodigd voor een informatieavond over de plannen voor het terrein van de voormalige basisschool de Globe. De architect gaf toelichting op de plannen om hier appartementen te maken. Helaas bleek het plan financieel niet haalbaar en vonden we de kwaliteit van het plan onvoldoende, wat ons noopte tot een koerswijziging. We hebben de bewoners hierover geïnformeerd, we gingen hierover in overleg met de gemeente en we zochten een nieuwe architect. In 2017 hopen we zo tot wel realiseerbare plannen te komen.
Op 25 oktober 2016 vond op initiatief van een omwonende een gesprek plaats met zeven omwonenden. Zij gaven aan andere verwachtingen te hebben gehad over de bouw van de 11 IQ woningen. Met name over de rooilijn die werd gehanteerd. Tevens werden zorgen geuit over de schade die was ontstaan als gevolg van het heien door de aannemer, de verkeerssituatie in de Esschestraat en werden concrete vragen gesteld over het parkeren bij het Globeplan dat ter inzage lag. Alle aanwezigen ontvingen een schriftelijk verslag van de avond en antwoorden op de gestelde vragen.
Sinds juni 2016 maakt Vluchtelingenwerk gebruik van De Buurtkamer voor hun spreekuur en afspraken. Vluchtelingenwerk gaf aan graag dicht in de buurt van de bewoners te willen werken. Vandaar dat zij ons de vraag stelden of zij hiervoor de Buurtkamer kunnen gebruiken. Zowel wij als de bewoners en bewonerswerkgroep reageerden hierop heel positief. Op 14 juli 2016 vierde Vluchtelingenwerk met alle betrokken bewoners en organisaties een kleurrijk en vrolijk openingsfeest. Ook leegstandsbeheer GAPPH gebruikt De Buurtkamer voor spreekuur met haar bewoners.

**Participatie (Vught) breed**

**Initiatieven in Vijverhof**
Vijverhof heeft een actieve en betrokken bewonerscommissie. Daar prijzen we ons en de buurt heel gelukkig mee. Vanaf januari 2016 is de bewonerscommissie gestart om nieuwe buurtbewoners persoonlijk welkom te heten. Met een bezoek en een kleine attentie. In samenwerking maakten we hiervoor een leuke welkomstkaart. Door een bijdrage uit het coöperatiefonds van de Rabobank is het mogelijk om een leuk welkomstpakketje te geven. De eerste bezoeken zijn gebracht en een basis voor een contact is gelegd. “We zwaaien nu naar elkaar.”
Op initiatief van de bewonerscommissie vond op 21 mei 2016 een voortuin dag plaats. Een dag waarop samen met buurtbewoners de voortuinen werden onderhouden. Een mooie voortuin is fijn voor bewoners en voor de buurt. Het WOP-team was aanwezig om mensen te helpen. Ook was een hoveniersbedrijf aanwezig om mensen tips en adviezen te geven en konden mensen gebruik maken van het tuingereedschap van onze uitleenservice. Op 21 mei 2016 ging deze tuinuitleenservice van start. Hierdoor kunnen bewoners kosteloos tuingereedschap lenen. Door een bijdrage uit het Coöperatiefonds van de Rabobank was het mogelijk om het gereedschap aan te schaffen. In samenwerking met een bewoner en de WOP is vooraf een lijst samengesteld met het gewenste materiaal. De WOP beheert gereedschap en brengt en haalt het. Het WOP-team is blij met deze taak, voor hen een natuurlijke manier om met bewoners contact te maken. Een van de doelstellingen van de WOP.
In het najaar 2016 hebben we de schuttingen van 216 woningen in Vijverhof vervangen. Bij een deel van de wijk werden ook de houten delen van de berging vervangen. We kozen voor een persoonlijke aanpak. Vanuit onderzoek ontvingen we het signaal dat bewoners in de wijk behoefte hebben aan zichtbaarheid van de organisaties, waaronder Woonwijze. In samenspraak met de projectcommissie maakten we een plan van aanpak. Kernbegrippen hierbij waren: zichtbaar, warm-

te/aandacht, steun , krachten en talenten zien en benutten. De woonconsulenten brachten, samen met de hovenier, voorafgaand aan de werkzaamheden een persoonlijk bezoek aan alle bewoners. Om na te gaan hoe het gaat met de bewoners en om informatie te geven over de werkzaamheden. Door de huisbezoeken zijn een aantal individuele situaties aan het licht gekomen. Hierop zijn passende maatregelen genomen of is hulp ingeschakeld. Alle afspraken aan bewoners zijn schriftelijk naar hen bevestigd, dit zorgde voor duidelijkheid en een bleek een effectieve en prettige manier van samenwerken. In het najaar zijn de werkzaamheden in korte tijd uitgevoerd. Bewoners en de projectcommissie zijn zeer tevreden over de aanpak en het resultaat. Met de projectcommissie is afgesproken dat er eind februari 2017 contact wordt gezocht over het mogelijk organiseren van een brandgangenactie. De wijk staat er netjes blij en dat willen we met elkaar zo houden.

**Huisbezoeken en integratie/participatie bewoners Sasse van Ysseltstraat**
Sinds september 2015 wonen vijf gezinnen en zeven alleenstaande vergunninghouders in het woongebouw aan de Hertoglaan – Sasse van Ysselstraat. Voor hen een eerste huis en thuis in Vught en Nederland. We vinden het belangrijk dat zij hun weg weten te vinden in hun woonomgeving, Vught en zich er ook thuis voelen. Ook in 2016 hielden we regelmatig contact door met bewoners thuis in gesprek te gaan. We merkten in deze gesprekken dat de fietsenberging te klein was voor het grote aantal fietsen. Twee handige aan ons verbonden vrijwilligers zijn aan de slag gegaan met het bouwen van een houten berging door ons gefaciliteerd. De bewoners ondersteunden dit door het schenken van een kopje koffie met een koekje.
Verder hielden we een tuin-opruim-middag. Samen met de WOP en bewoners gingen we in de tuin aan het werk, bewoners leerden van de WOP over hoe ze de tuin kunnen onderhouden.
Een bewoner meldde zich aan als vrijwilliger in de Rode Rik. Om te helpen en om de taal te leren. Een mooie vorm van integratie.

**Hand in Hand optrekken ten behoeve van integratie en participatie vergunninghouders**
Op 19 september 2016 vond op uitnodiging van de gemeente Vught een evaluatie plaats over de huisvesting en begeleiding van de bewoners van de Hertoglaan. Tijdens deze evaluatie kwam naar voren dat de integratie en participatie van bewoners met de buurt en in Vught een proces van jaren is. Ten behoeve hiervan denken we dat het goed en nodig is om langere tijd hand in hand op te trekken met Vluchtelingenwerk, hun vrijwilligers en de gemeente. We schreven hiervoor een plan van aanpak. Gericht op het benoemen van een projectleider vanuit de gemeente en een vanuit Woonwijze die samen hand in hand optrekken ten behoeve van de integratie en participatie van vergunninghouders. Dit voorstel is zowel ambtelijk als bestuurlijk met de gemeente besproken en positief ontvangen. In 2017 maken we samen concrete afspraken over de uitwerking en start.

**Training interculturele communicatie**
Zoals gezegd kregen we in 2016 steeds meer te maken met de instroom van vluchtelingen uit Syrië, Afghanistan, Eritrea en andere (onrustige) oorlogsgebieden. De culturele en religieuze bagage van deze vluchtelingen botst met ons westerse gedachtengoed. Hoe ga je daar als medewerker mee om? Waar loop je tegenaan?
Bureau Veiligheid verzorgde in opdracht van ons de training 'Interculturele communicatie met vluchtelingen uit Syrië, Afghanistan en Eritrea'. De doelstellingen van deze training waren:

- Bredere kijk op culturen en religies om makkelijker aansluiting te zoeken;
- Inzicht in de eigen cultuur en hoe het jouw gedrag beïnvloedt;
- Kennis van de Syrische, Afghaanse en Eritrese cultuur;
- Overbruggen van cultuurgevoeligheden.

We hebben deze training in company met woningcorporatie De Kleine Meijerij uit Rosmalen georganiseerd.
Het was een inspirerende, zinvolle training waarbij ook 2 gastsprekers uit Syrië en Eritrea aanwezig waren. Deze persoonlijke verhalen waren zeer indrukwekkend. We kregen daarnaast inzicht in de meest voorkomende barrières en hoe daarmee om te gaan.

**Meer burencontact in de Molendwarsstraat**
In 2015 werd het onderhoudsproject aan de woningen Molendwarsstraat-Baarzenstraat-Molenstraat-Lidwinastraat afgerond. We sloten het project af met een lunch voor de bewoners in de Molenhoek, de ontmoetingsruimte in de Molenstraat. Een tiental bewoners hebben deelgenomen aan deze lunch. Er ontstonden mooie gesprekken aan tafel en er kwamen ideeën om in 2016 weer iets te organiseren. Dit heeft in 2016 een vervolg gekregen in de vorm van het maken van ansichtkaarten met elkaar in de Rode Rik. Dit gebeurde in het handwerk café dat elke woensdagochtend plaatsvindt in de Rode Rik. Er werden al snel oude contacten opgehaald en er volgde aanmelding voor meerdere creatieve activiteiten.

**Nieuwe voortuin voor Mariaplein**
In januari 2016 heeft onze hovenier een voorstel voor de nieuwe tuininrichting gepresenteerd aan de bewoners. Samen is gekozen voor vakken met daarin bloeiende planten, die in verschillende perioden bloeien. Bewoners vonden het prettig om bij dit tuinproject zo actief te worden betrokken. In het voorjaar werd de tuin aangeplant. “Heel fijn dat we nu het hele jaar bloeiende planten hebben.”

**Burencontact in Gildehof**
Vanuit onze persoonlijke contacten met bewoners in de Gildehof ontvingen we signalen dat er weinig contact was met buurtgenoten, terwijl bewoners aangaven dit wel te willen. Voor ons reden genoeg om bij bewoners na te gaan wat hun wensen, behoeften en ideeën zijn. Op de vragenlijst ontvingen we helaas maar 5 reacties. Enkele bewoners gaven aan graag mee te willen denken en helpen met het opzetten van een buurtactiviteit. In samenwerking is op 18 juni 2016 een gezellige buurtlunch gehouden. Er werd nader kennisgemaakt, gelachen en afspraken gemaakt om een ladder of ander materiaal uit te wisselen. Echt burencontact! Vanuit het Oog-voor Elkaar-fonds werd deze activiteit mogelijk gemaakt.

**Jeu-de boules baan Kempkeshoeve**
In het voorjaar 2016 werden we benaderd door een bewoner uit de Kempkeshoeve met de vraag of er een jeu de boules baan aangelegd kan worden op het grasveld tussen de Kempkeshoeve en Veldhoeve. Dit veldje werd voornamelijk gebruikt als hondenuitlaatplek, een doorn in het oog voor sommige bewoners. Er werd een werkgroep opgericht waarmee wij het gesprek voerde. We spraken af dat we het draagvlak onderzoeken onder onze huurders aan de Kempkeshoeve en Veldhoeve, middels een brief. Uit de reacties bleek dat de meerderheid akkoord ging met de aanleg van een jeu de boules baan. Vervolgens werd het contact met de gemeente gelegd over de uitwerking van het plan. De gemeente ging akkoord mits er draagvlak en hulp komt vanuit de omwonenden. De bewoners zijn verantwoordelijk voor het onderhoud van de jeu de boules baan. Dit alles was geen probleem. Nog voor de zomer 2016 werd de jeu de boules baan door de gemeen-

te aangelegd. De hele zomer is erop gespeeld en ontstonden mooie contacten in de buurt!

**Onderhoudsproject Taxandriaplein**
In 2016 voerden we onderhoudswerkzaamheden uit in en aan de 59 woningen van de Taxandriaplein en omgeving in Den Bosch. Ons eerste onderhoudsproject in Den Bosch. Een mooie gelegenheid om nader kennis te maken met bewoners en bewoners met ons. Ter voorbereiding op het project brachten we alle bewoners een huisbezoek voor een warme opname, het doorspreken van de werkzaamheden, een nadere kennismaking en om te horen of er andere vragen of bijzonderheden zijn. Voor dit project formeerden we een projectcommissie bestaande uit vijf bewoners. Met hen spraken we de aanpak door, vooraf en gedurende werkzaamheden. In een open en goede, constructieve sfeer. De werkzaamheden betroffen: waar nodig, vervanging van keukens, badkamer, toiletten, schilderwerk aan de buitenzijde en vervangen van dakpannen. Bij de uitvoering van de werkzaamheden ondervonden we tegenslag. Door onvoorziene werkzaamheden, constatering van houtrot en slecht weer. Heel vervelend en ingrijpend voor bewoners. In samenspraak met de projectcommissie zochten we met alle bewoners persoonlijk contact en boden we zoveel mogelijk maatwerk. We hebben veel en intensief met bewoners gecommuniceerd. Gericht op het bieden van duidelijkheid en het maken van (vervolg)afspraken. Uiteindelijk hebben we het project goed afgesloten, dat bleek uit de resultaten van de enquête die we na afloop van het project aan bewoners hadden voorgelegd. De uitkomsten waren wisselend, het eindresultaat een dikke voldoende. We sloten het project op 8 juli 2016 af met een gezellige barbecue. Tijdens deze avond was een fotograaf aanwezig, zij maakte mooie portretfoto's van bewoners die dit wilden. Een kleine attentie van ons, om dit project en ons contact 'in te lijsten'. Dit werd zeer positief ontvangen. Daarnaast ontvingen alle bewoners van ons en de aannemer een cadeaubon ter waarde van € 100,- omdat we zagen dat het onderhoudsproject veel van bewoners had gevraagd. Ook dit werd zeer positief ontvangen. "Wat mooi dat jullie dit doen, we zijn heel blij dat het klaar is en ook blij met jullie als corporatie. We hebben de afgelopen jaren met verschillende corporaties te maken gehad, het is fijn dat we nu een vast aanspreekpunt hebben."

**Leefbaarheidsprojecten**
Eind 2015 ontvingen we het positieve bericht voor de toekenning van € 4.250,00 voor vijf door huurders ingebrachte en mede door ons gestimuleerde leefbaarheidsprojecten. De aanvraag betrof een bijdrage voor: een jeu de boules toernooi, een tuingereedschap uitleenservice, voor warme maaltijden voor bewoners in De Molenhoek/Rode Rik, de aanschaf van welkomstgeschenken voor nieuwe bewoners van Vijverhof. In het voorjaar 2016 kregen de leefbaarheidsprojecten in samenwerking met bewoners vorm.

**Woonomgevingsploeg (WOP)**
De WOP is een initiatief van de gemeente Vught en Woonwijze en biedt mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt de mogelijkheid om weer in het werkritme te komen en contacten te leggen. Een voorman stuurt en begeleidt de mensen van het WOP-team. Het team is inzetbaar voor plekken die niet door het reguliere Openbare Werken worden bijgehouden. Een andere doelstelling van de WOP is dat de teamleden contact maken met bewoners uit de verschillende wijken. In 2016 zijn met de inzet van de WOP de volgende projecten gerealiseerd: een opruimdag in de Grote Zeeheldenbuurt op 16 april 2016, een voortuin dag in Vijverhof op 21 mei 2016, een tuin-opruim-uurtje met bewoners van de Hertoglaan -

van Sasse van Ysselstraat en het onderhouden van de achterpaden in de Grote Zeeheldenbuurt.
De WOP is voor veel bewoners en voor ons van grote toegevoegde waarde. We doen nooit tevergeefs een beroep op hen. Vanaf mei 2016 verzorgt de WOP de tuingereedschap uitleenservice. Ze brengen het gereedschap naar bewoners toe, geven uitleg aan bewoners en maken afspraken om de spullen na gebruik weer op te halen.

**Oog voor Elkaar-fonds**
Goed contact met buren en buurtgenoten zorgt ervoor dat bewoners zich thuis voelen in de omgeving waar ze wonen. Dat is wat we vaak van mensen horen. En wat goed contact is, is voor iedereen anders. Voor de een dat naar elkaar zwaaien en een praatje op straat. Voor de ander is dat samen iets doen of elkaar helpen als dat nodig is. We denken en helpen graag mee als bewoners een activiteit willen organiseren. Ook doen we een bescheiden bijdrage als een buurtactiviteit de leefbaarheid van de buurt en het contact met buurtgenoten vergroot. Als voorwaarden hanteren we: de activiteit vindt in een van onze buurten plaats en bereikt zeker 10 buurtgenoten die woonachtig zijn op tenminste vijf woonadressen. In 2016 is met het Oog voor Elkaar-fonds gerealiseerd:

- een bijdrage voor welkomstbloemetje voor nieuwe bewoners van de Aawal;
- een muzikaal optreden tijdens een samenzijn van bewoners in het Vughtse hart;
- de aanschaf van houten panelen die door bewoners in de Baarzenflats werden beschilderd als verfraaiing van de toegangshallen;
- de aanschaf van bloemenzaad om het braakliggend terrein van de Globe in te zaaien;
- een bijdrage voor de buurtlunch met bewoners van de Gildehof;
- een bijdrage voor de Burendag bij de Molenstraat - Jan van Amstelstraat.

In het najaar 2016 ontvingen we van de Inspectie Leefomgeving en Transport (ILT) de oordeelsbrief. Hierin werd aangegeven dat onze bijdragen aan het Oog voor Elkaar-fonds helaas niet langer zijn toegestaan. Het Oog voor Elkaar-fonds sluit niet aan bij het wettelijk kader dat de Woningwet weergeeft.

**In gesprek met bewoners/omwonenden Versterhof**
Eind 2015 namen de bewoners hun intrek in de vier appartementen aan de Versterhof. Ook werd de ontmoetingsruimte opgeleverd. Voordat we met de invulling ervan aan de slag gingen spraken we eerst met de bewoners en omwonenden over de erfafscheiding. Op 12 mei 2016 presenteerde de kunstenaar zijn ontwerp voor de erfafscheiding tussen de woningen aan de Versterhof en de Gogelstraat. Zestien buurtbewoners kwamen naar deze bijeenkomst. Uit de signalen en reacties bleek dat er geen draagvlak was voor de plaatsing van deze erfafscheiding. Omdat het bezoekersaantal mogelijk niet representatief was voor de overige buurtbewoners werd besloten om middels een brief de reacties van de hele buurt te peilen. Hierop werd duidelijk het signaal afgegeven dat er geen draagvlak was voor plaatsing van het kunstwerk als erfafscheiding. Buurtbewoners spraken de voorkeur uit voor een eenvoudige groene afscheiding. Hiervoor is door onze hovenier een ontwerp gemaakt en dit hebben we op 21 juli 2016 aan de buurt gepresenteerd. Het ontwerp sloot aan bij de wensen van de buurtbewoners. In december 2016 is de erfafscheiding, in nauwe samenwerking met de gemeente Vught, aangebracht.

Voor de invulling van de ontmoetingsruimte nodigden we op 22 september 2016 bewoners en omwonenden uit voor een gesprek. Zes bewoners en een buurtbewoners bezochten deze bijeenkomst. We vroegen hen naar de wensen en behoeften voor ontmoetingen. Hierop gaven zij aan dat ze op dit moment daar geen behoefte aan hebben. Vervolgens zijn we in gesprek gegaan met diverse organisaties en zijn verschillende scenario's uitgewerkt. Omdat de ruimte in het bestemmingsplan een ontmoetingsfunctie heeft bespreken we de mogelijkheden en scenario's tijdens het eerstvolgende bestuurlijk overleg in 2017 met de gemeente Vught.

**Bewonersvraag woongebouw Prins Frederikstraat – Sobriëtastraat**
Bewoners van dit woongebouw hebben ons de vraag gesteld of het mogelijk is om de twee metalen poorten te voorzien van een verfraaiing. Fijn, dat bewoners zo betrokken zijn bij hun directe woonomgeving. We hebben een creatieve duizendpoot gevraagd om de opties voor de poort eens te verkennen. Jammer genoeg kwam de kunstenaar met een uitwerking die onvoldoende aansloot, ook bij de gemaakte prijsafspraak. In overleg met de betrokken bewoner(s) besloten we om contact te gaan leggen met scholen in de buurt. Wellicht is het maken van een ontwerp en de uitwerking een geweldige opdracht voor studenten. We onderzoeken in de mogelijkheden.

**Wolfsmelkstraat**
Rondom het flatgebouw aan de Wolfsmelkstraat ontstond regelmatig vervuiling. Bewoners plaatsten er overbodige spullen, weer andere bewoners klagen over urine van honden in het trappenhuis en verpaupering. Ondanks meerdere brieven aan alle bewoners kwam er weinig verbetering. We besloten in te zetten op de persoonlijke benadering. We stuurden alle bewoners een brief met een aankondiging voor een huisbezoek. We wilden graag van bewoners weten hoe het wonen in de Wolfsmelkstraat bevalt. Uit deze huisbezoeken bleek dat bewoners met plezier in hun woning wonen. Wel was bij een aantal situaties sprake van geluidsoverlast. Hierop hebben we veel actie ondernomen en in overleg met politie en andere partijen gekeken naar oplossingen. Bewoners gaven aan weinig behoefte te hebben aan een gezamenlijke activiteit. In 2017 wordt onderhoud aan het woongebouw uitgevoerd, een mooie kans voor meer contact met bewoners.

**Kalverdam**
De grote voortuinen bij het woongebouw Kalverdam 2 t/m 24 maakten regelmatig een onverzorgde indruk. Het is een doorn in het oog voor de woonomgeving. We hebben gesprekken gevoerd met alle bewoners van de benedenwoningen, met het voorstel om de tuinen gezamenlijk op te ruimen en daarna opnieuw in te richten. Het opruimen is samen met de WOP gebeurd. Woonwijze nam de kosten voor de tuininrichting op zich. De bewoners gingen de verplichting aan om de tuinen voortaan netjes bij te houden. Alle bewoners waren blij met dit voorstel en stemde daarmee in. We bewaken het onderhoud en spreken bewoners aan als dit nodig is.

**Maasland**
In Maasland is een bewonerscommissie actief. Deze bewonerscommissie gaf aan dat er weinig respons komt vanuit de wijk. Begin 2016 heeft zich een nieuw lid aangemeld voor de bewonerscommissie waardoor er een nieuwe impuls ontstond. De bewonerscommissie is gestart met het verwelkomen van nieuwe bewoners met een klein cadeautje en een welkomstkaart om zich voor te stellen. De commissie gaf aan dat er parkeerproblemen in de wijk zouden zijn die mogelijk voor grotere spanningen zouden kunnen gaan zorgen. In nauwe samenspraak met de commissie en de gemeente Vught is gekeken naar de situatie. Vervolgens heeft

de gemeente enkele interventies gedaan waardoor het voor bewoners niet meer mogelijk is om op de stoep te parkeren. Aan de buitenzijde van Maasland bleek genoeg parkeerruimte te zijn. Alle bewoners van de wijk zijn middels een nieuwsbrief geïnformeerd over de zorgen, de aanpak en de parkeermogelijkheden aan de buitenzijde. We zijn blij dat we zo snel en effectief hebben kunnen schakelen met de bewonerscommissie en gemeente om zo de wijk leefbaar te houden.

**Contact en verbinding bewoners via Facebook**
Met berichten en foto's op onze Facebookpagina hebben we inmiddels 1.141 personen aan ons weten te binden. Facebook wordt door bewoners goed gevolgd en gelezen. We merken dat bewoners genieten van de berichten en deze ook zien als vorm van waardering als ze zich in de berichten of foto's herkennen. In 2016 besloten we om niet meer elke 100e liker een cadeaubon uit te reiken. We willen de keuze om onze pagina te liken niet beïnvloeden. Het staat mensen zelf vrij om deze afweging te maken.

**Woonwijze-voordeelpas**
Met de Woonwijze-voordeelpas willen we bewoners iets extra's kunnen bieden. Een mooie samenwerking van Vughtse ondernemers voor Vughtse bewoners. Met twintig ondernemers hebben we een overeenkomst afgesloten voor een periode van drie jaar, van 2016 – 2019. In elk Woonjournaal brachten we de aanbieding van een ondernemer extra voor het voetlicht. Daarnaast vermelden we wekelijks onderaan onze woningadvertenties de deelnemers van Woonwijze-voordeelpas. Alle nieuwe bewoners ontvingen in 2016 bij de aanvang van de huurovereenkomst de voordeelpas.

**Maatschappelijk project**
Flexwijze biedt ondernemers de mogelijkheid om een eigen werkplek te huren. En samen met andere ondernemers gebruik te maken van een modern ingerichte vergaderruimte. Bij aanvang van 2016 huurden vier ondernemers een werkplek bij Flexwijze. Eind december 2016 sloten we het jaar af met eveneens vier ondernemers. Tussentijds vond wel een wisseling plaats.

## Sponsoring

Sponsoring is met ingang van de nieuwe woningwet niet meer toegestaan. Vanaf dat moment zijn de lopende contracten met de eerst mogelijke opzegdatum opgezegd en zijn we geen nieuwe sponsoractiviteiten meer gestart. Hieronder staan de voor de ingang van de woningwet aangegane verplichtingen. In alle vier gevallen geldt dat dit de laatste bijdragen zijn geweest.

| Begunstigde | Bedrag | Toelichting |
|---|---|---|
| | | |
| Vughts Museum | € 7.500 | Toezegging voor bijdrage die is gedaan voor ingang van de herziene woningwet. Vertraging geweest in facturering. Laatste termijn, nu geen verdere verplichting meer. |
| Zwaluw VFC | € 2.000 | 3 jarig sponsorcontract voetbalvereniging afgesloten voor ingang van de Woningwet. Dit jaar is de laatste jaarbijdrage gefactureerd, het contract is opgezegd. |
| Beschermers Kamp Vught | € 1.000 | Meerjarige afspraak is opgezegd, dit jaar laatste bijdrage |
| Avondvierdaagse Vught | € 250 | Toegezegde bijdrage uit 2015, factuur pas in 2016 ontvangen. Overeenkomst opgezegd. |
| Totaal | € 10.750 | |

# Ontwikkelingen van de vastgoedportefeuille

## Vastgoedportefeuille

De woningvoorraad verandert in de loop van het jaar continu. Door aankoop, verkoop, herontwikkeling en nieuwbouw is de voorraad in beweging. In 2016 hebben de volgende wijzigingen in ons bezit plaatsgevonden:

- Verkoop van 21 woningen
- Nieuwbouw van 11 woningen en een Brede School / kinderdagverblijf
- Terug in exploitatie nemen van een garage
- Terugkoop 1 eerder verkochte woning in verband met aanleg spoor

Aan het einde van 2016 bestond de verhuurportefeuille van Woonwijze totaal uit 3.154 eenheden, waarvan 2.975 woningen, 159 garages/parkeerplaatsen en 20 overige eenheden. Per gemeente ziet onze portefeuille er per 31 december 2016 als volgt uit:

| Gemeente | Aantal woningen | Garageboxen en parkeerplaatsen | Overige eenheden | Totaal aantal verhuureenheden |
|---|---|---|---|---|
| Vught | 2.773 | 117 | 17 | 2.907 |
| ’s-Hertogenbosch | 146 | 42 | 1 | 189 |
| Oisterwijk | 56 | | | 56 |
| Haaren | | | 2 | 2 |
| Totaal | 2.975 | 159 | 20 | 3.154 |

Ons bezit bestaat bijna geheel uit sociale huurwoningen. Binnen het sociale huursegment zijn verschillende huurprijsklassen te onderscheiden. Hieronder een verdeling van onze portefeuille op basis van de huurprijs:

| | Huurprijs | Aantal woningen |
|---|---|---|
| Goedkoop | < € 409,92 | 534 |
| Betaalbaar | > € 403,92 - € 628,76 | 2.068 |
| Duur | > € 628,76 - € 710,68 | 252 |
| Boven liberalisatiegrens | > € 710,68 | 121 |
| Totaal | | 2.975 |

## Bouwen en ontwikkelen

In 2016 hebben we de volgende woongelegenheden en maatschappelijk vastgoed opgeleverd:

- 11 nieuwbouw huurwoningen in de Grote Zeeheldenbuurt fase 1
- Een Brede School en kinderdagverblijf in Haaren

Daarnaast is er nog een aantal projecten in ontwikkeling, die per project worden toegelicht. De projecten zijn verdeeld in harde en zachte projecten. Bij harde projecten is het point of no return al bereikt. Dat houdt in dat de start van het project al intern is geformaliseerd en extern gecommuniceerd, waarbij kosten en opbrengsten op een gedegen wijze kunnen worden vastgesteld. Bij zachte projecten is het point of no return nog niet bereikt.

## Harde projecten

**Brede School Haaren**

Gemeente Haaren heeft Woonwijze benaderd voor de ontwikkeling van een multifunctionele accommodatie. In deze accommodatie moeten twee scholen, een kinderopvang, centrum jeugd en gezin en een sporthal gerealiseerd worden. De bouw van de school is in 2014 gestart en in de eerste periode van 2016 in gebruik genomen. Dit is in alle opzichten een bijzonder project geweest voor Woonwijze. Het is een uitzondering qua exploitatie. Ondanks dat er de nodige strubbelingen zijn geweest in de uitvoering hebben we het gebouw toch naar tevredenheid kunnen realiseren. De risico's vanwege het feit dat de ontwerpverantwoordelijkheid niet bij Woonwijze maar bij de Gemeente heeft gelegen zijn tijdig herkend, waardoor we bij hebben kunnen sturen en toch ook financieel alles zeer acceptabel af hebben kunnen sluiten. De school is in gebruik genomen en we zijn daarmee naar de fase overgegaan waarin het beheer onze aandacht vraagt.

**Grote Zeeheldenbuurt fase 1**

De woningen in het gebied bekend onder de naam Grote Zeeheldenbuurt behoren tot het voormalige gemeentebezit. De woningen hebben in het strategisch voorraadbeleid de strategie herontwikkeling.

Het plan bestaat vooralsnog uit vier fases. Inmiddels zijn er 16 duplexwoningen en het schoolgebouw van de Globe gesloopt. Fase 1 bestaat uit 11 huurwoningen tot de liberalisatiegrens. Hier is gekozen om met een prefab conceptwoning te werken. Deze woningen zijn zogenaamde 0 op de meterwoningen en hebben een hele korte bouwtijd. De woningen zijn dit jaar opgeleverd en verhuurd.

## Zachte projecten

**Moergestel fase 2 (in Ontwikkelingsmaatschappij Woonwijze BV)**

Deze fase van het Centrumplan in de Gemeente Moergestel bestaat uit het bouwen van circa 25 woningen. De grond is eigendom van de Ontwikkelingsmaatschappij Woonwijze BV.

Woonwijze onderzoekt op dit moment meerdere scenario's waarbij wordt bekeken of het project overgedragen kan worden aan een aannemer of dat Woonwijze de woningen zelf ontwikkelt.

**Grote Zeeheldenbuurt totale plan (bouw van circa 122 woningen)**

De ontwikkeling van de Grote Zeeheldenbuurt is kritisch beoordeeld. In overleg met de gemeente is een streep door de plannen gezet. De Ruimtelijke Ordeningsprocedure voor het Globe-terrein is stopgezet. Reden van deze nieuwe aanpak is de gewenste breuk met het verleden, de tegenvallende passende kwaliteit (ten opzichte van sociale huurwoningen) van de voorgaande plannen, de verwachte te hoge kosten en derhalve tegenvallende rendementen (IRR).
Een totaal stedenbouwkundig plan wordt opnieuw samengesteld door een nieuw architectenbureau op basis van een programma van eisen waarin randvoorwaarden helder staan geformuleerd. Er wordt nu gestuurd op doelgroepen, woningtypologieën en huurniveaus in verband met passend toewijzen. Dit alles geschiedt in nauw overleg met de bewonerswerkgroep, HBV en gemeente.

**Locatie Hasselbraam / Klim-op Haaren**

Met de Gemeente Haaren is in het laatste kwartaal overeenstemming bereikt om af te zien van het project Hasselbraam. De reden om af te zien is dat het ontwikkelplan niet uitvoerbaar is binnen de woningwet en daarnaast een hoog risicoprofiel had. Op het project moest hierdoor een bedrag ad € 175.000 worden afgeboekt welke ten laste komt van het resultaat.

Het MT heeft besloten om af te zien van het project De Klimop. De motivatie is door de Raad van Commissarissen goedgekeurd. Het afzien van het project gaat gepaard zonder verdere kosten. Ook hier geldt dat het ontwikkelplan niet (meer) past binnen de woningwet.

## Projecten uit Woonvisie gemeente Vught

In de Woonvisie van de gemeente Vught is opgenomen dat er een tekort is aan sociale huurwoningen. De Woonvisie geeft in het uitvoeringsprogramma geen volledige invulling van het geconstateerde tekort van 300 woningen aan. Op de korte en middellange termijn (t/m 2024) wordt voorzien in de nieuwbouw van 167 sociale woningen. Op dit moment is er door Woonwijze nog geen bod op de Woonvisie gedaan. Wel is de initiatiefase gestart voor een aantal projecten die in de woonvisie zijn opgenomen:

- Lakeview: 30 appartementen met een huur tussen de eerste en tweede aftoppingsgrens van de wet huurtoeslag.
- Molenven: 14 appartementen met een huur onder de eerste aftoppingsgrens van de wet huurtoeslag en 4 woningen met een huur tussen de eerste en tweede aftoppingsgrens.
- De Wieken: 20 woningen met een huur onder de eerste aftoppingsgrens van de wet huurtoeslag.
- Wilhelminasingel: 9 appartementen met een huur onder de eerste aftoppingsgrens van de wet huurtoeslag.

Al naar gelang de mogelijkheden en ontwikkelingen wordt de haalbaarheid van deze projecten in de nabije toekomst getoetst.

## Verkoop en aankoop van woningen

In ons strategisch voorraadbeleid hebben we onze portefeuille in kaart gebracht met daaraan verbonden de diverse strategieën. Voor het overgrote gedeelte van onze woningen zijn we voornemens om deze op lange termijn te exploiteren. Een deel van ons bezit is gelabeld voor verkoop en wanneer het wenselijk is in verband met het strategisch voorraadbeleid kunnen we besluiten tot aankoop van vastgoed. De inkomsten uit de verkoop van onze woningen investeren we onder andere in nieuwbouw om tot een toekomstbestendige vastgoedportefeuille te komen.

**Verkopen Kopen naar Wens**

Dit jaar hebben we 21 huurwoningen verkocht. Hierbij is gebruik gemaakt van de constructie Kopen naar Wens. Afhankelijk van het inkomen van de koper kan er een uitgestelde betaling toegekend worden die pas verschuldigd is op het moment dat de woning opnieuw wordt verkocht. Van de 21 verkopen in 2016 is er 15 keer gebruik gemaakt van een uitgestelde betaling van 50% en een koper die op basis van het inkomen recht had op een uitgestelde betaling van 50% heeft zelf

gekozen voor een uitgestelde betaling van 30%. Bij de overige 5 verkopen is geen uitgestelde betaling toegekend.

**Koopgarant**

Voor woningen die met de koopgarantregeling zijn verkocht geldt er een terugkoopplicht. In 2016 zijn er 4 woningen teruggekocht. Eind 2015 hadden we nog 7 koopgarantwoningen die teruggekocht waren, maar nog niet opnieuw verkocht. Dit jaar zijn er 9 woningen verkocht die een koopgarantconstructie hadden. Zeven daarvan zijn volledig verkocht. De andere twee woningen zijn verkocht met de Kopen naar Wens Constructie waarbij een uitgestelde betaling van 50% van de taxatiewaarde is verstrekt. Per saldo zijn er eind 2016 nog 2 onverkochte koopgarantwoningen in portefeuille.

**Aankopen**

De eerder verkochte woning aan de Pieter Breugellaan 20 hebben we in verband met de aanleg van het nieuwe spoor ter plaatse van de voormalige huurder teruggekocht.
We hebben in 2016 geen grond aangekocht.

# Kwaliteit en onderhoud

Het woningbezit van Woonwijze voldoet nagenoeg volledig aan de door ons vastgestelde basiskwaliteit. De afgelopen jaren is grootschalig geïnvesteerd om de woningen te laten voldoen aan de eisen van deze tijd. Wanneer een woning opnieuw wordt verhuurd, voeren we ook de benodigde werkzaamheden uit om de woning naar het door ons gewenste kwaliteitsniveau te brengen. Het onderhoud is onder te verdelen in groot onderhoud en dagelijks onderhoud. In dit hoofdstuk volgt een toelichting op deze onderhoudsposten.

**Meerjarenonderhoudsbegroting**

De meerjarenonderhoudsbegroting is opgesplitst in een jaarbegroting en een tienjarige meerjarenonderhoudsbegroting voor ons gehele bezit. Voordat de jaarbegroting wordt opgesteld, vindt een quickscan plaats. Tijdens deze quickscan wordt bekeken of het geplande onderhoud daadwerkelijk dient te worden uitgevoerd. Het kan voorkomen dat naar aanleiding van de quickscan onderhoud wordt uitgesteld. Ook kan het voorkomen dat onderhoud van bepaalde onderdelen juist eerder dan gepland wordt uitgevoerd. De onderhoudsprojecten die dit jaar zijn gestart worden toegelicht onder het hoofdstuk groot- en planmatig onderhoud.

**Dagelijks onderhoud**

Het gehele proces rondom het dagelijks onderhoud wordt uitgevoerd door onze vaste aannemer Janssen Huybregts. Dagelijks onderhoud wordt onderverdeeld in reparatieonderhoud (het onderhoud naar aanleiding van een reparatieverzoek van een huurder), mutatieonderhoud (onderhoud als gevolg van een huuropzegging) en contractonderhoud (onderhoud op basis van afgesloten contracten).

**Reparatieonderhoud**

| Reparatieverzoeken | 2016 | 2015 | 2014 | 2013 |
|---|---|---|---|---|
| | | | | |
| Aantal afgehandelde opdrachten | 3.146 | 2.937 | 2.917 | 3.134 |
| Bedrag totaal x € 1.000 | 519 | 460 | 520 | 590 |
| Bedrag per reparatieverzoek x € 1 | 165 | 157 | 178 | 188 |
| | | | | |
| Aantal vhe's (woningen) | 2.973 | 2.983 | 3.003 | 2.955 |
| Aantal reparatieverzoeken per vhe (woning) | 1,06 | 0,98 | 0,97 | 1,06 |

**Schades**

Naast het dagelijks onderhoud kan er ook sprake zijn van schade aan de woning. Denk hierbij aan inbraak, vandalisme, waterschade en glasschade. In sommige situaties is de schade te verhalen bij onze verzekering. Schades kunnen door de huurder rechtstreeks gemeld worden bij de aannemer waar al het dagelijks onderhoud aan uitbesteed is. De aannemer zorgt voor herstel van de schade en stremt af met Woonwijze of de schade verhaalt kan worden op de verzekeringsmaatschappij. Er zijn dit jaar geen schades geweest die hoger zijn dan ons eigen risico, dus ook geen schades bij onze verzekeringsmaatschappij ingediend.

**Woningaanpassingen**

Huurders kunnen om diverse redenen de wens hebben om wijzigingen in de woning aan te brengen. Dit kan gaan om aanpassingen van de woning om medische redenen of om verbetering of uitbreiding van de woning naar wensen van de bewoner.

De aanvragen voor aanpassing op medische gronden worden via de gemeente bij ons ingediend. In 2016 zijn 8 aanvragen bij ons binnengekomen voor woningaanpassing(en). Dit is een daling ten opzichte van 2015 waarin 14 aanvragen zijn binnengekomen. Alle 8 aanvragen zijn afgewikkeld op basis van de Uitvoeringsovereenkomst Woonvoorzieningen Gehandicapten, gesloten tussen de Gemeente Vught en Woonwijze.

Bewoners die zelf veranderingen in de woning willen aanbrengen (ZAV) vragen dit rechtstreeks bij Woonwijze aan. In 2016 hebben we 48 aanvragen ontvangen. De meest voorkomende aangevraagde veranderingen zijn:

- Geheel of gedeeltelijke vervanging keuken
- aanbrengen zonnescherm, screens
- aanbrengen overkapping / carport
- gedeeltelijke vervanging badkamer

De meeste aanvragen zijn, onder de geldende voorwaarden, goedgekeurd en afgewerkt. Wanneer de verandering de verhuurbaarheid schaadt, te ingrijpend is of het gevelaanzicht aantast, wordt het verzoek afgewezen. We toetsen dit aan een vastgesteld en door de HBV goedgekeurd kader. In 2016 zijn totaal 3 aanvragen afgewezen.

**Mutatieonderhoud**

Wanneer een woning van huurder verandert, is sprake van een mutatie. We voeren wanneer nodig werkzaamheden uit voor de sleuteloverdracht aan de nieuwe huurder. Vaak zijn het kleine werkzaamheden die moeten gebeuren, maar in sommige woningen wordt uitgebreid binnen-onderhoud uitgevoerd. Dit betreft vaak woningen waarvan de huurder heeft gekozen om niet deel te nemen een aan eerder uitgevoerd groot onderhoudsproject.

In 2016 zijn er 186 huuropzeggingen geweest. De totale kosten aan mutatieonderhoud zijn € 400.000.

| Mutatieonderhoud | 2016 | 2015 | 2014 | 2013 |
|---|---|---|---|---|
| | | | | |
| Aantal mutaties | 186 | 173 | 192 | 175 |
| Bedrag totaal x € 1.000 | 400 | 347 | 333 | 263 |
| Bedrag per mutatie x € 1 | 2.151 | 2.005 | 1.734 | 1.529 |
| | | | | |
| Aantal vhe's (woningen) | 2.973 | 2.983 | 3.003 | 2.955 |
| Bedrag per vhe (woning) | 126 | 107 | 111 | 89 |

**Contractonderhoud**

Onder contractonderhoud verstaan we onderhoudswerkzaamheden die volgens een afgesloten contract worden uitgevoerd. Dit kan jaarlijks of meerjarig zijn. Nieuwbouw, sloop, planmatig onderhoud en veranderingen in wet- en regelgeving zijn bijvoorbeeld momenten waarop een contract veelal moet worden aangepast op inhoud, hoeveelheden, prijs en/ of planning.

Zoals gebruikelijk hebben we ook dit jaar weer contracten afgesloten of gecontinueerd voor de volgende werkzaamheden:

- preventief onderhoud, storingen en vervangingsonderhoud aan alle individuele cv-installaties; preventief onderhoud en storingen aan alle collectieve installaties
- periodieke wettelijke inspecties voor collectieve cv-ketels (een keer in de 2 tot 3 jaar);
- periodieke wettelijke inspecties voor brandstoftoevoerleidingen (4-jaarlijks)
- radiografisch, en via modems per complex op afstand uitlezen van warmtekostenverdeelmeters, joulemeters watermeters en elektrameters;
- vernieuwen van de filters en preventief onderhoud van WTW-installaties;
- controle, onderhoud en vervanging van de decentrale noodverlichting;
- controle, onderhoud en vervanging van de blusmiddelen en onderhoud en afpersen van droge blusleidingen (5-jaarlijks);
- controle en onderhoud van de brandmeldinstallaties, CO/LPG detectie- en ontruimingsinstallaties;
- preventief onderhoud, correctief onderhoud en keuringen van liftinstallaties;
- preventief onderhoud en storingen aan elektrische deurdrangers en automatische schuifdeuren;
- preventief onderhoud en storingen aan hydrofoorinstallaties en vuilwaterpompinstallaties (all-in contract);
- legionellapreventie en keerklepcontroles;
- onderhoud van collectieve groenvoorzieningen en groendaken;
- schoonmaakonderhoud algemene ruimten en glasbewassing van algemene ruimten en onbereikbaar glas;
- veiligheidsinspecties en keuring van valbeveiliging op daken.

In 2016 zijn de contracten gecontroleerd en gecontinueerd als dit nodig was. Ook zijn er naar aanleiding van onderhoud en nieuwbouw extra onderdelen opgenomen in de onderhoudscontracten.
In 2016 zijn we een nieuw contract aangegaan voor CV vervanging, storingen en onderhoud. Dit langdurig all-in contract vormt de basis van de nieuwe wijze van het CV onderhoud van Woonwijze.

## Groot en planmatig onderhoud

Woonwijze investeert in haar woningen veelal om ze op lange termijn te kunnen blijven verhuren en de huurders een kwalitatief goede woning te bieden. De werkzaamheden bevatten naast bouwtechnische ook woontechnische maatregelen. De noodzaak van de werkzaamheden wordt in gezamenlijk overleg, onder andere met bewoners, vastgesteld. Onderstaand wordt per project wat in 2016 in uitvoering is gegaan beschreven welke werkzaamheden hebben plaatsgevonden. Er wordt tevens aangegeven uit hoeveel woningen het complex bestaat. Dat wil niet zeggen dat in alle woningen binnen deze complexen onderhoud heeft plaatsgevonden, dit is afhankelijk van de deelnamegraad.

In 2016 zijn de volgende projecten in uitvoering genomen:

**Regulier schilderwerk (201 woningen)**

Bij deze woningen heeft in 2016 regulier schilderwerk plaatsgevonden. De complexen zijn van te voren geïnventariseerd zodat een goed beeld is ontstaan over de staat van het schilderwerk en de werkzaamheden. De werkzaamheden zijn in juni gestart en in november afgerond.

**Schilderwerk met houtrot (260 woningen)**

De werkzaamheden betreffen het schilderwerk waarbij in de inventarisatie naar voren is gekomen dat we te maken krijgen met substantiële houtrot. De werkzaamheden zijn in juni gestart en in november afgerond.

**Schuttingen Vijverhof (216 woningen)**

Dit project betreft de vervanging van houten schuttingen en renovatie van bergingen van de woningen in dit complex. De werkzaamheden zijn in het voorjaar opgestart en in het najaar afgerond.

**Taxandriaplein Den Bosch (59 woningen)**

Dit zijn de oudste woningen die we in exploitatie hebben en die we door de fusie met Eigen Bezit per 31 december 2012 in bezit hebben gekregen. Er zijn veel tocht, vocht en lekkageproblemen opgelost bij deze woningen. De werkzaamheden zijn gestart in 2015 en zijn in 2016 afgerond.

**Uitgesteld planmatig onderhoud (28 woningen)**

Uitgesteld planmatig onderhoud kan ontstaan bij woningen die muteren en niet hebben deelgenomen aan eerder uitgevoerd planmatig onderhoud in het betreffende complex. Indien de woning muteert wordt dit onderhoud alsnog uitgevoerd. Dit jaar zijn er 28 woningen gemuteerd waarbij dit onderhoud heeft plaatsgevonden. De werkzaamheden die het daarbij uitgevoerd worden zijn het vervangen van keukens, badkamers en toiletten.

**Energiemaatregelen**

Vanuit het budget van energiemaatregelen zijn er in 2016 een aantal projecten onderzocht. Daarvan is een project in uitvoering gekomen en ook in 2016 afgerond. Het gaat om het plaatsen van zonnepanelen op de Baarzenflats.

Totaal is er dit jaar € 1,8 miljoen uitgegeven aan groot en planmatig onderhoud.

## Duurzaamheid

2016 is wat duurzaamheid betreft een overgangsjaar voor Woonwijze geweest. De inspanningen van het Greenteam van de jaren daarvoor, zijn vanaf 2016 vooral vervolgd met de voorgenomen inzet op Nul op de Meter (NoM). Het tekenen van de Brabant Deal als één van de elf aangesloten corporaties gaf aan dat we in 2015 de voorbereidingen voor de uitvoering van dat beleid serieus ter hand genomen hebben. Concreet betekende dit dat wij in 2016 zijn begonnen met een nieuwe fase van onze inzet op duurzaamheid, het renoveren van bestaande woningen tot Nul-op-de-Meter woningen. Wij hebben daartoe in 2016 een tweetal initiatieven ondernomen. Ten eerste zijn elf energiezuinige woningen aan de Esschestraat opgeleverd. De opdracht voor de bouw van deze woningen was gegeven voordat de EPV-wetgeving van kracht werd. De woningen zijn energiezuinig maar voldoen net niet aan de eisen uit EPV-wetgeving om ze ook echt als Nul op de Meter-woning te mogen betitelen. Verder hebben wij geparticipeerd in een pilot waarbij een woning wordt gesplitst en naar NoM wordt gerenoveerd, de pilot NoM-Zorg. Wij zijn deze pilot samen met de gemeente Vught, de coalitie Toekomst Thuis - die het NoM-Zorg concept aanbiedt - en Platform 31 gestart. Een sluitende businesscase was voor partijen een belangrijke voorwaarde om na gedegen onderzoek daadwerkelijk tot uitvoering over te gaan. Helaas hebben wij moeten concluderen dat een dergelijke renovatie op dit moment niet rendabel is uit te voeren. De evaluatie van het onderzoek heeft wel veel leerpunten opgeleverd die in 2017 door Platform 31 via www.energieling.nl landelijk beschikbaar worden gesteld.

Met de start van het ontwikkelen van het nieuwe ondernemingsplan eind 2016 is besloten pas op de plaats te maken wat NoM betreft en eerst te bepalen welke focus duurzaamheid, in de zin van goede isolatie en energetische verbetering, ten aanzien van het totale bezit in het nieuwe ondernemingsplan vorm krijgt, alvorens nieuwe projecten te starten.

Geïnspireerd door de cursussen van de "kleine Aarde" in het kader van "train de vakman/-vrouw" heeft Woonwijze samen met Joep van de Ven, van CVTuning een cursus georganiseerd voor de monteurs van een aantal geïnteresseerde regionale installateurs. Het gaat hierbij om het waterzijdig inregelen van bestaande cv-installaties. Door het goed inregelen van deze installaties wordt een comfortverbetering gerealiseerd, de warmte wordt beter verdeeld en de woning warmt daardoor sneller op. De juiste instelling levert ook een energiebesparing op van gemiddeld 10%. Bij de opdracht voor het vervangen van 400 cv-ketels in 2016 is het waterzijdig inregelen in de opdracht opgenomen. De huurders hebben hier dan een dubbel voordeel, een lager gebruik door een efficiëntere ketel en daarbij een goed afgestelde installatie.

In samenwerking met Delto is voor praktisch al onze woningen een energielabel gemaakt. Met het verkregen inzicht en op basis van de Benchmark resultaten kan gesteld worden dat Woonwijze op goede koers ligt om in 2020 aan de verwachting van gemiddeld minimaal label B (gemiddeld EI 1,25) of volgens het “Nader Voorschrift” met de daarbij behorende Energie Index voor onze woningen te voldoen.

### Zonnepanelen Baarzenflats

Woonwijze heeft een ambitie waar het gaat om het verduurzamen van de woningen. Als afgeleide uitgangspunten worden het verlagen van de woonlasten en het verminderen van de CO2 productie genoemd. Op de daken van de Baarzenflats hebben we daartoe drie pv-systemen geplaatst. Met deze drie systemen wekken we zonnestroom op en die stroom gebruiken we voor de collectieve installaties. Dit is het eerste grote PV project van Woonwijze. Hieronder lichten we het project uitgebreid toe.

Het project bestaat uit twee delen. Deel 1 gaat over de plaatsing van in totaal 426 pv-panelen op de Baarzen flats. Deze systemen leveren ongeveer 98.500kWh stroom per jaar. Deel 2 gaat over de verlaging van de servicekosten.

### DEEL 1: het plaatsen van drie systemen met in totaal 426 pv-panelen.

### De installatie.

Op de daken van de oudbouw en gedeeltelijk op de daken van de nieuwbouw van de drie flats worden in totaal 426 pv-panelen gelegd.
De pv-systemen leveren ongeveer 98.500kWh per jaar en worden per complex aangesloten op de collectieve elektrameters. De opgewekte elektriciteit wordt verrekend met het stroomverbruik van de collectieve installaties (de liften, de verlichting, de pompen en de ventilatoren).

### De werkzaamheden.

De werkzaamheden zijn uitgevoerd door het bedrijf Hoppenbrouwers. Woonwijze heeft vooraf de bewoners van de flats geïnformeerd over de uit te voeren werkzaamheden. Er is een informatiebijeenkomst georganiseerd in de Rode Rik. Voor de uitvoering startte, is een brief gestuurd naar alle bewoners met daarin tijdplan

en uitleg over de uit te voeren werkzaamheden. Hierin werd bijvoorbeeld aangegeven op welke momenten er mogelijk hinder zou zijn in verband met hijswerkzaamheden.

### De prestatie

Om de prestatie van de pv-systemen te kunnen volgen is er een monitorabonnement afgesloten als onderdeel van de prestatiegarantie die we met Hoppenbrouwers hebben afgesproken. Voor de bewoners is, per oudbouwflat, in de hal een paneel gemonteerd waarop de dagproductie, de totale productie en de hoeveelheid bespaarde CO2 te zien is.

## DEEL 2: het verlagen van de servicekosten.

### De verlaging van de servicekosten.

De door de pv-systemen opgewekte stroom willen we verrekenen in de servicekosten. Deze verlaging geldt voor de appartementen in de Markteenheden 457 tot en met 462

- ME 457: Van Sonstraat 1 t/m 48
- ME 458: Mutsaersstraat 1 t/m 48
- ME 459: Luybenstraat 1 t/m 48
- ME 460: Van Sonstraat 65 t/m 73
- ME 461: Mutsaersstraat 54 t/m 71
- ME 462: Luybenstraat 54 t/m 71

Voor deze appartementen kunnen de servicekosten met €50 per jaar per appartement verlaagd worden.

- De bewonerscommissie Baarzenflats heeft ingestemd met het voorstel:
- 3 pv-systemen op de Baarzenflats met een totaal vermogen van 98.500kWh/jaar aan te leggen;
- de servicekosten per 1 januari 2017 met €50 per jaar per appartement te verlagen:

# Vraag en Aanbod woningen

Vrijkomende woningen worden via advertenties in het Klaverblad en op onze website aangeboden. Woningzoekenden kunnen hierop reageren en de woningen worden vervolgens op basis van inschrijftijd toegewezen. Uitzondering hierop zijn de woningzoekenden met een urgentiestatus op medische of sociale gronden.

Het aantal ingeschreven woningzoekenden is in 2016 weer toegenomen. Eind 2016 staan 4.390 woningzoekenden bij ons ingeschreven. Het aantal actief woningzoekenden is ten opzichte van vorig jaar vrijwel gelijk gebleven, procentueel is het licht afgenomen.

| Woningzoekenden | 2016 | 2015 | 2014 | 2013 |
|---|---|---|---|---|
| Aantal woningzoekenden | 4.390 | 4.241 | 3.988 | 3.751 |
| Aantal actief woningzoekenden | 624 | 626 | 543 | 432 |
| % actief woningzoekenden | 14,2% | 14,8% | 13,6% | 11,5% |

Het aantal opzeggingen is toegenomen. Het aantal nieuwe contracten is afgenomen. Dit heeft vooral te maken met opzeggingen van woningen in de Grote Zeeheldenbuurt, die niet opnieuw verhuurd worden als gevolg van herstructurering en vrijgekomen woningen die een verkooplabel hebben en na mutatie zijn verkocht. Het gemiddeld aantal reacties is wederom toegenomen, dit hangt sterk samen met het in 2015 aangepaste huurbeleid, waardoor de betaalbaarheid van vrijkomende woningen is verbeterd.

| | 2016 | 2015 | 2014 | 2013 |
|---|---|---|---|---|
| Beëindigde contracten | 186 | 173 | 192 | 175 |
| Nieuwe contracten | 155 | 171 | 201 | 155 |
| Aantal advertenties | 124 | 155 | 155 | 132 |
| Gemiddeld aantal reacties | 34 | 29 | 18 | 17 |

**Huisvesting vergunninghouders**

In 2016 hebben we 10 personen gehuisvest op basis van de taakstelling huisvesting vergunninghouders. Dit betreft vier woningen in Vught en een in Den Bosch. De gemeente Vught heeft gedurende het jaar alleenstaande minderjarige vreemdelingen (amv's) in een gebouw van de instelling Reinier van Arkel kunnen huisvesten. Daarmee kon de gemeente voor een belangrijk deel aan haar taakstelling voldoen. De gemeente en Woonwijze zijn zich bewust van het feit dat de amv's bij het bereiken van de 18-jarige leeftijd regulier binnen de gemeente Vught gehuisvest moeten worden.

**Toewijzingen**

De inkomensgrens voor het toewijzen van sociale huur woningen (huur tot € 710,68) lag in 2016 op € 35.739. Ten minste 80% van de woningtoewijzing van sociale huurwoningen moet aan huishoudens tot deze inkomensgrens plaatsvinden. Voor 10% van de toewijzingen van sociale huurwoningen mag dit plaatsvinden aan huishoudens met een inkomen tussen € 35.739 en € 39.874. Daarnaast is het toegestaan om de resterende 10% te benutten voor toewijzingen aan huishoudens met een inkomen boven € 39.874.

In 2016 hebben er totaal 155 woningtoewijzingen plaatsgevonden. Hiervan hadden 10 woningen een huurprijs boven de € 710,68. Totaal zijn er dus 145 sociale huurwoningen toegewezen. Daarvan waren er vier huishoudens met een inko-

men tussen € 35.739 en € 39.874 (2,8%) en 5 huishoudens met een inkomen boven de € 39.874 (3,4%). Totaal heeft 93,8% van de toewijzingen plaats gevonden aan huishoudens met een inkomen dat lager is dan € 35.739. Hiermee blijven we ruim binnen de gestelde norm van 80%.

**Passend toewijzen**

Per 1 januari 2016 is er een nieuwe wettelijke eis gesteld aan het toewijzen van sociale huurwoningen, namelijk het passend toewijzen. Dit houdt in dat voor de toewijzingen van sociale huurwoningen aan huishoudens die een inkomen hebben wat recht geeft op huurtoeslag, de huurprijs in 95% van de gevallen binnen de aftoppingsgrenzen van de wet huurtoeslag moet plaatsvinden. Onderstaand volgt een schema hiervan ter verduidelijking:

| Samenstelling huishouden | Inkomen tot | Huur lager dan |
|---|---|---|
| Eenpersoons | € 22.100 | € 586,68 |
| Tweepersoons | € 30.000 | € 586,68 |
| Meerpersoons | € 30.000 | € 628,76 |
| **Vanaf AOW-leeftijd** | | |
| Eenpersoons | € 22.100 | € 586,68 |
| Tweepersoons | € 30.050 | € 586,68 |
| Meerpersoons | € 30.050 | € 628,76 |

In 2016 hebben er 107 toewijzingen van sociale huurwoningen plaatsgevonden aan huishoudens met een inkomen wat recht geeft op huurtoeslag, daarvan was er één niet passend. Dit is een toewijzing aan een huishouden in de nieuw opgeleverde woningen in de herstructureringswijk De Grote Zeeheldenbuurt. Hiermee komt het percentage toewijzingen wat wel passend is in 2016 uit op 99,1%, ruim binnen de norm van 95%.

In de tabel is weergegeven aan welke doelgroepen de woningen zijn toegewezen:

| Huurgrenzen | Inkomen | <kwaliteits-kortingsgrens | >kwaliteits kortingsgrens <=lage af-toppings grens | >lage aftoppings grens |
|---|---|---|---|---|
| | | | | |
| Toewijzingen eenpersoonshuishoudens | | | | |
| <65 jaar | <= Wht | 25 | 28 | 0 |
| | > Wht | 4 | 8 | 5 |
| >=65 jaar | <= Wht | 2 | 2 | 0 |
| | > Wht | 2 | 0 | 0 |
| | | | | |
| Toewijzingen tweepersoonshuishoudens | | | | |
| <65 jaar | <= Wht | 3 | 21 | 1 |
| | > Wht | 1 | 3 | 17 |
| >=65 jaar | <= Wht | 0 | 5 | 0 |
| | > Wht | 0 | 5 | 0 |
| | | | | |
| Toewijzingen drie of meerpersoonshuishoudens | | | | |
| Huurgrenzen | Inkomen | <kwaliteits-kortingsgrens | >kwaliteits kortingsgrens <=hoge aftop-pings grens | >hoge aftop-pings grens |
| | | | | |
| <65 jaar | <= Wht | 14 | 6 | 0 |
| | > Wht | 0 | 0 | 3 |
| >=65 jaar | <= Wht | 0 | 0 | 0 |
| | > Wht | 0 | 0 | 0 |
| | | | | |
| Totalen | **155** | 51 | 78 | 26 |

* *De afkorting Wht staat voor Wet op de huurtoeslag*

## Huurbeleid

In 2015 hebben we nieuw huurbeleid vastgesteld. In het kader van de betaalbaarheid hebben we per 1 april 2015 de streefhuren voor het merendeel van onze woningen verlaagd van 70% naar de 60% van de maximaal redelijke huur. De wijziging in de woningwaarderingspunten per 1 oktober 2015, waarmee de maximaal redelijke huur per woning gemiddeld 4% is verlaagd, hebben we niet gecompenseerd.

### Huurverhoging

In 2016 bestond opnieuw de mogelijkheid de huur inkomensafhankelijk te verhogen. Het doel hiervan is onder andere het stimuleren van doorstroming onder huurders met een hoog inkomen en het scheefwonen aan te pakken. Er zijn drie inkomensklassen beschreven met oplopend percentage maximale huurverhoging (1,5%, 2% en 4%). Daarnaast kon de huur (maximaal) met de inflatie van 0,6% worden verhoogd. Woonwijze heeft inflatievolgend huurbeleid toegepast (0,6% huurverhoging) in combinatie met de maximaal mogelijke huurverhoging voor de verschillende inkomensklassen, waarbij de huur tot maximaal de streefhuur is

verhoogd. Woonwijze heeft de huren tot maximaal de streefhuur verhoogd, behalve in het geval de streefhuur van betreffende woning onder de aftoppingsgrens ligt en het huurders betreft die op basis van hun inkomen meer huur geacht worden te betalen. In die gevallen is de huur tot maximaal de eerste aftoppingsgrens verhoogd.

**Huurtoeslag**

Als tegemoetkoming in de huur kunnen huurders via de Belastingdienst huurtoeslag aanvragen. Toekenning van huurtoeslag is onder andere afhankelijk van het huishoudinkomen en de huurprijs van de woning. Met ingang van 2014 is het niet meer mogelijk om de huurtoeslag rechtstreeks aan de woningcorporatie over te maken. Alle toeslagen worden door de Belastingdienst voortaan op één rekeningnummer overgemaakt, namelijk dat van de aanvrager. Dit betekent dan ook dat wij geen inzage meer hebben in het aantal aanvragen om huurtoeslag of de hoogte van de toegekende bedragen.

**Huurachterstanden**

Inmiddels gaat het beter met de economie in Nederland. Ook bij Woonwijze is dit merkbaar. Doordat meer huurders aan het werk zijn en door de gerichte aanpak van Woonwijze bij nieuwe huurachterstanden, is de gemiddelde huurachterstand over 2016 gedaald.

Uiteraard is het nog niet voor al onze huurders even merkbaar dat het beter gaat met de economie. Met name zzp-ers hebben het toch vaak nog lastig. Ditzelfde geldt voor huurders die te maken krijgen met een overgang van werk naar een uitkering of pensioen. We zien dat deze huurders vaak geen buffer hebben om deze periode te overbruggen. Van die huurders die in de financiële problemen raken, is de totale schuldenlast vaak aanzienlijk hoog.

Van de in 2014 gemaakte werkafspraken met de gemeente Vught zijn de resultaten ook in 2016 niet concreet aan te duiden. Communicatie tussen de verschillende hulpverleners (zowel professionals als vrijwilligers) onderling blijft lastig. Dit komt hoofdzakelijk door de regelgeving omtrent de Wet op de Privacy. Hierdoor komt de doelstelling ‘kortere lijnen, kortere doorlooptijden’ niet uit de verf. Dit is één van de redenen dat er begin 2017 een nieuwe afspraak zal plaatsvinden tussen Woonwijze en de gemeente Vught. Het doel van deze afspraak is de huidige procedure werkbaarder te maken. Maar ook de aangepaste werkwijze van de gemeente, namelijk een pilot met een vaste budgetcoach, kan de samenwerking ten goede komen.

Ten opzichte van 2015 is het percentage van de huurachterstand het afgelopen jaar relatief flink gedaald. Per 31 december 2016 hebben 133 zittende huurders een huurachterstand van totaal € 61.296 (ten opzichte van 154 huurders in 2015 voor een bedrag van € 102.983). De totale huurachterstand inclusief de achterstand van de vertrokken huurders bedraagt € 93.214. De gemiddelde huurachterstand in 2016 was 0,42%, terwijl dit in 2015 nog 0,57% bedroeg. De gemiddelde huurschuld ligt daarmee circa 26% lager dan het gemiddelde over 2015.

Op 31 december 2016 waren er 93 huurders met een betalingsregeling voor een totaalbedrag van € 24.620 en liepen er 20 deurwaarderszaken voor een bedrag van € 28.292. Het aantal ontruimingen in 2016 bedroeg 2. Van deze ontruimingen was er één gebaseerd op hennep. De ander op basis van een huurachterstand.

## Klachtencommissie Woonwijze

De klachtencommissie van Woonwijze neemt klachten in behandeling van huurders/woningzoekenden. Echter, er zijn wel voorwaarden verbonden aan het indienen van een klacht bij de klachtencommissie. In het reglement van de klachtencommissie en de informatiebrochure is toegelicht waar een klacht aan moet voldoen om in behandeling genomen te kunnen worden. Zo worden bijvoorbeeld klachten die betrekking hebben op het beleid van Woonwijze niet door de klachtencommissie behandeld. Daarnaast is het van belang dat de klacht al bij Woonwijze gemeld is en geprobeerd is om met elkaar in gesprek tot een oplossing te komen. Wanneer dit niet heeft geleid tot een vergelijk, is er sprake van een geschil. Dit geschil kan door de huurder/woningzoekende voorgelegd worden aan de klachtencommissie.

### Reglement

De klachtencommissie werkt aan de hand van een reglement. Dit reglement bevat onder andere de taken en het doel van de commissie en is in overleg met de commissie, Huurdersbelangenvereniging (HBV) en het bestuur van Woonwijze tot stand gekomen. De klachtencommissie bestaat volgens dit reglement uit drie leden welke elk een eigen vervanger hebben. De leden worden benoemd op basis van voordracht, één lid is voorgedragen door Woonwijze, één door de HBV en het derde lid is voorgedragen door de andere twee leden en is onafhankelijk van Woonwijze of de HBV. Hieronder volgt een overzicht van de leden en een verslag van de klachtencommissie over het afgelopen jaar.

### Commissieleden

De leden worden benoemd voor een periode van drie jaar. Na deze periode kan een commissielid herbenoemd worden voor een nieuwe periode van drie jaar. In 2016 zijn de heer Oomens en de heer Aangenendt opnieuw benoemd.

Hieronder zijn de leden en hun plaatsvervangers vermeld:

| Naam | Functie | Namens | Lid sinds | Aftredend |
|---|---|---|---|---|
| De heer G.M. van Waveren | Voorzitter | Woonwijze | 2006 | 2018 |
| De heer A. Udo | Lid | Onafhankelijk | 2005 | 2017 |
| De heer C.A. Maas | Lid | HBV | 2005 | 2018 |
| De heer P. van Bakel | Plaatsvervanger | HBV | 2005 | 2017 |
| De heer R. Oomens | Plaatsvervanger | Woonwijze | 2006 | 2019 |
| De heer M.A.L.M. Aangenendt | Plaatsvervanger | Onafhankelijk | 2007 | 2019 |

### Vergaderfrequentie

Iedere 6 weken is een vergadering voor de klachtencommissie gepland. De vergadering vindt enkel plaats wanneer er nieuwe klachten ontvangen zijn. Uitzondering hierop is de eerste vergadering van het jaar, welke altijd doorgang vindt voor het bespreken van het jaarverslag van het voorgaande jaar en de (her)benoeming van leden van de klachtencommissie. In 2016 heeft de klachtencommissie één keer vergaderd. Tijdens de vergadering heeft de commissie het verslag over 2015 vastgesteld.

**Behandelde zaken**

Binnengekomen klachten worden door de commissie voorbereid en zowel de huurder/woningzoekende als Woonwijze worden uitgenodigd om tijdens de vergadering de zienswijze toe te lichten. In 2016 heeft de klachtencommissie geen klachten ontvangen.

## Urgentiecommissie Woonwijze

Dit jaar zijn er 23 adviesgesprekken gevoerd door Woonwijze over urgentiemogelijkheden. Uiteindelijk besloten 9 woningzoekenden om hun urgentie voor te leggen aan de urgentiecommissie. De urgentiecommissie is dit jaar 6 keer bijeengekomen, waarbij de 9 dossiers zijn besproken. Over drie dossiers heeft de commissie een positief besluit genomen en urgentie toegekend. Voor een persoon is er een extra jaar inschrijftijd toegekend. Alle vier personen zijn dit jaar voorzien van een passende woning. In de overige vijf gevallen heeft de urgentiecommissie het verzoek afgewezen.

# Financieel

**Belangrijkste ontwikkelingen**

De woningwet, die per 1 juli 2015 van kracht is geworden, heeft ook op financieel vlak veel impact gehad in 2016. Allereerst is het sociaal bezit (DAEB) en het commercieel bezit (niet-DAEB) gesplitst. Woonwijze heeft ervoor gekozen om dit te doen in een zogenaamde administratieve scheiding. Het voorlopig scheidingsvoorstel, inclusief positieve zienswijzen van de gemeente en de huurdersbelangenvereniging is tijdig aan de minister aangeleverd in 2016. Het definitieve scheidingsvoorstel, gebaseerd op de jaarrekening van 2016 dient voor 1 juli 2017 aangeleverd te worden.

Tevens is naar aanleiding van de Woningwet het Reglement Financieel Beheer en Beleid opgesteld en tijdig aangeleverd aan de Minister. Daarnaast zijn de statuten en daarmee samenhangende reglementen “woningwetproof” gemaakt.

Het passend toewijzen, waarover eerder in dit verslag is gesproken, is onderdeel van de reguliere processen geworden.

De grootste impact op de jaarrekening voor 2016 is de verplichte overgang naar waardering van het vastgoed op marktwaarde in verhuurde staat. Deze overgang heeft geleid tot een stelselwijziging, waarbij de cijfers over 2015, die gebaseerd waren op bedrijfswaarde zijn herrekend naar de nieuwe grondslag (marktwaarde in verhuurde staat).

Tenslotte is de resultatenrekening qua presentatie gewijzigd. Voorheen hanteerden we het zogenaamde categoraal model, waarin resultaatposten per soort kosten werden gerangschikt. Vanaf het boekjaar 2016 zijn we verplicht om de resultatenrekening te presenteren volgens het functionele model. In dit model worden de kosten gerangschikt op basis van functies die binnen de organisatie aanwezig zijn, zoals bijvoorbeeld het beheer van woningen, verkoop van woningen en ontwikkeling van vastgoed.

Hieronder wordt een uiteenzetting gegeven van de belangrijkste financiële aangelegenheden over 2016, te weten:

- Waardering activa tegen marktwaarde in verhuurde staat;
- De daaruit volgende stelselwijziging;
- Toelichting op het jaarresultaat.

**Waardering activa tegen marktwaarde in verhuurde staat**

Door de invoering van de Woningwet per 1 juli 2015 zijn de Woningcorporaties verplicht hun vastgoed te waarderen op marktwaarde in verhuurde staat. Maar wat is marktwaarde in verhuurde staat nu eigenlijk?

**Beleidsmatige beschouwing verschil marktwaarde en bedrijfswaarde**

Voorheen hanteerde Woonwijze de bedrijfswaarde. Dit was de contante waarde van geschatte toekomstige kasstromen van inkomsten en uitgaven die aan het vastgoed konden worden toegerekend. Deze waarde is sterk afhankelijk van het beleid van de organisatie. De marktwaarde in verhuurde staat is echter geen uitvloeisel van toekomstige beleid van de organisatie, maar wordt bepaald door de waarde die de markt toekent aan het vastgoed. De marktwaarde in verhuurde staat is de waarde waarvoor het vastgoed (in verhuurde staat) kan worden verhandeld tussen terzake goed geïnformeerde partijen die tot een transactie bereid

en onafhankelijk van elkaar zijn. Het is de hoogste waarde van doorexploiteren versus verkopen (uitponden). Veelal geeft uitponden de hoogste waarde.

De marktwaarde in verhuurde staat is een prima waarderingsgrondslag om het bezit van corporaties onderling beter met elkaar te kunnen vergelijken. De marktwaarde in verhuurde staat leidt echter tot een aanzienlijke waardesprong. Indien ons vastgoed op bedrijfswaarde wordt gewaardeerd dan bedraagt deze eind 2016 zo'n € 189 miljoen. Wanneer waardering tegen marktwaarde in verhuurde staat plaatsvindt bedraagt dit € 313 miljoen. Voor het overgrote deel van de waardesprong is een herwaarderingsreserve gevormd onder het eigen vermogen. Dit vermogen wordt pas daadwerkelijk gerealiseerd indien het vastgoed wordt verkocht. Woonwijze is van mening dat een groot gedeelte van deze herwaarderingsreserve nooit gerealiseerd zal worden omdat wij als corporatie het beleid hebben om woningen te blijven exploiteren en niet uit te ponden. Daarnaast wordt bij de waardering tegen marktwaarde in verhuurde staat gerekend met een markthuur, die ingaat bij mutatie en vaak hoger ligt dan de huidige huur. Ons huurbeleid leidt echter tot beduidend lagere huren dan de markthuur vanuit onze sociaal maatschappelijke rol. Ook achten wij onze onderhoudslasten en beheerlasten hoger dan hetgeen bij de marktwaarde in verhuurde staat ingerekend dient te worden, wederom vanwege onze sociaal maatschappelijke rol. Vanwege deze redenen zijn wij ons zeer bewust van het feit dat een groot gedeelte van de herwaarderingsreserve en dus ons eigen vermogen in de toekomst niet gerealiseerd zal worden.

**Berekeningsmethodiek marktwaarde in verhuurde staat**

De marktwaarde in verhuurde staat kan berekend worden op twee manieren. Corporaties kunnen kiezen uit het toepassen van een basisversie of een full versie. De full versie moet verplicht gebruikt worden als;

- De huursom van reguliere woningen die gelegen zijn in krimp- of aardbevingsgebieden gecombineerd met de huursom van studententewoningen en extramurale zorgwoningen meer dan 5% van de totale huursom uitmaakt of van de DAEB tak of de niet-DAEB tak afzonderlijk.
- De huursom van bedrijfsmatig, maatschappelijk, intramuraal vastgoed, niet reguliere woningen en exoten tezamen meer dan 5% van de totale huursom uitmaakt of van de DAEB tak of de niet-DAEB tak afzonderlijk.

Woonwijze voldoet niet aan bovenstaande criteria en kiest er derhalve voor om de basisversie te hanteren waarbij gebruik wordt gemaakt van de uitgangspunten en normen van het handboek modelmatig waarderen marktwaarde (actualisatie peildatum 31 december 2016). De reden van deze keuze komt met name voort uit kostenoverwegingen. Gebruik van de full versie is aanzienlijk duurder aangezien hiervoor ook een taxateur moet worden ingeschakeld en specifieke software moet aangeschaft.

**Mutatie marktwaarde**

De marktwaarde van het vastgoed is dit jaar met € 17.000.000 toegenomen ten opzichte van vorig jaar en bedraagt € 313.215.000. Onderstaand volgt een overzicht op hoofdlijnen hoe deze mutatie tot stand gekomen is en wordt per onderdeel toegelicht wat de reden is van de afwijking

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Marktwaarde 2015 (x € 1.000)** | | | |
| **vastgoed in exploitatie daeb** | | 277.263 | |
| Toename: | | | |
| Herwaardering | 7.244 | | |
| Nieuwbouw/aankoop | 10.471 | | |
| | | 17.715 | |
| Afname: | | | |
| Verkoop | -1.947 | | |
| | | -1.947 | |
| Totaal mutatie: | | | 15.768 |
| **Marktwaarde 2016 (x € 1.000)** | | | |
| **vastgoed in exploitatie daeb** | | 293.031 | 15.768 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| **vastgoed in exploitatie niet-daeb** | | 18.892 | |
| Toename: | | | |
| Herwaardering | 1.292 | | |
| | | 1.292 | |
| Totaal mutatie: | | | 1.292 |
| **Marktwaarde 2016 (x € 1.000)** | | | |
| **vastgoed in exploitatie niet-daeb** | | 20.184 | 1.292 |
| **Totaal Marktwaarde 2016 (x € 1.000)** | | 313.215 | 17.060 |

**Toelichting mutatie marktwaarde**

Voor de marktwaardeberekening volgen we de vastgestelde normen en parameters vanuit het handboek modelmatig waarderen marktwaarde. In 2016 zijn de normen en parameters gewijzigd. Het principe van de marktwaardeberekening is de Discounted Cashflow Methode (DCF). Dit betekent dat alle toekomstige kasstromen worden geïndexeerd en vervolgens contant gemaakt over een periode van 15 jaar. De disconteringsvoet, waarmee de kasstromen contant worden gemaakt, is afhankelijk van het soort en type vastgoed.

Het soort vastgoed is onder te verdelen in:

- Woongelegenheden
- Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed
- Parkeergelegenheden
- Intramuraal vastgoed

Voor het type vastgoed kan men onderscheid maken in:

- Eengezinswoningen
- Meergezinswoningen
- Studenteneenheden en
- Zorgeenheden
- Parkeerplaatsen
- Garageboxen

Ieder soort vastgoed heeft zijn eigen normen en parameters en kan ook per type verschillen. De uitgangspunten van de differentiaties zijn onder andere leegwaardeklasse, bouwjaar, woningtype en oppervlakte.

De bepaling van de marktwaarde vind plaats aan de hand van twee scenario's: het doorexploiteerscenario en uitpondscenario. Bij het doorexploiteerscenario wordt uitgegaan dat verhuureenheden worden doorverhuurd. Bij mutatie wordt de eenheid opnieuw verhuurd en wordt de huur opgetrokken naar (de berekende) markthuur. Bij het uitpondscenario wordt uitgagaan dat een eenheid bij mutatie wordt verkocht. De hoogste waarde van deze scenario's wordt gepresenteerd als de marktwaarde.

**Stelselwijziging**

De waardering op basis van marktwaarde in verhuurde staat heeft zowel gevolgen voor een aantal balansposten als voor het resultaat. Deze zullen als een stelselwijzing verwerkt worden in de Jaarrekening. Om de hoogte van de stelselwijziging te bepalen is de waarde van de activa opnieuw bepaald per 01-01-2015 en 31-12-2015. De gevolgen van de stelselwijzing zijn verwerkt via het Eigen Vermogen. Een andere verandering die heeft plaatsgevonden is dat het Eigen Vermogen gesplitst wordt in een herwaarderingsreserve en overige reserves. De herwaarderingsreserve is bepaald op 01-01-2015 en is het verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat per 01-01-2015 en de historische kostenprijs per 01-01-2015. De historische kostprijs is gecorrigeerd met de afschrijvingen, herwaarderingen op basis van de bedrijfswaarde en onrendabele toppen. De mutatie op de herwaarderingsreserve betreft alleen verkopen en sloop. Deze mutaties worden rechtstreeks ten laste gebracht van de overige reserves. De overige mutaties van het vastgoed lopen via het resultaat.

De stelselwijzing 01-01-2015 en 31-12-2015 is als volgt:

| | **Jaarrekening 01-01-2015** | **Na stelselwijziging** | **Effect stelselwijziging** |
|---|---|---|---|
| | **€ x 1.000** | **€ x 1.000** | **€ x 1.000** |
| ***Activa:*** | | | |
| Sociaal Vastgoed in exploitatie | 180.860 | 279.576 | 98.716 |
| Commercieel Vastgoed in exploitatie | 19.300 | 20.992 | 1.692 |
| Sociaal Vastgoed in ontwikkeling | 7.058 | 6.716 | -342 |
| Latente Belastingvordering | 911 | 4.723 | 3.812 |
| | | | |
| Totaal | 208.129 | 312.007 | 103.877 |
| | | | |
| ***Passiva:*** | | | |
| Eigen Vermogen: Overige Reserves | 119.235 | 74.830 | -41.035 |
| Eigen Vermogen: Herwaarderingsreserve | 0 | 146.203 | 146.203 |
| *Resultaat boekjaar* | -3.371 | -3.371 | 0 |
| Voorziening: Latente Belastingverplichting | 1.291 | 0 | -1.291 |
| | | | |
| Totaal | 117.155 | 217.662 | 103.877 |
| | | | |

| | Jaarrekening 31-12-2015 | Na stelselwijziging | Effect stelselwijziging |
|---|---|---|---|
| | € x 1.000 | € x 1.000 | € x 1.000 |
| ***Activa:*** | | | |
| Sociaal Vastgoed in exploitatie | 175.952 | 277.263 | 101.311 |
| Commercieel Vastgoed in exploitatie | 21.056 | 18.892 | -2.164 |
| Sociaal Vastgoed in ontwikkeling | 11.181 | 10.839 | -342 |
| Latente Belastingvordering | 794 | 3.308 | 2.515 |
| | | | |
| Totaal | 208.983 | 310.302 | 101.319 |
| | | | |
| ***Passiva:*** | | | |
| Eigen Vermogen: Overige Reserves | 113.194 | 78.665 | -34.529 |
| Eigen Vermogen: Herwaarderingsreserve | 0 | 142.414 | 142.414 |
| Resultaat boekjaar | 4.898 | -329 | -5.227 |
| Voorziening latente belastingverplichting | 1.339 | 0 | -1.339 |
| | | | |
| *Totaal* | 119.431 | 220.750 | 101.319 |
| | | | |

| Resultaateffect 2015 | Baten/Lasten 2015 volgend W&V 2015 | Baten/Lasten 2015 voor vergelijkingsdoel-einden aangepast | Aanpassing resultaat 2015 voor vergelij-kingsdoeleinden |
|---|---|---|---|
| | € x 1.000 | € x 1.000 | € x 1.000 |
| | | | |
| Verkoopresultaat vastgoedportefeuille | 1.333 | 1.919 | 586 |
| Niet gerealiseerde waardeveranderingen onroerende zaken in exploitatie | 8.766 | 29 | -8.737 |
| Afschrijvingen (im)materiële vaste activa | 8.412 | 190 | 8.222 |
| Overige waardeveranderingen | 1.508 | 5.509 | --4.001 |
| Belastingen | 118 | 1.415 | -1.297 |
| | | | |
| Totaal | | | -5.227 |
| | | | |

## Jaarresultaat

Ons jaarresultaat wordt deels bepaald door onze bedrijfsvoering en deels door de waardeveranderingen van het vastgoed dat we exploiteren. De woningwet schrijft voor dat corporaties vanaf dit jaar de verlies en winst rekening op een andere wijze moeten presenteren. In plaats van categorale model wat voorheen gehanteerd werd, wordt nu het functionele model voorgeschreven. Het doel daarvan is om meer inzicht te verschaffen in de opbrengsten en kosten per activiteit.
In onderstaand overzicht zijn de posten uit de winst en verliesrekening op een wat andere wijze gepresenteerd om inzicht te geven in het resultaat uit bedrijfsvoering en gesplitst in een resultaat voor bedrijfsvoering en waardeverandering van ons vastgoed.

| | 2016 | 2015 | 2014 | 2013 |
|---|---|---|---|---|
| | marktwaarde | marktwaarde | bedrijfswaarde | bedrijfswaarde |
| Huren | 18.829 | 18.301 | 17.599 | 16.711 |
| Opbrengsten servicecontracten | 599 | 569 | 575 | 640 |
| Overige bedrijfsopbrengsten | - | - | 292 | 358 |
| Bedrijfsopbrengsten exclusief woningverkopen | 19.428 | 18.870 | 18.466 | 17.709 |
| | | | | |
| Afschrijvingen tdv exploitatie | - | - | 179 | 197 |
| Lasten verhuur- en beheeractiviteiten | 6.076 | 6.127 | 7.707 | 6.512 |
| Lasten servicecontracten | 599 | 569 | - | - |
| Onderhoudsactiviteiten | 3.488 | 3.600 | 2.876 | 3.399 |
| Overige directe lasten exploitatiebezit | 196 | 12 | - | - |
| Overige organisatiekosten | 57 | 11 | - | - |
| Leefbaarheid | 305 | 287 | - | - |
| Totaal bedrijfskosten | 10.721 | 10.607 | 10.762 | 10.108 |
| | | | | |
| Saldo bedrijfsopbrengsten en bedrijfskosten | 8.707 | 8.263 | 7.704 | 7.601 |
| | | | | |
| Financiele baten en lasten | 3.460- | 3.592- | 3.797- | 3.785- |
| | | | | |
| Resultaat bedrijfsvoering voor belastingen | 5.248 | 4.671 | 3.907 | 3.816 |
| | | | | |
| Belastingen | 968 | 1.415- | 427- | - |
| | | | | |
| Resultaat bedrijfsvoering na belastingen | 6.216 | 3.256 | 3.480 | 3.816 |
| | | | | |
| Waardeveranderingen van het vastgoed | | | | |
| Afschrijvingslasten mva in exploitatie | - | - | 8.955- | 9.964- |
| Boekwinst verkoop onroerende goederen | 1.629 | 1.832 | 175 | 556 |
| Waardeveranderingen MVA | 7.865 | 5.509- | 6.038- | 6.770- |
| Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportf. | 24 | 29 | 709- | 1.530- |
| Vrijval ongerealiseerde reserve | - | - | 9.035 | 9.771 |
| Waardeverandering financiele vaste activa | 306 | 63 | 359- | 1.631- |
| | | | | |
| Totaal waardeveranderingen Vastgoed | 9.824 | 3.584- | 6.851- | 9.568- |
| | | | | |
| Jaarresultaat | 16.039 | 329- | 3.371- | 5.752- |

Uit voorgaand overzicht valt af te leiden dat het resultaat bedrijfsvoering voor belasting € 5.248.000 bedraagt. Dit resultaat is verbeterd ten opzichte van voorgaand jaar met € 577.000. De opbrengsten zijn € 558.000 hoger door een toename van de huurontvangsten. De totale bedrijfskosten zijn € 114.000 hoger. Dit komt enerzijds door lagere onderhoudskosten van € 112.000 en hogere lasten van € 226.000, vooral veroorzaakt door de hogere verhuurdersheffing en advieskosten. De rentelasten zijn met € 132.000 gedaald als gevolg van herfinanciering tegen een lager rentepercentage.

De waardeveranderingen van het vastgoed fluctueren elk jaar als gevolg van wijzigingen in de marktwaarderingen en laten zich derhalve niet goed vergelijken met voorgaande jaren. Zeker door de waardering op marktwaarde voor het gehele bezit als gevolg van de woningwet per 1 juli 2015. In de waardeveranderingen van het vastgoed wordt tevens de boekwinst op verkoop van onroerende goederen verantwoord. Per saldo leveren de waardeveranderingen dit jaar een opbrengst van € 9.824.000 op, ten opzichte van een last van € 3.584.000 in 2015.
Per onderdeel van de verlies en winstrekening volgt onderstaand een korte toelichting.

**Huren en opbrengsten servicecontracten**

De huuropbrengst is onze belangrijkste inkomstenbron. Het ministerie van Binnenlandse zaken stelt jaarlijks vast met welk percentage de huur maximaal mag worden verhoogd. De verhoging is gekoppeld aan de inflatie, het inflatiepercentage was 0,6%. Ook dit jaar was er sprake van inkomensafhankelijke huurverhoging. Per inkomenscategorie zag de maximale verhoging voor de sociale huurwoningen er als volgt uit:

- 2,1% (inflatie + 1,5%) voor inkomens tot € 34.678
- 2,6 % (inflatie + 2%) voor inkomens boven € 34.678 tot en met € 44.360
- 4,6 % (inflatie + 4%) voor inkomens boven € 44.360.

Woonwijze heeft er voor gekozen om alleen een huurverhoging door te voeren voor de woningen waarvan de huur nog beneden de streefhuur ligt. Daarbij worden de bovenstaande maximale percentages gehanteerd, tenzij de streefhuur dan wordt overschreden, dan wordt het percentage aangepast tot maximaal de streefhuur.

Per saldo is voor 43% van het bezit geen huurverhoging toegekend aangezien deze woningen al de streefhuur bereikt hadden. De gemiddelde huurverhoging voor de sociale huurwoningen was in 2016 1,34%.

De geliberaliseerde huurwoningen hebben een huurcontract waarbij de huurverhoging is gekoppeld aan het consumenten prijs index cijfer (CPI). Dit percentage bedroeg dit jaar 0,6%. Ook bij deze woningen is de huur alleen verhoogd indien de streefhuur nog niet was bereikt. De gemiddelde huurverhoging voor deze woningen was 0,49% in 2016. Voor het volledige bezit bedroeg de huurverhoging 1,03%.

De totale huurinkomsten zijn per 1 juli 2016 toegenomen met € 13.500 per maand. In 2016 is € 528.000 meer huur ontvangen dan vorig jaar. De totale huuropbrengst is € 18.829.000. Naast de toename door huurverhoging neemt de huur in 2016 toe door de oplevering van nieuwbouw. In 2016 zijn er 11 huurwoningen opgeleverd, alsmede de Brede school in Haaren. Daarnaast zijn er in de loop van 2015 19 huurwoningen opgeleverd, wat in 2016 voor het eerst een volledige jaarhuur opgeleverd heeft. De opbrengsten van de servicecontracten, die met de huur in rekening worden gebracht komen dit jaar uit € 599.000, per saldo € 30.000 hoger dan vorig jaar. Hiermee komen de totale opbrengsten exclusief woningverkopen € 558.000 hoger uit dan vorig jaar.

**Lasten verhuur- en beheeractiviteiten**

De lasten verhuur en beheeractiviteiten bestaan uit de volgende posten:

- Belastingen en verzekeringen
- Verhuurdersheffing
- Contributie Aedes en afdracht AW
- Toegerekende organisatiekosten (m.n. personeelskosten)
- Overige lasten verhuur en beheer

Dit jaar is het saldo van deze posten een bedrag van € 6.076.000, vrijwel gelijk aan vorig jaar. Onderling zijn er wel wat verschillen. De verhuurdersheffing was dit jaar € 200.000 hoger dan vorig jaar, de overige lasten van verhuur en beheer waren € 200.000 lager, met name als gevolg van een teruggaaf van de BTW pro-rata regeling.

**Lasten servicecontracten**

De lasten van de servicecontracten zijn met een bedrag van € 599.000 gelijk aan de opbrengsten. Dit betreft door Woonwijze vooruitbetaalde kosten die via het maandelijks voorschot aan servicekosten en de jaarlijkse afrekening bij de huurders in rekening wordt gebracht .

**Onderhoudslasten**

De onderhoudslasten zijn dit jaar € 112.000 lager dan vorig jaar. De onderhoudslasten zijn verdeeld in dagelijks onderhoud, wat is uitbesteed aan aannemer Jansen Huybregts, contractonderhoud en projectmatig onderhoud. De kosten voor het dagelijks zijn licht gestegen met € 112.000, met name als gevolg van een hoger aantal mutaties met groter onderhoud. Het contract onderhoud is met € 197.000 gestegen doordat we in 2015 geen CV's hebben vervangen. Vanaf 2016 hebben we hiervoor een contract afgesloten met Kemkens die het onderhoud en de vervanging voor een vaste prijs per ketel voor ons verzorgt. De kosten voor het projectonderhoud zijn € 421.000 lager dan vorig jaar, dit wordt voornamelijk veroorzaakt door het behaalde aanbestedingsresultaat. Verder zijn de overige kosten onderhoud gestegen met € 65.000 als gevolg van onverwachte vervangingen.

**Overige directe lasten exploitatiebezit**

Hieronder zijn de juridische kosten opgenomen. Deze kosten zijn € 185.000 hoger dan vorig jaar wat veroorzaakt wordt door de ontslagzaak tegen de directeur bestuurder.

**Overige organisatiekosten**

Hieronder vallen kosten voor inleenkrachten die niet verder aan specifieke activiteiten kunnen worden toegerekend. Dit jaar zijn deze kosten € 46.000 hoger dan vorig jaar.

**Leefbaarheid**

De uitgaven aan leefbaarheid zijn dit jaar € 305.000, dit is € 18.000 hoger dan vorig jaar. Het bedrag wat we wettelijk per verhuureenheid aan leefbaarheid mogen besteden bedraagt € 125 per verhuureenheid. Met een besteed bedrag van € 103 per blijven we dit jaar binnen deze norm. De uitgaven hebben met name betrekking gehad op de Rode Rik, huismeesters en de Woonomgevingsploeg (WOP).

**Financiële baten en lasten**

De rentelasten zijn gedaald van € 3.592.000 naar € 3.460.000. In 2016 zijn drie leningen volledig afgelost voor een bedrag van € 10.000.000 (gemiddelde gewogen rente 4,39%). Daarnaast heeft nog voor € 259.276 aan jaarlijkse aflossing van lopende annuïteitenleningen plaatsgevonden. Hierdoor is de gemiddelde vermogenskostenvoet gedaald van 3,48% naar 3,19%

Overzicht afgeloste leningen 2016:

| Geldgever | Datum aflossing | Rentepercentage | Bedrag in € |
|---|---|---|---|
| BNG | 04-01-2016 | 3,49% | 2.000.000 |
| NWB | 15-11-2016 | 4,16% | 2.000.000 |
| NWB | 28-11-2016 | 4,76% | 6.000.000 |
| Totaal | | 4,39% | 10.000.000 |

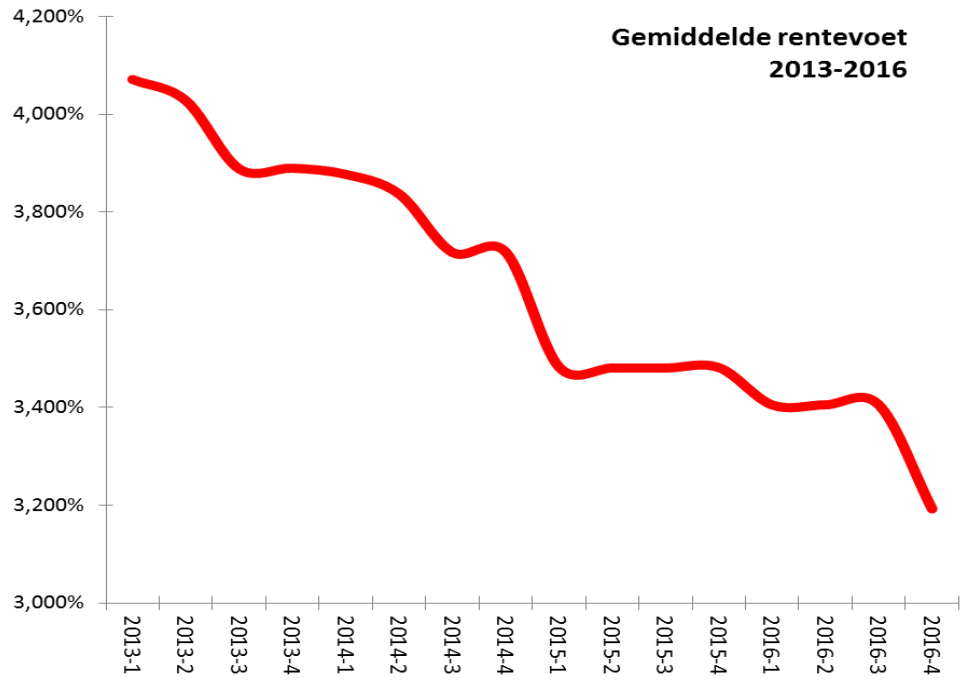
In 2016 zijn er drie leningen aangetrokken ter herfinanciering van de bovenstaande afgeloste leningen. Er hoefde een bedrag van € 1.500.000 niet aangetrokken te worden omdat deze aflossing uit eigen middelen mogelijk was. Door niet alles

te herfinancieren en nieuwe leningen tegen een aanzienlijk lager rentepercentage aan te trekken ten opzichte van de afgeloste leningen is er een aanzienlijk rentevoordeel ontstaan. Voor investeringen in nieuwbouw en bestaand bezit zijn dit jaar geen leningen aangetrokken, hiervoor hebben we gebruik gemaakt van onze positieve operationele kasstroom en het saldo uit desinvesteringen.

Overzicht aangetrokken leningen 2016:

| Geldgever | Datum aangetrokken | Looptijd | Rentepercentage | Bedrag in € |
|---|---|---|---|---|
| BNG | 04-01-2016 | 10 jaar | 1,25% | 2.000.000 |
| BNG | 16-03-2016 | 10 jaar | 1,30% | 1.500.000 |
| AG Insurance | 25-11-2016 | 15 jaar | 1,14% | 5.000.000 |
| Totaal | | | 1,19% | 8.500.000 |

Het bovenstaande leidt tot een verdere daling van de gemiddelde rentevoet




Per saldo komen de rentelasten dit jaar uit op € 3.460.000, een daling ten opzichte van vorig jaar met € 132.000.

**Belastingen**

Bij de belastingdienst zijn de aangiften voor de vennootschapsbelasting tot en met 2011 afgewikkeld. De aangiften voor 2012, 2013, 2014 en 2015 zijn nog in behandeling. Voor 2016 moet de aangifte nog opgesteld worden.

De belastingbate van € 968.000 wordt volledig veroorzaakt door de mutatie in de belastinglatentie en bestaat uit de volgende onderdelen.

| | |
|---|---|
| Verrekenbare tijdelijke verschillen uit hoofde van vastgoed in exploitatie | € 1.943.000 |
| Verrekenbare verliezen | -/- € 858.000 |
| Belastbare tijdelijke verschillen | -/- € 117.000 |
| Totaal | € 968.000 |

Er wordt voor 2016 een positief fiscaal resultaat voorzien van € 3.700.000
Onderstaand volgt een overzicht van de verwachte compensabele verliezen.

| Jaar | Fiscaal resultaat | Onderhoudsvoorziening | Compensabel verlies in € |
|---|---|---|---|
| 2011 | | | -2.800.000 |
| 2012 | 900.000 | | -1.900.000 |
| 2013 | 800.000 | -8.400.000 | -9.500.000 |
| 2014 | 2.100.000 | | -7.400.000 |
| 2015 | 2.200.000 | | -5.200.000 |
| 2016 | 3.700.000 | | -1.500.000 |

Naast bovenstaand fiscaal compensabel verlies hebben we vanuit de fusie met Eigen Bezit de beschikking gekregen over een compensabel verlies van € 6.800.000, per 1 januari 2016 resteert nog een compensabel verlies van € 6.500.000. Hierop zijn uitsluitend toekomstige positieve resultaten die met de exploitatie van de woningen in Den Bosch behaald worden te verrekenen. Omdat we niet verwachten dit te kunnen realiseren is het betreffende compensabel verlies vanuit de fusie met Eigen Bezit niet gewaardeerd.

Net als vorig jaar is er ook dit jaar geen acute belastinglast aangezien we nog een saldo van € 5.200.000 aan te verrekenen verliezen uit voorgaande jaren hebben. We voorzien wel een positief fiscaal resultaat van € 3.700.000 waardoor het saldo aan te verrekenen verliezen terugloopt naar € 1.500.000.

**Boekwinst verkoop onroerende goederen**

We hebben dit jaar 21 huurwoningen verkocht. In de begroting voor 2016 waren 10 te verkopen huurwoningen opgenomen. De verkopen worden met ingang van 2016 gewaardeerd tegen verkoop prijs -/- marktwaarde. Dit levert een positief resultaat op van € 2.087.000. Na aftrek van de verkoopkosten en toegerekende organisatiekosten van € 178.000 bedraagt het verkoopresultaat € 1.909.000.

Op de verkoop van koopwoningen is er dit jaar een negatief resultaat behaald. Dit wordt veroorzaakt door de verkoop van de Kerkstraat 20 te Moergestel. Deze woning stond gewaardeerd voor € 300.000 en is verkocht voor € 180.000. Na aftrek van verkoopkosten en toegerekende organisatiekosten van € 160.000 bedraagt het negatieve verkoopresultaat op koopwoningen € 280.000.

Per saldo is er een positief resultaat van € 1.629.000 behaald op verkoop van onroerende goederen.

**Waardeverandering materiele vaste activa**

Het saldo van de waardeverandering materiele vaste activa komt dit jaar uit op een opbrengst van € 7.865.000. Dit saldo is opgebouwd uit de volgende posten:

| | |
|---|---|
| Waardeverandering DAEB vastgoed in exploitatie | € 12.579.000 |
| Waardeverandering niet-DAEB vastgoed in exploitatie | € 1.292.000 |
| Onrendabele investeringen | -/-€ 3.990.000 |
| Afwaardering vastgoed in ontwikkeling | -/-€ 1.952.000 |
| Afwaardering voorraad nog te verkopen vastgoed | -/- € 64.000 |
| Totaal opbrengst waardeverandering materiele vaste activa | € 7.865.000 |

Onderstaand worden deze posten kort toegelicht:

*Waardeverandering vastgoed in exploitatie DAEB en niet DAEB:*
Door de jaarlijkse bepaling van de marktwaarde ontstaan er per markteenheid waarde mutaties ten opzichte van het voorgaande jaar. Het effect van deze waarde mutaties komt tot uitdrukking via het resultaat. Doordat de marktwaarde voor zowel het DAEB als niet-DAEB vastgoed dit jaar is toegenomen ten opzichte van vorig jaar is er een positieve waardeverandering verantwoord.

*Onrendabele investeringen en terugname voorziening onrendabele investering:*
Dit jaar is er per saldo € 3.990.000 als onrendabele investering verantwoord. De onrendabele investering wordt bepaald door de stichtingskosten af te trekken van de marktwaarde in verhuurde staat. De onrendabele investeringen betreffen de volgende projecten:

| | |
|---|---|
| IQ woning Grote Zeehelden Buurt fase 1 | € 496.000 |
| Aankoop woning Pieter Breugellaan | -/-€ 150.000 |
| Brede school Haaren | -/- € 4.336.000 |
| Totaal | -/- € 3.990.000 |

Overigens dient opgemerkt te worden dat indien de brede school in Haaren gewaardeerd zou worden op basis van bedrijfswaarde er geen onrendabele investering zou ontstaan. De lagere marktwaarde in verhuurde staat is het gevolg van de berekeningsmethodiek die een lagere eindwaarde inrekent dan het huurcontract over 50 jaar vertegenwoordigd.

*Afwaardering vastgoed in ontwikkeling*
Op de projecten die in ontwikkeling waren in Moergestel en in Haaren is een afwaardering geboekt. Voor het project in Moergestel heeft een afwaardering plaatsgevonden van € 1.777.000 aangezien wordt voorzien dat de waarde die voor dit project in de boeken staat niet wordt gerealiseerd. Voor het project de Hasselbraam in Haaren is in 2016 besloten om hier van af te zien. De afwaardering hiervoor bedraagt € 175.000. Per saldo is er € 1.952.000 afgewaardeerd op projecten in ontwikkeling.

*Afwaardering voorraad nog te verkopen vastgoed*
Op de balans staan nog drie onverkochte ateliers in Moergestel. Aangezien wordt voorzien dat de boekwaarde niet wordt gerealiseerd is er € 64.000 afgewaardeerd.

**Niet gerealiseerde herwaardering vastgoedbeleggingen**
De jaarlijkse mutatie van de marktwaarde van het vastgoed verkocht onder voorwaarden komt tot uitdrukking via het resultaat. Dit geeft met een saldo van € 24.000 een lichte daling te zien van € 5.000 ten opzichte van vorig jaar.

**Waardeverandering financiële vaste activa**
Onder de post waardeverandering financiële vaste activa zijn twee posten opgenomen die per saldo een resultaat van € 305.700 opleveren:

1. Afboeking WIF: Het WIF heeft de verkoop van 3.817 woningen aan Round Hill Capital afgerond. Met de certificaathouders is de verdeling van de verkoopopbrengst afgestemd. De uitkering is hoger dan in eerste instantie is ingeschat en levert een positief resultaat op van € 11.000 op.
2. Vordering Kopen naar Wens: De nominale vordering die op de balans staat als uitgestelde betaling die is verleend aan kopers via Kopen naar Wens wordt jaarlijks contant gemaakt tegen de gemiddelde rentevoet over een periode van 15 jaar. Door een daling van de gemiddelde rentevoet van 3,48% naar

3,19% komt de contante waarde wat hoger uit dan vorig jaar. Hierdoor kunnen we dit jaar een bedrag van € 294.700 als opbrengst nemen.

## Toekomstparagraaf

Woonwijze wil ook in de toekomst een financieel gezonde organisatie blijven. Daarnaast willen we onze ambities blijven waarmaken op het gebied van een gematigd huurbeleid, goed onderhoud aan onze woningen en een gezonde ambitie op het gebied van nieuwbouw. Deze onderdelen zijn naast een aantal andere uitgangspunten ook de basis geweest voor ons nieuwe ondernemingsplan. Om de haalbaarheid van onze plannen in goede banen te leiden stellen we een meerjarenbegroting op. In deze meerjarenbegroting bekijken we wat de effecten van ons beleid zijn op de financiële kengetallen die door het WSW aan ons worden opgelegd.

In onze meerjarenbegroting hebben we opgenomen dat we in de periode van 2017 tot en met 2023 verwachten circa 300 nieuwe huurwoningen op te leveren, hier is een investering van € ongeveer 53 miljoen voor begroot. Daarnaast verwachten we circa 100 huurwoningen uit ons huidige bezit te verkopen en om en nabij de 80 woningen te slopen. Daarmee breiden we onze woningportefeuille de komende vijf jaar per saldo met 120 eenheden uit. In de eerste prognosejaren jaren verwachten we hiervoor onze lening portefeuille wat uit te moeten breiden ter financiering van deze investeringen. Door de verwachte positieve operationele kasstroom die we in onze meerjarenbegroting voorzien komt het saldo van onze lening portefeuille ultimo 2023 weer uit op het huidige saldo.

## Borging van leningen – WSW

In oktober 2016 hebben we een borgbaarheidsverklaring ontvangen van het WSW. Het borgingsplafond wat daarbij is toegekend, is het maximale bedrag dat een deelnemer aan geborgde leningen mag hebben. Op basis van de goede financiële positie van Woonwijze heeft het WSW het borgingsplafond voor 3 jaar vastgesteld, het maximaal haalbare. Voor Woonwijze is het borgingsplafond tot en met 2018 bepaald op € 102,5 miljoen. Hierin kunnen alle voorgenomen investeringen in deze periode gefinancierd worden. Per 31 december 2016 bedraagt het saldo van de geborgde leningen € 98,1 miljoen. Door de prognose van positieve operationele kasstromen in de komende jaren kan een groot deel van de voorgenomen investeringen hierdoor intern gefinancierd worden en is een beperkte uitbreiding van de leningportefeuille voorzien.

## Treasury en renterisico

De exploitatie van woningen is zeer kapitaalintensief. Daarom vormt het beheer van de leningenportefeuille een belangrijk onderdeel van het financieel beleid. Sinds enkele jaren proberen we met een optimale spreiding van de leningenportefeuille het renterisico te beheersen. Volgens ons financieel statuut streven wij naar een maximaal jaarlijks renterisico van 10% van de totale leningportefeuille. Ons renterisico blijft ruim onder de door WSW gehanteerde norm van 15%.

## Informatie over voornaamste risico’s en onzekerheden

Als gevolg van het toenemende maatschappelijk belang wat wordt gehecht aan transparantie over risico’s en onzekerheden is richtlijn 400 voor het jaarverslag vanaf 1 januari 2015 van kracht. Onderstaand wordt met inachtneming van richt-

lijn 400 beschreven hoe Woonwijze afgelopen jaar is omgegaan met risicobeheersing.

**Strategie**

Dit jaar heeft een evaluatie van het huidige ondernemingsplan plaatsgevonden. Dit ondernemingsplan had een looptijd van 2012 tot en met 2016. Uit de evaluatie bleek dat doelstellingen in het ondernemingsplan niet concreet genoeg waren geformuleerd, waardoor realisatie van de doelstellingen ook niet altijd goed meetbaar was. Bovendien zaten de ambities uit het ondernemingsplan onvoldoende bij de medewerkers tussen de oren. Het gevolg hiervan is dat medewerkers onvoldoende scherp hebben op welke manier zij een bijdrage kunnen leveren om doelstellingen te realiseren met als risico dat de strategie uit het ondernemingsplan niet of in onvoldoende mate wordt gerealiseerd.

In het najaar van 2016 zijn we gestart met de voorbereidingen om tot een nieuw ondernemingsplan te komen. Als doel is gesteld om dit plan in het eerste kwartaal van 2017 af te kunnen ronden. In het nieuwe ondernemingsplan willen we meer focus op de primaire doelgroep en nieuwbouwplannen uitsluitend in de gemeente Vught laten plaats vinden. Personeel en stakeholders zijn in het voorstadium uitvoerig betrokken. Het doel is om een breed gedragen nieuw ondernemingsplan samen te stellen met concrete, meetbare doelstellingen.

Qua governance hebben er in 2016 een aantal wijzigingen plaatsgevonden. In het kader van de woningwet zijn de statuten aangepast en is er een reglement financieel beheer en beleid opgesteld. Er is een vastgoedcommissie en een auditcommissie benoemd waarin afgevaardigden van de Raad van Commissarissen zitting hebben.

In augustus 2016 is de directeur bestuurder geschorst. In december heeft een rechtszaak plaatsgevonden met betrekking tot de ontslagprocedure. De kantonrechter heeft begin 2017 uitspraak gedaan, de arbeidsovereenkomst mag niet ontbonden worden. Het vervolgtraject is nog onzeker. Er is een interim bestuurder benoemd die de fit en propertest van de AW met een positief resultaat heeft doorlopen. Een definitieve invulling van deze positie kan pas plaats vinden op het moment dat het juridische traject met de directeur bestuurder is afgewikkeld.

In 2016 hebben de grootste risico's zich voorgedaan in het proces projectontwikkeling . Als gevolg hiervan is een interim vastgoedmanager aangesteld om de projectenportefeuille kritisch te beoordelen en projecten tot een goed einde te brengen. Verder is vanuit de RvC een vastgoedcommissie samengesteld die de projecten periodiek beoordeelt en welke als klankbord fungeert voor het management waar het gaat om vastgoedontwikkeling. Voor een aantal projecten die in voorbereiding waren is inmiddels besloten om daar van af te zien. In het nieuwe ondernemingsplan zullen scherpere kaders benoemd worden voor projectontwikkeling. Als gevolg hiervan zal het investeringsstatuut worden aangepast, waarbij op projectniveau kaders worden gesteld. In het proces wordt de fasering middels beslisdocumenten aangescherpt en per fase budget aangevraagd bij MT en/ of RvC. Nieuwe voorgenomen projecten zullen in een vroeg stadium besproken worden in de vastgoedcommissie.

**Operationele activiteiten**

Dit jaar hebben er diverse activiteiten binnen Woonwijze plaatsgevonden die hebben bijgedragen aan de beperking van risico's en onzekerheden met betrekking tot effectiviteit en efficiëntie van operationele activiteiten.

- Sinds 1 januari 2016 geldt de meldplicht datalekken. Bij overtreding van deze meldplicht kunnen er hoge boetes opgelegd worden door de Autoriteit Persoonsgegevens. Dit vormt een risico. In 2016 is een werkgroep samengesteld met betrekking tot dit onderwerp. Er is een procedure opgesteld waarin is opgenomen hoe er bij Woonwijze moet worden omgegaan met het melden en afhandelen van een datalek. Vervolgstappen in 2017 zijn om bewaarde persoonsgegevens kritisch te beoordelen en waar nodig op te schonen en bewerkersovereenkomsten op te stellen met gegevensverwerkers.
- Woonwijze heeft ultimo 2016 totaal 3.154 verhuureenheden in bezit. In de woningwet is opgenomen dat bij corporaties met meer dan 2.500 woongelegenheden en gebouwen in eigendom de controlfunctie in een afzonderlijke organisatie-eenheid moet worden opgenomen en daarbij zowel gevraagd als ongevraagd het bestuur en de Raad van Commissarissen kan adviseren omtrent in het kader van financieel beheer en beleid te nemen maatregelen. Binnen Woonwijze is er voor gekozen om deze onafhankelijke positie in te vullen door een auditor die extern is aangetrokken in 2017 en voor een afgesproken aantal uren wordt ingehuurd.
- Op dit moment betalen we nog geen VPB. Er is een risico dat dit na een aantal jaren wel het geval zal zijn. Hiervoor stellen we een meerjarige fiscale planning op in samenwerking met onze fiscalist en maken waar mogelijk gebruik van fiscale mogelijkheden om zo lang mogelijk compensabele verliezen te kunnen benutten.
- De verhuurdersheffing vormt een risico. Op dit moment kunnen we dit opvangen binnen onze operationele kasstroom. Komende jaren ontstaan echter steeds minder mogelijkheden om de kasstroom te verbeteren. Huurharmonisatie is beperkt door de aanpassing van ons huurbeleid waar betaalbaarheid een belangrijke rol in speelt. Kostenbesparingen zijn voor het grootste deel al gerealiseerd, de verdere mogelijkheden zijn beperkt. Bij een verdere toename van het bedrag wat komende jaren aan verhuurdersheffing moet worden afgedragen voorzien we een risico dat onze kasstromen lager worden.

**Financiële positie**

Woonwijze hanteert een renterisico van 10%, dit is wat behoudender dan het WSW voorschrijft met 15%. In 2016 is er voor € 10,3 miljoen aan leningen afgelost en voor € 8,5 miljoen aan nieuwe leningen aangetrokken. Door deze afname komt het uitstaande leningsaldo ultimo 2016 uit op € 98,1 miljoen. Het gevolg van deze afname is dat het renterisico in 3 jaren (2017, 2018 en 2040) iets hoger uit dan de interne norm van 10% uitkomt. In deze drie jaren is er een aflossingsverplichting van € 10 miljoen. Ten tijde van het aantrekken van deze leningen lag het leningsaldo nog boven de € 100 miljoen, waardoor op dat moment het renterisico in deze jaren wel beneden de 10% uitkwam. Op deze leningen kan niet vervroegd afgelost worden, waardoor we accepteren dat in de genoemde jaren momenteel het renterisico iets boven de 10% uitkomt. We blijven ook in deze jaren ruim binnen het gestelde renterisico van 15% door het WSW.

Woonwijze werkt met een liquiditeitsplanning die is afgeleid van de begroting. De verwachte operationele- , investerings- en financieringskasstroom komt hier in terug. Deze liquiditeitsplanning wordt maandelijks bijgewerkt met de werkelijke kasstromen via bankafschriften en gerapporteerd in de perioderapportages. Hiermee is er altijd inzicht in toekomstige financieringsbehoeften en kan er tijdig financiering worden aangetrokken om liquiditeitstekorten te voorkomen. In de fi-

nancieringsvoorstellen wordt de stand van het borgingsplafond van het WSW opgenomen en de invloed van de aan te trekken financiering daarop.

Met betrekking tot beschikbaarheid van financiering schatten we het risico voor DAEB financiering laag in door de borging van het WSW. We verwachten geen financiering voor niet-Daeb activiteiten nodig te hebben.

**Financiële verslaggeving**

Dit jaar wordt het vastgoed in de jaarrekening voor het eerst gewaardeerd op basis van marktwaarde in verhuurde staat, conform woningwet. Dit betreft een stelselwijziging waardoor ook de vergelijkende cijfers van het voorgaande boekjaar worden aangepast. In een vroeg stadium heeft afstemming met de accountant plaatsgevonden over de uitgangspunten van de marktwaarde. De oppervlakte (GBO) van de woning is een belangrijk onderdeel om de marktwaarde te kunnen bepalen. Dit jaar hebben we hiervoor de gegevens via de BAG viewer van het kadaster gebruikt. Dit is conform het handboek modelmatig waarderen marktwaarde uitgebracht door Fakton toegestaan tot 2019. Mogelijk kunnen er onnauwkeurigheden zijn met betrekking tot GBO's in de bag viewer. Dit risico accepteren we dit jaar. De periode tot 2019 zullen we gebruiken om deze gegevens waar nodig te verfijnen.

**Wet- en regelgeving**

Vanaf 1 juli 2015 is de nieuwe woningwet van kracht, 2016 heeft in het teken gestaan van de implementatie van de meeste onderdelen van de vernieuwde wetgeving. Er is een keuze gemaakt voor de administratieve scheiding van het DAEB en niet-DAEB vastgoed, het voorlopig scheidingsvoorstel is tijdig ingediend. Passend toewijzen is per 1 januari 2016 ingevoerd, vanaf dat moment is de werkwijze aangepast om te voldoen aan de gestelde eisen. Zoals bovenstaand is aangegeven zijn de voorbereidingen getroffen om in 2016 het vastgoed op marktwaarde in verhuurde staat te waarderen. Qua governance zijn er een aantal wijzigingen doorgevoerd. Dit betreft wijzigingen met betrekking tot (her) benoemingen en vereisten voor bestuur en commissarissen. De statuten zijn aangepast en er is een reglement financieel beleid en beheer is opgesteld wat tijdig is aangeleverd ter goedkeuring aan de AW. Per 1 juli 2016 zijn er woningmarktregio's benoemd waarbinnen corporaties actief mogen zijn. De woningmarktregio waar Woonwijze toe behoort is Noordoost Brabant. Het enige bezit wat Woonwijze momenteel heeft en wat buiten de woningmarktregio valt is in de gemeente Oisterwijk. Hier kan geen uitbreiding plaatsvinden, tenzij er een ontheffing voor wordt gegeven. Er kan een compliance risico ontstaan door de vele wetswijzigingen die in korte tijd hebben plaatsgevonden. Bij onduidelijkheid met betrekking tot gewijzigde wetgeving wordt gebruik gemaakt van extern juridisch advies of wordt de vraag rechtstreeks voorgelegd aan de ILT.

**Risicobereidheid**

De strategische doelstellingen gelden als leidraad, financiële normen zijn daarbij randvoorwaardelijk. De mate van risicobereidheid waar Woonwijze met het streven naar het bereiken van haar strategische doelstellingen geconfronteerd wil worden is op algemeen niveau verankerd in de normen die door het WSW voor de volgende kengetallen zijn vastgesteld:

- ICR norm 1,4
- DSCR norm 1,0
- LTV norm 75%
- Solvabiliteit norm 20%
- Dekkingsratio norm 50%

Bij veranderend beleid, en/of aanpassingen in de projectenportefeuille wordt altijd middels scenarioberekeningen het effect hiervan op bovenstaande kengetallen getoetst.

Zoals aangegeven gelden de bovenstaande normen als algemeen kader. In het proces projectontwikkeling willen we kaders gaan stellen op projectniveau. De basis hiervoor zal gelegd worden in het nieuwe ondernemingsplan. Verdere uitwerking zal plaatsvinden in het investeringsstatuut en aanscherping van de fasedocumenten.

De volgende risico's waar we afgelopen boekjaar mee geconfronteerd zijn hebben de meeste impact gehad:

- Onvoldoende zicht op resultaten van projectontwikkeling per individueel project. Aangezien er geen kaders op projectniveau waren vastgesteld en onvoldoende gebruik werd gemaakt van beslisdocumenten kon daarin onvoldoende voortgang bewaakt worden. Uiteindelijk heeft een integrale beoordeling van de projecten portefeuille geleid tot afboekingen en stopzetting van enkele lopende projecten.
- Juridische procedure met betrekking tot ontslag directeur. De kantonrechter heeft Woonwijze in het ongelijk gesteld. Hierop is door de RvC besloten om in hoger beroep te gaan. De uitkomst en financiële consequenties zijn nog onduidelijk.
- In 2010 hebben we 44 woningen via de MGE constructie verkocht. Naar nu blijkt is niet aan alle vormvereisten voldaan op het moment van verkoop. Bewoners van het betreffende complex hebben zich verenigd en hebben dit aangekaart bij Woonwijze. Wij hebben een onafhankelijk onderzoeksbureau laten onderzoeken of de vormfouten van destijds hebben geleid tot onjuiste, niet marktconforme prijzen. De conclusie uit hun rapport is dat de verkoopprijzen van destijds marktconform zijn geweest. Aan de bewoners is een coulance regeling aangeboden indien de waarde van de woning een buitensporige daling laat zien bij verkoop. De bewoners zijn niet tevreden met de coulance regeling.
- Saneringsheffing die dit jaar niet in rekening gebracht is, maar komende jaren wel weer in rekening gebracht kan worden.
- Verder zien wij dat ons strategisch vastgoedbeleid toe is aan een herijking en dat we een duidelijk duurzaamheidsbeleid wensen. Deze onderwerpen hebben een nadrukkelijke plek gekregen in ons nieuwe ondernemingsplan en zullen hun uitwerking vinden in 2017 en 2018.

Elk jaar beoordeelt het WSW onze risico's bij de behandeling van de zogenaamde business risks. Het WSW onderschrijft de risico's die hierboven zijn geschetst. Ook zijn bovenstaande onderwerpen de belangrijkste onderwerpen die terugkomen in de management letter van de accountant.

**Toekomstige verbeteringen**

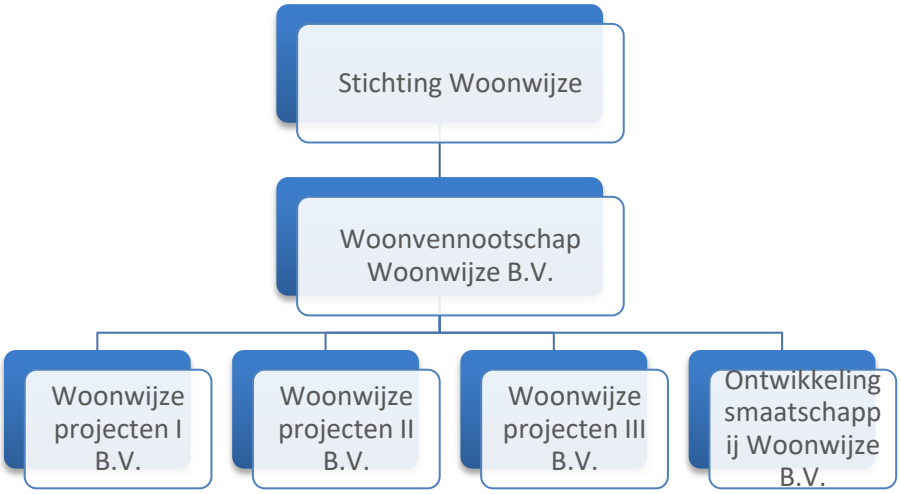
Komend jaar willen we meer balans aanbrengen in de hard controls en de soft controls binnen Woonwijze. Als inspiratie kader willen we hiervoor het managementcontrolsysteem van Simons, "levers of control' gebruiken. In dit model wordt het in control zijn vanuit een viertal gebieden belicht, gericht op zowel hard, als softcontrols.

Komend jaar wordt het nieuwe ondernemingsplan vastgesteld. Hierin zullen de doelstellingen en kaders scherper en meer meetbaar worden opgenomen dan in

het voorgaande ondernemingsplan. Hierdoor kan de voortgang ook beter bewaakt gaan worden. Voor projectontwikkeling zullen op projectniveau kaders vastgesteld worden, die terugkomen in het te actualiseren investeringsstatuut. In het projectontwikkelingsproces wordt de verantwoording door middel van beslisdocumenten per fase aangescherpt. Daarbij gelden het ondernemingsplan en het investeringsstatuut als interne kaders. In 2017 wordt, zoals de woningwet voorschrijft, invulling gegeven aan de onafhankelijke positie van de controlfunctie binnen Woonwijze. Hiervoor wordt een auditor aangesteld.

## Verbindingen

In 2015 zijn er 4 verbindingen opgericht, Woonvennootschap Woonwijze B.V., Woonwijze Projecten I B.V, Woonwijze Projecten II B.V. en Woonwijze Projecten III B.V. Ontwikkelingsmaatschappij Woonwijze B.V. bestaat al sinds 2004. Alle opgerichte B.V. 's zijn 100% dochter van Stichting Woonwijze. De B.V. 's zijn destijds opgericht om in het kader van de woningwet optimaal flexibel te blijven om de strategische doelstellingen te kunnen realiseren. Dit jaar is er gekozen voor een administratieve scheiding en vanuit de eerste aanzet voor het ondernemingsplan blijkt het voornemen om alleen de kerntaken op te pakken. Als gevolg hiervan zijn dit jaar activiteiten in de BV' s afgebouwd of stopgezet, wat heeft geleid tot verliezen. De structuur ziet er als volgt uit:




De Woonvennootschap stelt zich ten doel uitsluitend op het gebied van de volkshuisvesting werkzaam te zijn. De drie overige opgerichte B.V.' s (Projecten I, II en II) stellen zich ten doel mede op het gebied van de volkshuisvesting werkzaam te zijn. Het gebied van de volkshuisvesting omvat uitsluitend het door de vennootschap:

De financiële gegevens van de B.V. 's, die in de geconsolideerde jaarrekening van Woonwijze zijn opgenomen, zijn in 2016 zijn als volgt:

| Naam BV | Resultaat 2016 | Vermogen per 31-12-2016 |
|---|---|---|
| Woonvennootschap B.V. | -/- € 2.553.310 | -/- € 2.488.920 |
| Ontwikkelingsmaatschappij Woonwijze B.V. | -/- € 2.378.395 | -/- € 616.678 |
| Projecten I B.V. | -/- € 174.630 | € 24.036 |
| Projecten II B.V. | -/- € 95 | € 198.572 |
| Projecten III B.V. | -/- € 95 | € 198.602 |

2016

# Jaarverslag

woonwijze
uw manier van wonen

# INHOUD

INHOUD ..... 1
1. GECONSOLIDEERDE BALANS 2016 ..... 6
2. GECONSOLIDEERDE WINST- EN VERLIESREKENING OVER VERSLAGJAAR 2016 ..... 8
3. GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT 2016 ..... 11
4. ALGEMENE TOELICHTING BALANS ..... 13
Grondslagen van waardering in de geconsolideerde jaarrekening ..... 13
401 Regelgeving ..... 13
402 Stelselwijziging ..... 13
403 Oordelen en schattingen ..... 15
404 Consolidatiegrondslagen ..... 15
405 Lijst van kapitaalbelangen ..... 16
406 Salderen ..... 16
407 Financiële instrumenten ..... 16
408 Materiële vaste activa ..... 17
409 Financiële activa ..... 22
410 Voorraden ..... 23
411 Vlottende vorderingen ..... 25
412 Liquide middelen ..... 25
413 Bijzondere waardevermindering van financiële activa ..... 25
414 Classificatie eigen vermogen en vreemd vermogen ..... 25
415 Voorzieningen ..... 26
416 Belastingen ..... 27
417 Langlopende schulden ..... 28
418 Kortlopende schulden ..... 28
419 Reële waarde van financiële instrumenten ..... 28
420 Niet langer in de balans opnemen van financiële activa en passiva ..... 29
5. GRONDSLAGEN VAN RESULTAATBEPALING IN DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING ... 30
501 Algemeen ..... 30
502 Huuropbrengsten ..... 30
503 Opbrengsten servicecontracten ..... 30
504 Overheidsheffingen ..... 31
505 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit ..... 31
506 Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling ..... 31
507 Uitgaven verkocht VG in ontwikkeling en toegerekende organisatie- en financieringskosten ..... 31
508 Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille ..... 31
509 Waardeveranderingen vastgoedportefeuille ..... 32
510 Netto resultaat overige activiteiten ..... 32
511 Leefbaarheid ..... 32
512 Rentebaten en rentelasten ..... 33
513 Belastingen ..... 33
514 Aandeel in resultaat van deelnemingen ..... 33
515 Grondslagen voor geconsolideerd kasstroomoverzicht ..... 33
6. TOELICHTING OP DE GECONSOLIDEERDE BALANS ..... 35
601 Vastgoed in exploitatie / Daeb ..... 35
602 Vastgoed in exploitatie / Niet Daeb ..... 35
603 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden ..... 36
604 Sociaal vastgoed in ontwikkeling ..... 36
605 Onroerende en roerende goederen tdv de exploitatie ..... 40

606 Te vorderen kopen naar wens ....41
607 Latente belastingvordering ....42
608 Voorraad gereed product ....43
609 Huurdebiteuren ....43
610 Debiteuren gemeente ....43
611 Overige vorderingen ....44
612 Overlopende activa ....44
613 Liquide middelen ....44
614 Herwaarderingsreserve ....45
615 Overige reserves ....45
616 Resultaat boekjaar ....45
617 Leningen kredietinstellingen ....46
618 Overige leningen o/g ....46
619 Terugkoopverplichting VOV ....48
620 Schulden aan kredietinstellingen ....48
621 Schulden aan leveranciers ....48
622 Schulden aan gemeenten ....48
623 Belastingen, premies en pensioenen ....49
624 Overlopende passiva ....49
625 Financiële instrumenten ....50
626 Niet uit de balans blijkende regelingen ....53

7. TOELICHTING OP DE GECONSOLIDEERDE WINST- EN VERLIESREKENING .... 54

701 Huuropbrengsten ....54
702 Opbrengsten servicecontracten ....54
703 Lasten servicecontracten ....54
704 Lasten verhuur en beheeractiviteiten ....55
705 Onderhoudsactiviteiten ....57
706 Overige directe lasten exploitatie bezit ....57
707 Verkoop huurwoningen ....58
708 Verkoop koopwoningen (voorraden) ....58
709 Verkoop teruggekochte woningen VOV (voorraden) ....58
710 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille ....59
711 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille ....59
712 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VOV ....59
713 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille voor verkoop ....59
714 Overige organisatiekosten ....60
715 Leefbaarheid ....60
716 Waardeveranderingen van financiële activa en effecten ....60
717 Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten ....60
718 Rentelasten en soortgelijke kosten ....60
719 Belastingen ....61

8. ENKELVOUDIGE BALANS PER 31 DECEMBER 2016 .... 64

9. ENKELVOUDIGE WINST- EN VERLIESREKENING OVER VERSLAGJAAR 2016 .... 66

10. TOELICHTING OP DE ENKELVOUDIGE BALANS .... 68

11. TOELICHTING OP DE ENKELVOUDIGE WINST- EN VERLIESREKENING .... 75

12. BEZOLDIGING VAN (EX-)BESTUURDERS EN (EX-)COMMISSARISSEN .... 78

13. ONDERTEKENING .... 82

14. OVERIGE GEGEVENS .... 83

15. CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT .... 84

# Jaarverslag

## Geconsolideerd

# 1. GECONSOLIDEERDE BALANS

## ACTIVA VOOR

| OMSCHRIJVING | | 2016 | 2015* |
|---|---|---|---|
| | | € | € |
| **VASTE ACTIVA** | | | |
| **Materiële vaste activa** | | | |
| Vastgoed in exploitatie / Daeb | 601 | 293.031.929 | 277.263.276 |
| Vastgoed in exploitatie / Niet Daeb | 602 | 20.183.688 | 18.891.859 |
| Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden | 603 | 8.493.625 | 9.776.119 |
| Sociaal vastgoed in ontwikkeling | 604 | 1.535.836 | 10.838.548 |
| Onroerende en roerende goederen tdv de exploitatie | 605 | 4.478.049 | 4.644.362 |
| Totaal materiële vaste activa | | 327.723.127 | 321.414.164 |
| **Financiële vaste activa** | | | |
| Te vorderen Kopen naar Wens | 606 | 9.038.100 | 7.013.497 |
| Latente belastingvordering | 607 | 4.276.691 | 3.308.108 |
| Totaal financiële vaste activa | | 13.314.791 | 10.321.605 |
| **TOTAAL VASTE ACTIVA** | | 341.037.918 | 331.735.769 |
| **VLOTTENDE ACTIVA** | | | |
| **Voorraad** | | | |
| Voorraad gereed product | 608 | 637.278 | 228.000 |
| | | 637.278 | 228.000 |
| **Vorderingen** | | | |
| Huurdebiteuren | 609 | 93.259 | 144.725 |
| Debiteuren gemeente | 610 | 16.436 | 22.385 |
| Overige vorderingen | 611 | 45.479 | 86.105 |
| Overlopende activa | 612 | 73.957 | 86.927 |
| Totaal vorderingen | | 229.131 | 340.142 |
| **Liquide middelen** | 613 | 3.375.935 | 1.097.165 |
| **TOTAAL VLOTTENDE ACTIVA** | | 4.242.344 | 1.665.307 |
| **TOTAAL GENERAAL ACTIVA** | | 345.280.262 | 333.401.076 |

* In verband met de stelselwijziging zijn de cijfers van 2015 aangepast.

# PER 31 DECEMBER 2016

## RESULTAATBESTEMMING

## PASSIVA

| OMSCHRIJVING | | 2016 | 2015* |
|---|---|---|---|
| | | € | € |
| **EIGEN VERMOGEN** | | | |
| Herwaarderingsreserve | 614 | 138.451.676 | 142.413.799 |
| Overige reserves | 615 | 82.298.660 | 78.665.379 |
| Resultaat boekjaar | 616 | 16.039.187 | -328.842 |
| **TOTAAL EIGEN VERMOGEN** | | 236.789.523 | 220.750.336 |
| **LANGLOPENDE SCHULDEN** | | | |
| Leningen kredietinstellingen | 617 | 88.044.158 | 89.903.433 |
| Overige leningen o/g | 618 | 10.000 | 10.000 |
| Terugkoopverpl. Won. verkocht onder voorwaarden | 619 | 7.678.998 | 8.184.507 |
| **TOTAAL LANGLOPENDE SCHULDEN** | | 95.733.156 | 98.097.940 |
| **KORTLOPENDE SCHULDEN** | | | |
| Schulden aan kredietinstellingen | 620 | 10.100.000 | 11.479.309 |
| Schulden aan leveranciers | 621 | 561.278 | 695.180 |
| Schulden aan gemeenten | 622 | 0 | 131.709 |
| Belastingen, S.V. premies en pensioenen | 623 | 178.137 | 280.448 |
| Overlopende passiva | 624 | 1.918.168 | 1.966.154 |
| **TOTAAL KORTLOPENDE SCHULDEN** | | 12.757.583 | 14.552.800 |
| **TOTAAL GENERAAL PASSIVA** | | 345.280.262 | 333.401.076 |

* In verband met de stelselwijziging zijn de cijfers van 2015 aangepast.

## 2. GECONSOLIDEERDE WINST- EN VERLIESREKENING OVER VERSLAGJAAR 2016

| OMSCHRIJVING | | BOEKJAAR 2016 | BOEKJAAR 2015* |
|---|---|---|---|
| | | € | € |
| HUUROPBRENGSTEN | 701 | 18.829.519 | 18.301.077 |
| OPBRENGSTEN SERVICECONTRACTEN | 702 | 598.880 | 568.704 |
| LASTEN SERVICECONTRACTEN | 703 | -598.880 | -568.704 |
| LASTEN VERHUUR EN BEHEERACTIVITEITEN | 704 | -6.075.969 | -6.127.169 |
| ONDERHOUDSACTIVITEITEN | 705 | -3.488.099 | -3.600.384 |
| OVERIGE DIRECTE LASTEN EXPLOITATIE BEZIT | 706 | -196.836 | -12.489 |
| **NETTO RESULTAAT EXPLOITATIE VASTGOEDPORTEFEUILLE** | | 9.068.615 | 8.561.035 |
| VERKOOP HUURWONINGEN (SOCIAAL EN COMMERCIEEL VASTGOED IN EXPLOITATIE) | 707 | 1.909.354 | 1.808.682 |
| VERKOOP KOOPWONINGEN (VOORRADEN) | 708 | -279.547 | -60.595 |
| VERKOOP TERUGGEKOCHTE WONINGEN VOV (VOORRADEN) | 709 | -1.203 | 84.400 |
| **NETTO RESULTAAT VERKOOP VASTGOEDPORTEFEUILLE** | | 1.628.604 | 1.832.487 |
| OVERIGE WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE | 710 | -607.434 | -20.576 |
| NIET-GEREALISEERDE WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE | 711 | 8.536.305 | -5.488.614 |
| NIET-GEREALISEERDE WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE VOV | 712 | 23.981 | 29.134 |
| NIET-GEREALISEERDE WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE BESTEMD VOOR VERKOOP | 713 | -63.600 | 0 |
| **WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE** | | 7.889.252 | -5.480.056 |
| OVERIGE ORGANISATIEKOSTEN | 714 | -57.053 | -10.907 |
| LEEFBAARHEID | 715 | -304.778 | -287.350 |
| **NETTO RESULTAAT OVERIGE ACTIVITEITEN** | | -361.831 | -298.257 |
| **BEDRIJFSRESULTAAT** | | 18.224.640 | 4.615.209 |

## 2. GECONSOLIDEERDE WINST- EN VERLIESREKENING OVER VERSLAGJAAR 2016

| OMSCHRIJVING | | BOEKJAAR 2016 | BOEKJAAR 2015* |
|---|---|---|---|
| | | € | € |
| **BEDRIJFSRESULTAAT transport** | | 18.224.640 | 4.615.209 |
| WAARDEVERANDERINGEN VAN FINANCIËLE VASTE ACTIVA EN EFFECTEN | 716 | 305.722 | 63.200 |
| ANDERE RENTEBATEN EN SOORTGELIJKE OPBRENGSTEN | 717 | 7.199 | 20.198 |
| RENTELASTEN EN SOORTGELIJKE KOSTEN | 718 | -3.466.956 | -3.611.974 |
| **SALDO FINANCIELE BATEN EN LASTEN** | | -3.154.035 | -3.528.576 |
| **RESULTAAT VOOR BELASTINGEN** | | 15.070.605 | 1.086.633 |
| BELASTINGEN | 719 | 968.582 | -1.415.475 |
| **RESULTAAT NA BELASTINGEN** | | 16.039.187 | -328.842 |
| **NETTO RESULTAAT** | | 16.039.187 | -328.842 |

* In verband met de stelselwijziging zijn de cijfers van 2015 aangepast.

# 3. GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT 2016

| OMSCHRIJVING | BOEKJAAR 2016 | 2015* |
|---|---|---|
| | € | € |
| **Kasstroom uit operationele activiteiten** | | |
| Ontvangsten van huurders | 19.544.394 | 19.278.632 |
| Ontvangsten overige | 304.130 | 226.094 |
| | 19.848.524 | 19.504.726 |
| Betalingen aan werknemers | -1.960.814 | -2.124.355 |
| Betalingen aan leveranciers onderhoud | -3.838.172 | -3.341.582 |
| Betaling verhuurdersheffing | -2.335.178 | -2.137.012 |
| Betaling sectorlasten AW | -18.149 | 0 |
| Betalingen aan leefbaarheid | -259.778 | -287.350 |
| Betalingen uit hoofde van overige bedrijfslasten | -3.176.200 | -2.891.202 |
| | -11.588.291 | -10.781.501 |
| Kasstroom uit bedrijfsoperaties | 8.260.233 | 8.723.225 |
| Betaalde rente | -3.478.206 | -3.681.701 |
| Kasstroom uit operationele activiteiten | 4.782.027 | 5.041.524 |
| **Kasstroom uit investeringsactiviteiten** | | |
| Investeringen in nieuwbouw huur | -2.159.357 | -7.905.326 |
| Aankoop woongelegenheden | -224.980 | 0 |
| Aankoop woningen VOV voor doorverkoop | -805.133 | -1.258.537 |
| Investering nieuwbouw koop | 0 | -472.921 |
| Desinvesteringen in financiele vaste activa | -31.118 | 200.028 |
| Verkopen bestaand bezit huur | 2.875.266 | 2.440.797 |
| Verkopen woningen VOV | 1.041.374 | 478.000 |
| Verkopen nieuwbouw koop | 39.275 | 1.528.782 |
| Kasstroom uit investeringsactiviteiten | 735.327 | -4.989.177 |
| **Kasstroom uit financieringsactiviteiten** | | |
| Ontvangsten uit langlopende schulden (nieuwe leningen) | 8.500.000 | 10.000.000 |
| Aflossing langlopende schulden | -10.259.275 | -11.189.332 |
| Kasstroom uit financieringsactiviteiten | -1.759.275 | -1.189.332 |
| Mutatie geldmiddelen | 3.758.079 | -1.136.985 |
| **Mutatie geldmiddelen** | | |
| Saldo liquide middelen 1 januari | -382.143 | 754.842 |
| Netto kasstroom | 3.758.078 | -1.136.985 |
| **Saldo liquide middelen 31 december** | 3.375.935 | -382.143 |

# 4. ALGEMENE TOELICHTING BALANS

## Grondslagen van waardering in de geconsolideerde jaarrekening

### 401 Regelgeving

De toegelaten instelling heeft de enkelvoudige jaarrekening en de geconsolideerde jaarrekening opgesteld met inachtneming van artikel 35 van de Woningwet. Het eerste lid van dit artikel schrijft de toepassing van BW2 Titel 9 voor, behoudens enkele specifieke uitzonderingen. Behalve de Woningwet zijn tevens het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting en de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting van toepassing.
Verder zijn de Beleidsregels toepassing Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector ("WNT") en de door de Raad voor de Jaarverslaggeving uitgegeven richtlijnen toegepast, waaronder Richtlijn 645 'Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (herzien 2016) in het bijzonder. De jaarrekening is opgemaakt op 23 mei 2017

### 402 Stelselwijziging

**Wijzigingen Richtlijn 645**

Met ingang van boekjaar 2016 is de herziene Richtlijn 645 Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting van toepassing.
Woonwijze waardeerde haar onroerende zaken in exploitatie tot en met 2015 tegen bedrijfswaarde. 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 Woonwijze 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 bedrijfswaarde. Vanaf 2016 vindt waardering plaats tegen marktwaarde in verhuurde staat, bepaald overeenkomstig het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde voor onroerende zaken in exploitatie.

b De tot en met 2015 voor commercieel vastgoed gevolgde waardering tegen marktwaarde volgens Richtlijn 213 verminderd met cumulatieve afschrijvingen en duurzame waardeverminderingen is vanaf 2016 gewijzigd in waardering tegen marktwaarde in verhuurde staat, bepaald overeenkomstig het Handboek modelmatig waarderen 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

### 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 € 103.877.000 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 € 5.227.000 negatief. In totaal bedraagt het cumulatief effect per 1 januari 2016 € 101.319.000. Dit effect alsmede het resultaateffect 2015, uitgesplitst naar de individuele posten is als volgt ( bedragen x € 1.000):

| Cumulatief effect 1 januari 2016 | Stand 1-1-2016 vóór stelselwijziging | Stand 1-1-2016 ná stelselwijziging | Cumulatief effect 1-1-2016 |
|---|---|---|---|
| DAEB vastgoed in exploitatie | 175.952 | 277.263 | 101.311 |
| DAEB vastgoed in ontwikkeling, bestemd voor eigen exploitatie | 11.181 | 10.839 | -342 |
| Niet-DAEB vastgoed in exploitatie | 21.056 | 18.892 | -2.164 |
| Latente belastingvordering | 794 | 3.308 | 2.515 |
| | | | 101.319 |
| Eigen vermogen: Overige reserves | 113.194 | 78.665 | -34.529 |
| Eigen vermogen: Herwaarderingsreserve | 0 | 142.414 | 142.414 |
| Resultaat boekjaar | 4.898 | -329 | -5.227 |
| Voorziening latente belastingverplichting | 1.339 | 0 | -1.339 |
| | | | 101.319 |

| Resultaateffect 2015 | Baten/lasten 2015 volgens WVR 2015 | Baten/lasten 2015 voor vergelijkingsdoeleinden aangepast | Aanpass. resultaat 2015 voor vergelijkingsdoeleinden |
|---|---|---|---|
| Verkoopresultaat vastgoedportefeuille | 1.333 | 1.919 | 586 |
| Niet gerealiseerde waardeveranderingen onroerende zaken in exploitatie | 8.766 | 29 | -8.737 |
| Afschrijvingen (im)materiële vaste activa | 8.412 | 190 | 8.222 |
| Overige waardeveranderingen (onrendabele investeringen) | 1.508 | 5.509 | -4.001 |
| Belastingen | 118 | 1.415 | -1.297 |
| | | | -5.227 |

| Cumulatief effect 1 januari 2015 | | Stand 1-1-2015 vóór stelselwijzi-ging | Stand 1-1-2015 ná stelselwijzi-ging | Cumulatief effect 1-1-2015 |
|---|---|---|---|---|
| Cumulatief effect 1 januari 2016 | 101.319 | | | |
| Waarvan resultaateffect 2015 | 5.227 | | | |
| Waarvan directe vermogensmutatie 2015 | -2.669 | | | |
| Blijft: cumulatief effect tot 1 januari 2015 | | | | 103.877 |
| | | | | |
| Bestaande uit de balansposten per 1 januari 2015: | | | | |
| DAEB vastgoed in exploitatie | | 180.860 | 279.576 | 98.716 |
| DAEB vastgoed in ontwikkeling, bestemd voor eigen exploitatie | | 7.058 | 6.716 | -342 |
| Niet-DAEB vastgoed in exploitatie | | 19.300 | 20.992 | 1.692 |
| Latente Belastingvordering | | 911 | 4.723 | 3.812 |
| | | | | 103.877 |
| | | | | |
| Eigen vermogen: Overige reserves | | 119.235 | 74.830 | -41.034 |
| Eigen vermogen: Herwaarderingsreserve | | 0 | 146.203 | 146.203 |
| Resultaat boekjaar | | -3.371 | -3.371 | 0 |
| Voorziening latente belastingverplichting | | 1.291 | 0 | -1.291 |
| | | | | 103.877 |

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

## 403 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.

## 404 Consolidatiegrondslagen

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

Resultaten uit transacties met en tussen groepsmaatschappijen zijn in de geconsolideerde jaarrekening volledig geëlimineerd. Resultaten uit transacties met en tussen deelnemingen die tegen nettovermogenswaarde gewaardeerd worden, worden proportioneel verantwoord. Resultaten uit transacties met en tussen deelnemingen die tegen kostprijs worden ge-

waardeerd, 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.

## 405 Lijst van kapitaalbelangen

### Geconsolideerde groepsmaatschappijen

Ontwikkelingsmaatschappij Woonwijze B.V. (100%)
Woonvennootschap Woonwijze B.V. (100%)
Woonwijze Projecten I B.V. (100%)
Woonwijze Projecten II B.V. (100%)
Woonwijze Projecten III B.V. (100%)

## 406 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.

## 407 Financiële instrumenten

Onder financiële instrumenten worden zowel primaire financiële instrumenten zoals vorderingen, effecten en schulden, als afgeleide instrumenten verstaan.
Alle aan- en verkopen volgens standaard markconventies van financiële activa worden opgenomen per transactiedatum, dat wil zeggen de datum waarop de groep de bindende overeenkomst aangaat.

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

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

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

Woonwijze 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 vrijheidsgraden mogen worden aangepast en een taxateur betrokken is).

Bij de waardering van het vastgoed worden een doorexploiteer- 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 doorexploiteerscenario en anderzijds op basis van het uitpondscenario. Bij BOG, MOG en intramuraal vastgoed is alleen het doorexploiteerscenario van toepassing.

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

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.

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.

## Onroerende zaken 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.

### 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.

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 marktwaarde, wordt het verschil eerst in mindering gebracht op de reeds bestede kosten en wordt voor het resterend bedrag een voorziening gevormd voor onrendabele investeringen en herstructureringen. De afwaardering van de bestede kosten tot nihil wordt in het resultaat verantwoord onder de post Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille.

### 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.
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop onder voorwaarden
Dit betreft onder Koopgarant-bepalingen aan derden verkochte, per balansdatum in ontwikkeling zijnde woningen.
Aangezien de corporatie in belangrijke mate de economische voor- en nadelen ter zake van de waardeontwikkeling van de woningen behoudt, worden de woningen en de daarmee verband houdende terugkoopverplichting in de balans opgenomen.
De waardering van het VOV-vastgoed in ontwikkeling bij eerste verwerking is op basis van de kosten van de verrichte prestaties (grondkosten en gefactureerde bouwtermijnen) inclusief transactiekosten. De waardering na eerste verwerking is tegen leegwaarde bij oplevering onder aftrek van de contractuele korting en de nog te besteden kosten om het vastgoed te realiseren. De leegwaarde wordt jaarlijks opnieuw bepaald.
De terugkoopverplichting wordt in de ontwikkelfase van het vastgoed in de balans opgenomen voor de overdrachtswaarde op toekomstig moment van uitgifte gecorrigeerd naar rato van de verrichte bouwprestaties per balansdatum.

### 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 waardeverminderingsverliezen.

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 op nihil gewaardeerd wanneer geen toekomstige prestatie-eenheden van het gebruik of de vervreemding worden verwacht.

## 409 Financiële activa

### Deelnemingen

Niet geconsolideerde deelnemingen waarin de groep invloed van betekenis uitoefent op het zakelijke en financiële beleid worden tegen de vermogensmutatiemethode gewaardeerd. Voor de bepaling of sprake is van invloed van betekenis worden mede in aanmerking genomen de financiële instrumenten die potentiële stemrechten bevatten.
Overeenkomstig de vermogensmutatiemethode worden de deelnemingen in de balans opgenomen tegen het aandeel van de groep in de nettovermogenswaarde vermeerderd met haar aandeel in de resultaten van de deelnemingen en haar aandeel in de directe mutaties in het eigen vermogen van de deelnemingen vanaf het moment van verwerving, bepaald volgens de grondslagen zoals vermeld in deze jaarrekening, verminderd met haar aandeel in de dividenduitkeringen van de deelnemingen. In de winst-en-verliesrekening wordt het aandeel van de groep in het resultaat van de deelnemingen opgenomen. Indien en voor zover de vennootschap niet zonder beperking uitkering van de positieve resultaten aan haar kan bewerkstelligen, worden de resultaten in een wettelijke reserve opgenomen. Haar aandeel in de rechtstreekse vermogensvermeerderingen en –verminderingen van de deelnemingen wordt ook in de wettelijke reserve opgenomen met uitzondering van herwaarderingen van activa die in de herwaarderingsreserve worden verwerkt.

Indien de waarde van de deelneming volgens de vermogensmutatiemethode nihil is geworden, wordt deze methode niet langer toegepast en blijft de deelneming bij ongewijzigde omstandigheden op nihil gewaardeerd. Hierbij worden andere langlopende belangen in de deelneming die feitelijk worden aangemerkt als een onderdeel van de netto-investering, ook meegenomen. Indien en voor zover geheel of ten dele voor de schulden van de deelneming wordt ingestaan respectievelijk een feitelijke verplichting bestaat de deelneming tot betaling van haar schulden in staat te stellen, wordt een voorziening opgenomen.

Een vervolgens verkregen aandeel in de winst van de deelneming wordt pas weer verwerkt indien en voor zover het cumulatief niet-verwerkte aandeel in het verlies is ingelopen.

Na toepassing van de vermogensmutatiemethode bepaalt de groep of het noodzakelijk is om voor de deelneming een verlies wegens bijzondere waardevermindering op te nemen. De vennootschap bepaalt op elke verslagdatum of er objectieve aanwijzingen zijn dat de deelneming een bijzondere waardevermindering heeft ondergaan. Als dat het geval is, berekent de vennootschap het bedrag aan bijzondere waardevermindering als zijnde het verschil tussen de realiseerbare waarde van de deelneming en de boekwaarde en verantwoordt zij het bedrag in de winst-en-verliesrekening.

### Overige financiële vaste 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 .

## 410 Voorraden

### Vastgoed bestemd voor verkoop

Dit betreft opgeleverde nieuwbouwwoningen en teruggekochte woningen uit hoofde van een terugkoopplicht, bestemd voor verkoop.
De waardering van de opgeleverde nieuwbouwwoningen is tegen vervaardigingsprijs en daaraan toegerekende directe kosten dan wel lagere opbrengstwaarde. De waardering van de teruggekochte woningen met een terugkoopplicht is op moment van verkrijging tegen de marktwaarde na aftrek van de contractuele korting, hetgeen tevens de verkrijgingsprijs is voor de waardering als voorraad, en na eerste verwerking rekening houdend met de lagere opbrengstwaarde.
De lagere opbrengstwaarde is de verwachte verkoopprijs en wordt bepaald op basis van taxaties dan wel recente verkooptransacties van referentiewoningen onder aftrek van kosten voor verkoop.

### 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.

**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.

Zolang het project nog niet is voltooid worden de in het boekjaar gerealiseerde projectopbrengsten gepresenteerd als “Omzet verkocht vastgoed in

ontwikkeling". In het jaar van voltooiing van het project worden dan de resterende projectopbrengsten gepresenteerd als "Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling". De projectkosten worden gepresenteerd als "Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling".

### 411 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.

### 412 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.

### 413 Bijzondere waardevermindering van financiële activa

Woonwijze 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.

### 414 Classificatie eigen vermogen en vreemd vermogen

Een financieel instrument of de afzonderlijke componenten van het instrument worden in de geconsolideerde jaarrekening als vreemd vermogen of als eigen vermogen geclassificeerd overeenkomstig de economische realiteit van de contractuele overeenkomst waaruit het financieel instrument

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

## 415 Voorzieningen

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

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

### Voorziening pensioenen

De gehanteerde pensioenregeling van Woonwijze 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 vastge-

steld. 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.

## 416 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-aftrekbare 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.

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

## 417 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.

## 418 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.

## 419 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.

### 420 Niet langer in de balans opnemen van financiële activa en passiva

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

# 5. Grondslagen van resultaatbepaling in de geconsolideerde jaarrekening

## 501 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.

## 502 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.

## 503 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.

### 504 Overheidsheffingen

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

### 505 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.

### 506 Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling

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

### 507 Uitgaven verkocht VG 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.

### 508 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 doorver-

kochte 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.

## 509 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.

## 510 Netto resultaat overige activiteiten

Hieraan zijn de opbrengsten en kosten van een Warmte- en Koudopslaginstallatie (WKO), beheer voor derden en VvE-beheer als ook opbrengsten zendmasten en erfpachtopbrengsten 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.

## 511 Leefbaarheid

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

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

### 512 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.

### 513 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.

### 514 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 Woonwijze. Het resultaat op deelnemingen gewaardeerd tegen de kostprijs is bepaald op basis van de ontvangen dividenden.

### 515 Grondslagen voor geconsolideerd kasstroomoverzicht

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 kas-

stroom 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.

# 6. TOELICHTING OP DE GECONSOLIDEERDE BALANS

| MATERIELE VASTE ACTIVA | | 31-12-2016 € | 31-12-2015 € |
|---|---|---|---|
| 601 | Vastgoed in exploitatie / Daeb | 293.031.929 | 277.263.276 |
| 602 | Vastgoed in exploitatie / Niet Daeb | 20.183.688 | 18.891.859 |
| 603 | Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden | 8.493.625 | 9.776.120 |
| 604 | Sociaal vastgoed in ontwikkeling | 1.535.836 | 10.838.548 |
| 605 | Onroerende en roerende goederen tdv de exploitatie | 4.478.049 | 4.644.362 |
| | TOTAAL MATERIELE VASTE ACTIVA | 327.723.127 | 321.414.165 |

## 601 VASTGOED IN EXPLOITATIE / DAEB

| | | |
|---|---|---|
| Boekwaarde 1 januari: | 277.263.276 | 180.860.176 |
| Invloed stelselwijziging (cumulatief effect) | 0 | 98.715.388 |
| Herrekende boekwaarde | 277.263.276 | 279.575.564 |
| Mutaties: | | |
| Opleveringen | 10.245.538 | 2.219.724 |
| Aankoop | 225.727 | 0 |
| Desinvesteringen verkoop | -1.947.087 | -1.864.507 |
| Desinvesteringen sloop | 0 | -637.378 |
| Herclassificatie | 0 | 2.393.745 |
| Herwaardering via resultaat (Aanpassingen marktwaarde) | 7.244.475 | -4.423.872 |
| Totaal van de mutaties | 15.768.653 | -2.312.288 |
| Boekwaarde 31 december | 293.031.929 | 277.263.276 |
| Inbegrepen ongerealiseerde herwaardering | 140.037.595 | 141.295.741 |

## 602 VASTGOED IN EXPLOITATIE / NIET DAEB

| | | |
|---|---|---|
| Boekwaarde 1 januari: | 18.891.859 | 19.300.022 |
| Invloed stelselwijziging (cumulatief effect) | 0 | 1.692.001 |
| Herrekende boekwaarde | 18.891.859 | 20.992.023 |
| Mutaties: | | |
| Opleveringen | 0 | 841.124 |
| Desinvesteringen | 0 | -120.173 |
| Herclassificatie | 0 | -2.393.745 |
| Herwaardering via resultaat (Aanpassingen marktwaarde) | 1.291.829 | -427.370 |
| Totaal van de mutaties | 1.291.829 | -2.100.164 |
| Boekwaarde 31 december | 20.183.688 | 18.891.859 |
| Inbegrepen ongerealiseerde herwaardering | 6.617.451 | 6.617.451 |

De classificatie DAEB - niet DAEB wordt bepaald door de huurprijs, mutaties en gewijzigd huurbeleid. Hierdoor heeft er een herclassificatie plaatsgevonden van niet-DAEB naar DAEB.

| 603 ONROERENDE ZAKEN VERKOCHT ONDER VOORWAARDEN | 31-12-2016 € | 31-12-2015 € |
|---|---|---|
| Boekwaarde 1 januari: | 9.776.119 | 9.433.870 |
| Mutaties: | | |
| Investeringen | 86.882 | 0 |
| Desinvesteringen | -1.549.795 | 162.344 |
| Herwaardering via resultaat (Aanpassingen marktwaarde) | 180.419 | 179.906 |
| Totaal van de mutaties | -1.282.494 | 342.250 |
| Boekwaarde 31 december | 8.493.625 | 9.776.120 |

| 604 SOCIAAL VASTGOED IN ONTWIKKELING | | |
|---|---|---|
| Boekwaarde 1 januari: | 10.838.548 | 7.058.483 |
| Invloed stelselwijziging (cumulatief effect) | 0 | -342.429 |
| Herrekende boekwaarde | 10.838.548 | 6.716.054 |
| Mutaties: | | |
| Opleveringen DAEB | -10.245.538 | -2.219.724 |
| Opleveringen niet DAEB | 0 | -841.124 |
| Investeringen | 1.413.086 | 7.203.918 |
| Herwaardering via resultaat (Aanpassingen marktwaarde) | -406.660 | -20.576 |
| Afwaardering bestemd voor verkoop | -63.600 | 0 |
| Totaal van de mutaties | -9.302.712 | 4.122.494 |
| Boekwaarde 31 december | 1.535.836 | 10.838.548 |

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), met uitzondering van het bedrijfsmatig en het maatschappelijk onroerend goed die volgens de wettelijke regeling op basis van de full versie zijn getaxeerd.
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 woninge 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 woningwaarderingsstelstel.
- 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 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 e.v. |
|---|---|---|---|---|
| Prijsinflatie | 0,20% | 0,60% | 1,07% | 1,53% |
| Looninflatie | 1,60% | 1,70% | 1,57% | 2,03% |
| Bouwkostenstijging | 1,60% | 1,70% | 1,57% | 2,03% |
| Leegwaardestijging | 2,90% | 3,30% | 2,60% | 2,30% |
| Instandhoudingsonderhoud per vhe -EGW | 890,00 | 890,00 | 890,00 | 890,00 |
| Instandhoudingsonderhoud per vhe - MGW | 862,00 | 862,00 | 862,00 | 862,00 |
| Instandhoudingsonderhoud per vhe – Zorgeenheid (extr.muraal) | 977,00 | 977,00 | 977,00 | 977,00 |
| Mutatieonderhoud per vhe - EGW | 823,00 | 823,00 | 823,00 | 823,00 |
| Mutatieonderhoud per vhe - MGW | 618,00 | 618,00 | 618,00 | 618,00 |
| Mutatieonderhoud per vhe – Zorgeenheid (extr.muraal) | 618,00 | 618,00 | 618,00 | 618,00 |
| Beheerkosten per vhe - EGW | 420,00 | 420,00 | 420,00 | 420,00 |
| Beheerkosten per vhe - MGW | 413,00 | 413,00 | 413,00 | 413,00 |
| Beheerkosten per vhe – Zorgeenheid (extr.muraal) | 381,00 | 381,00 | 381,00 | 381,00 |
| Gemeentelijke OZB (% van de WOZ) | 0,13% | 0,13% | 0,13% | 0,13% |
| Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ) | 0,13% | 0,13% | 0,13% | 0,13% |
| Verhuurderheffing (% van de WOZ) | 0,54% | 0,54% | 0,54% | 0,54% |
| Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar – zelfstandige eenheden | 1,20% | 0,80% | 0,40% | 0,00% |
| Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar – onzelfstandige eenheden | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Huurderving (% van de huursom) | 1,00% | 1,00% | 1,00% | 1,00% |
| Mutatiekans bij doorexploiteren | 4,84% | 4,84% | 4,84% | 4,84% |
| Mutatiekans bij uitponden | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Verkoopkosten bij uitponden (% van de leegwaarde) | 1,70% | 1,70% | 1,70% | 1,70% |
| Disconteringsvoet: | 5,96% | 5,96% | 5,96% | 5,96% |

Voor splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 500,00 per te splitsen eenheid. 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 | 5,00 | 5,00 | 5,00 | 5,00 |
| Mutatieonderhoud per m2 bvo | 10,00 | 10,00 | 10,00 | 10,00 |
| Beheerkosten % van de markthuur - BOG | 3,00% | 3,00% | 3,00% | 3,00% |
| Beheerkosten % van de markthuur - MOG | 2,00% | 2,00% | 2,00% | 2,00% |
| Gemeentelijke OZB (% van de WOZ) | 0,13% | 0,13% | 0,13% | 0,13% |
| Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ) | 0,13% | 0,13% | 0,13% | 0,13% |
| Disconteringsvoet: | 5,96% | 5,96% | 5,96% | 5,96% |

Voor bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed is volgens wettelijke verplichting de full versie gehanteerd.

**Parameters parkeerplaatsen**

| | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 e.v. |
|---|---|---|---|---|
| Instandhoudingsonderhoud – parkeerplaats | 46,00 | 46,00 | 46,00 | 46,00 |
| Instandhoudingsonderhoud – garagebox | 154,00 | 154,00 | 154,00 | 154,00 |
| Beheerkosten – parkeerplaats | 25,00 | 25,00 | 25,00 | 25,00 |
| Beheerkosten – garagebox | 35,00 | 35,00 | 35,00 | 35,00 |
| Gemeentelijke OZB (% van de WOZ) | 0,25% | 0,25% | 0,25% | 0,25% |
| Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ) | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Disconteringsvoet: | 5,96% | 5,96% | 5,96% | 5,96% |

De parameters over 2015 zijn hierboven niet opgenomen. Deze parameters zijn opgenomen in het handboek 2015

**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 het vastgoed gewaardeerd volgens de DCF-methode, de volgende gevoeligheidsanalyse opgenomen:

| **Parameters** | Gehanteerd in reële waarde | | Effect op reële waarde |
|---|---|---|---|
| | WAS | WORDT | afwijking |
| Gewenste huur | 313.215.617 | 302.036.030 | 11.179.587- |
| Doorexploiteren | 313.215.617 | 258.485.168 | 54.730.449- |
| Mutatiegraad +1% | 313.215.617 | 335.140.236 | 21.924.619 |

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

**Bedrijfswaarde-informatie**

| De bedrijfswaarde bedraagt: | 31-12-2016 | 31-12-2015 |
|---|---|---|
| | € | € |
| Sociaal vastgoed | 171.010.293 | 175.951.842 |
| Commercieel vastgoed | 18.253.895 | 16.934.243 |
| Totaal | 189.264.188 | 192.886.085 |

**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 verdiencapaciteit van de vastgoedportefeuille van Woonwijze. De markt-waarde 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 Woonwijze 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 Woonwijze en beoogt inzicht te geven in de verdiencapaciteit van haar vastgoed uitgaande van dit beleid. In het bestuursverslag is een beleidsmatige beschouwing opgenomen over het verschil tussen de marktwaarde en de bedrijfswaarde van de onroerende zaken in exploitatie.

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

De bedrijfswaarde is gebaseerd op doorexploitatie 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 planmatigen 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 van 2% (voorgaand jaar: 2%);
- jaarlijkse huurderving van 0,5% als gevolg van leegstand (voorgaand jaar: 0,5%);
- jaarlijkse mutatiegraad van 4,37% waarbij huurharmonisatie tot 60% van de maximaal redelijke huur (voorgaand jaar: 5,7% en 60%);
- jaarlijkse stijging van de overige exploitatieuitgaven van 2,5% (voorgaand jaar: 2,5%);
- jaarlijkse stijging van de onderhoudsuitgaven conform de inflatie voor bouwkostenontwikkeling van 2,5% (voorgaand jaar: 2,5%).

Volumeparameters:
- klachten- en mutatieonderhoudsuitgaven (op basis van ervaringscijfers): 470,00 per verhuureenheid (voorgaand jaar: 470,00);
- planmatig en groot onderhoud (uitsluitend instandhouding) per complex: conform meerjarenonderhoudsbegroting, na begrotingsperiode op basis van gemiddelden per complex;
- directe overige exploitatieuitgaven (belastingen, verzekering): 324,00 per verhuureenheid (voorgaand jaar: 312,00);
- overige indirecte exploitatieuitgaven voor zover vastgoedgerelateerd (algemeen beheer): 960,00 per verhuureenheid (voorgaand jaar: 990,00)
- 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;
- leefbaarheidsuitgaven: 106,50 per verhuureenheid (voorgaand jaar: 121,00)

Discontering:
- disconteringsvoet van 5,00 % voor woningen (voorgaand jaar: 5,00%); disconteringsmoment: medionummerando;
- contantmakingsperiode: geschatte resterende economische levensduur zie verder onder tekstkader hierna 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: 56.400 per verhuureenheid, uitgaande van bouwrijpe grond met een sociale huurbestemming aan het eind van de economische levensduur.
- En gecorrigeerd voor toekomstig te maken kosten inzake uitplaatsing ( 5.000), sloop ( 2.000) en opnieuw bouwrijp maken ( 1.000) (restwaarde grond voorgaand jaar: 54.900);
- inrekenen woningverkopen: tegen de contante waarde van de verwachte opbrengstwaarde minus verkoopkosten voor maximaal de eerstkomende vijf jaar op basis van een geformaliseerd verkoopplan en indien verkoop juridisch mogelijk is.

Bij de bepaling van de bedrijfswaarde wordt geen rekening gehouden met de rentabiliteitswaarde-correctie van de bestaande leningenportefeuille en beleggingen.
Er is een gevoeligheidsanalyse gemaakt waarbij de indexatie van alle overige lasten 3,5% bedraagt. Uit deze analyse blijkt dat dit een negatief effect heeft op de bedrijfswaarde van € 8,1 miljoen.
Er is een gevoeligheidsanalyse gemaakt waarbij wordt uitgegaan dat er geen woningen verkocht worden. Uit deze analyse blijkt dat dit een negatief effect heeft op de bedrijfswaarde van € 2,1 miljoen. Er is een gevoeligheidsanalyse gemaakt waarbij alle woningen worden afgetopt tot de de liberalisatiegrens van € 710,68.
Uit deze analyse blijkt dat dit een negatief effect heeft op de bedrijfswaarde van € 1,4 miljoen.

| | 31-12-2016 | 31-12-2015 |
|---|---|---|
| | € | € |
| **605 ONROERENDE EN ROERENDE GOEDEREN TDV DE EXPLOITATIE** | | |
| Het verloop van deze post is als volgt: | | |
| Aanschafwaarde | 6.053.132 | 6.022.377 |
| Cumulatieve afschrijvingen | -1.408.770 | -1.240.150 |
| Boekwaarde begin boekjaar | 4.644.362 | 4.782.227 |
| Mutaties: | | |
| Investeringen | 14.778 | 51.663 |
| Desinvesteringen | -59.025 | -20.908 |
| Correctie afschrijving VGJ | 58.305 | 15.062 |
| Afschrijvingen | -180.371 | -183.682 |
| Totaal van de mutaties | -166.313 | -137.865 |
| Aanschafwaarde | 6.008.885 | 6.053.132 |
| Cumulatieve afschrijvingen | -1.530.836 | -1.408.770 |
| Boekwaarde einde boekjaar | 4.478.049 | 4.644.362 |

De afschrijvingen op basis van historische kostprijs zijn bepaald op basis van de volgende levensduur:

| Roerende en onroerende goederen ten dienste van de exploitatie: | **lineair** |
|---|---|
| - kantoorgebouw / ondergrond | 50 / geen afschrijving |
| - verbouw kantoorgebouw | werkelijke levensduur, max.levensduur kantoor |
| - kantoorinventaris | 5 / 10 |
| - automatisering | 3 / 5 |
| - vervoermiddelen (met restwaarde) | 3 |

VERZEKERINGEN
De onroerende goederen in exploitatie zijn per 1 januari 2016 verzekerd voor een vast bedrag per verhuureenheid van € 30,26.
De verzekeringsmaatschappij zal geen aanspraak doen op onderverzekering omdat jaarlijks het bedrag per verhuureenheid wordt aangepast overeenkomstig het CBS indexcijfer bouwkosten.
Verder zijn er verzekeringen afgesloten voor vervoermiddelen, aansprakelijkheid, reconstructie, huurdersbelang, computers, ziektekosten, aansprakelijkheid bestuurders en rechtsbijstand vervoermiddelen.

In 2016 zijn de WOZ waarden vastgesteld op 528 miljoen euro. De waarde in 2015 was 532 miljoen euro.
De verstrekte zekerheden zijn toegelicht in de "niet uit de balans blijkende regelingen".

## FINANCIËLE VASTE ACTIVA

| 606 TE VORDEREN KOPEN NAAR WENS | 31-12-2016 € | 31-12-2015 € |
|---|---|---|
| Stand per 1 januari | 7.013.497 | 4.964.008 |
| Toevoeging boekjaar | 1.730.000 | 1.933.250 |
| | 8.743.497 | 6.897.258 |
| Wijziging contante waarde 2016 | 294.603 | 116.239 |
| Stand per 31 december | 9.038.100 | 7.013.497 |

| Toevoeging boekjaar: | Aantal | Koopsom bij overdracht | Koopsom uitgesteld | Koopsom totaal |
|---|---|---|---|---|
| Verkoop 100% | | 841.500 | 0 | 841.500 |
| Verkoop 75% | 1 | 129.500 | 55.500 | 185.000 |
| Verkoop 50% | 15 | 1.504.000 | 1.504.000 | 3.008.000 |
| Verkoop MGE-kopen naar wens (50%) | 2 | 202.500 | 202.500 | 405.000 |
| Definitieve verkoop kopen naar wens | | | -32.000 | -32.000 |
| | | 2.677.500 | 1.730.000 | 4.407.500 |

In 2016 zijn er 23 woningen volgens het kopen naar wens concept verkocht. Hiervan betreft het 21 woningen bestaand bezit en 2 woningen die voorheen de MGE constructie hadden. De woningen zijn tegen 50% of 75% van de taxatiewaarde verkocht. Het resterende bedrag is in de balans verantwoordt onder de financiële vaste activa “te vorderen Kopen naar Wens”. Jaarlijks worden de retributie en de canon, voor zover niet afgekocht, van de verkochte woningen gewaardeerd naar de ontwikkeling van het algemene prijsniveau van koopwoningen. Deze aanpassing vindt plaats volgens de “prijsindex bestaande koopwoningen (PBK) – reeks eenge-zinswoningen - voor de provincie waarin de woningen gelegen zijn”. Deze cijfers worden gepubliceerd door het kadaster/CBS. In 2016 is een woning die in het verleden volgens de kopen naar wens constructie verkocht is volledig verkocht.

## 607 LATENTE BELASTINGVORDERING

| | 31-12-2016 | 31-12-2015 |
|---|---|---|
| | € | € |

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

**Balans:**

| | | |
|---|---|---|
| Verrekenbare tijdelijke verschillen uit hoofde van vastgoed in exploitatie | 5.653.945 | 3.710.380 |
| Verrekenbare verliezen | 382.903 | 1.240.738 |
| Belastbare tijdelijke verschillen (VGO) | -1.760.157 | -1.643.010 |
| Stand per 31 december | 4.276.691 | 3.308.108 |

latente belastinglasten/-baten in de geconsolideerde winst-en-verliesrekening zijn als volgt te specificeren:

**Winst- en verlies:**

| | | |
|---|---|---|
| Verrekenbare tijdelijke verschillen uit hoofde van vastgoed in exploitatie | 1.943.566 | -1.334.881 |
| Verrekenbare verliezen | -857.836 | -35.126 |
| Belastbare tijdelijke verschillen (VGO) | -117.147 | -45.468 |
| Stand per 31 december | 968.583 | -1.415.475 |

De latenties zijn gebaseerd op de volgende waarderingsverschillen ultimo 2016:

| | Jaarrekening | Fiscaal | Verschil | 25% |
|---|---|---|---|---|
| Waarde van vastgoed in exploitatie | 313.215.624 | 469.238.971 | 156.023.347 | 39.005.837 |
| Waarde van verrekenbare verliezen | 0 | 1.568.254 | 1.568.254 | 392.063 |
| Waarde voorziening groot onderhoud | 0 | -8.816.283 | -8.816.283 | -2.204.071 |
| Stand per 31 december | 313.215.624 | 461.990.942 | 148.775.318 | 37.193.829 |

| | 25% | Niet gewaardeerd | Contante waarde |
|---|---|---|---|
| Waarde van vastgoed in exploitatie | 39.005.837 | 32.404.805 | 5.653.945 |
| Waarde van verrekenbare verliezen | 392.063 | 0 | 382.902 |
| Waarde voorziening groot onderhoud | -2.204.071 | 0 | -1.760.157 |
| Stand per 31 december | 37.193.829 | 32.404.805 | 4.276.690 |

De gehanteerde netto-disconteringsvoet bedraagt 2,39 % (2015: 2,61 %). De gemiddelde looptijd van de tot waardering gebrachte latente belastingvorderingen is 10 jaar.
Van de vordering wordt een bedrag van € 382.902,46 (2015: € 1.240.738,57) naar verwachting binnen 1 jaar gerealiseerd. Voor zover tijdelijke waarderingsverschillen niet in de waardering van de latente belasting-verplichtingen zijn verwerkt, bedragen deze nominaal in totaal € 129,6 miljoen (2015: € 148,9 miljoen).
Deze verrekenbare tijdelijke waarderingsverschillen zijn niet in de balans opgenomen omdat hier geen belastbare tijdelijke verschillen tegenover staan en waarschijnlijkheid van toekomstige winsten (door de lange looptijd van de verschillen) onzeker is. Daarom is er alleen uitgegaan van activa waarbij tijdelijk verschil door verkoop/sloop te voorzien is.
Overige verschillen fiscaal-commercieel (activa ten dienste van, activa in ontwikkeling en verkoop onder voorwaarden) zijn niet opgenomen omdat ze niet materieel zijn.

## VLOTTENDE ACTIVA

| | 31-12-2016 | 31-12-2015 |
|---|---|---|
| | € | € |

### VOORRADEN

### 608 VOORRAAD GEREED PRODUCT

| | | |
|---|---|---|
| Atelierwoningen (3) | 164.400 | 228.000 |
| Moergestel centrumplan fase 2 | 472.878 | 0 |
| | 637.278 | 228.000 |

De atelierwoningen zijn afgewaardeerd naar de verwachte verkoopprijs.

### VORDERINGEN

| | | | |
|---|---|---|---|
| 609 | Huurdebiteuren | 93.259 | 144.724 |
| 610 | Debiteuren gemeente | 16.436 | 22.385 |
| 611 | Overige vorderingen | 45.479 | 86.105 |
| 612 | Overlopende activa | 73.957 | 86.927 |
| | TOTAAL VORDERINGEN | 229.131 | 340.141 |

### 609 HUURDEBITEUREN

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

| | | |
|---|---|---|
| Saldo per 31 december alle contracten | 93.259 | 144.725 |
| Betalingsregeling ultimo verslagjaar | 28.291 | |

Per 31 december 2016 is een bedrag van € 24.619,00 ter incasso uit handen gegeven aan de deurwaarder.
In 2015 was dat € 41.120,00.
Dubieuze debiteuren worden drie keer per jaar beoordeeld en voor zover nodig afgeboekt waardoor er geen voorziening wordt gevormd.

### 610 DEBITEUREN GEMEENTE

| | | |
|---|---|---|
| Gemeente Vught | 16.436 | 22.385 |
| Gemeente Oisterwijk | 0 | 0 |
| TOTAAL DEBITEUREN GEMEENTE | 16.436 | 22.385 |

| | | 31-12-2016 | 31-12-2015 |
|---|---|---|---|
| **611** | **OVERIGE VORDERINGEN** | € | € |
| | Debiteuren koopwoningen | 0 | 60.515 |
| | Overige debiteuren | 45.479 | 5.590 |
| | WIF | 0 | 20.000 |
| | TOTAAL OVERIGE VORDERINGEN | 45.479 | 86.105 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| **612** | **OVERLOPENDE ACTIVA** | | |
| | Overige overlopende activa | 73.957 | 86.927 |
| | TOTAAL OVERLOPENDE ACTIVA | 73.957 | 86.927 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| **613** | **LIQUIDE MIDDELEN** | | |
| | Direct opvraagbaar: | | |
| | Kas | 4.358 | 4.450 |
| | Banken | 3.371.164 | 1.092.715 |
| | Kruisposten | 413 | 0 |
| | TOTAAL LIQUIDE MIDDELEN | 3.375.935 | 1.097.165 |

Bij de Rabobank is een rekening-courant krediet van € 3 miljoen afgesloten. Er bestaan geen belangrijke beperkingen inzake de beschikbaarheid van geldmiddelen, ze staan ter vrije beschikking van Woonwijze.

## E I G E N  V E R M O G E N

| | | | |
|---|---|---|---|
| | **GROEPSVERMOGEN** | | |
| 614 | Herwaarderingsreserve | 138.451.676 | 142.413.799 |
| 615 | Overige reserves | 82.298.660 | 78.665.379 |
| 616 | Resultaat boekjaar | 16.039.187 | -328.842 |
| | Totaal | 236.789.523 | 220.750.336 |

| 614 HERWAARDERINGSRESERVE | 31-12-2016 € | 31-12-2015 € |
|---|---|---|
| Stand per 1 januari DAEB | 135.899.435 | 0 |
| Stand per 1 januari Niet-DAEB | 6.514.364 | 0 |
| Stelselwijziging vastgoed in exploitatie DAEB | 0 | 139.584.733 |
| Stelselwijziging vastgoed in exploitatie Niet-DAEB | 0 | 6.617.451 |
| Nieuwe stand per 1 januari | 142.413.799 | 146.202.184 |
| | | |
| Desinvestering verkoop obv marktwaarde DAEB | -1.947.087 | -1.864.507 |
| Desinvestering verkoop obv marktwaarde Niet-DAEB | 0 | -120.173 |
| Desinvestering verkoop obv historische kostprijs DAEB | 688.941 | 745.425 |
| Desinvestering verkoop obv historische kostprijs Niet-DAEB | 0 | 17.086 |
| Desinvestering sloop obv marktwaarde DAEB | 0 | -637.378 |
| Desinvestering sloop obv historische kostprijs DAEB | 0 | 198.708 |
| Mutatie herwaardering einde boekjaar DAEB | -2.703.978 | -2.127.546 |
| | | |
| Stand 31 december DAEB | 131.937.312 | 135.899.435 |
| Stand 31 december Niet-DAEB | 6.514.364 | 6.514.364 |
| Stand 31 december totaal | 138.451.676 | 142.413.799 |
| | | |
| Bruto herwaardering | 146.655.046 | 147.913.192 |
| Cumulatief effect belastingdruk | -8.203.370 | -5.499.393 |
| | | |
| Herwaarderingsreserve | 138.451.676 | 142.413.799 |

| 615 OVERIGE RESERVES | | |
|---|---|---|
| Stand per 1 januari | 78.665.379 | 119.235.076 |
| Resultaat vorig boekjaar | -328.842 | -3.371.478 |
| invloed stelselwijziging (cumulatief effect) | 0 | -40.986.604 |
| Herrekende overige reserves | 78.336.537 | 74.876.994 |
| | | |
| Desinvestering verkoop obv marktwaarde DAEB | 1.947.087 | 1.864.507 |
| Desinvestering verkoop obv marktwaarde Niet-DAEB | 0 | 120.173 |
| Desinvestering verkoop obv historische kostprijs DAEB | -688.941 | -745.425 |
| Desinvestering verkoop obv historische kostprijs Niet-DAEB | 0 | -17.086 |
| Desinvestering sloop obv marktwaarde DAEB | 0 | 637.378 |
| Desinvestering sloop obv historische kostprijs DAEB | 0 | -198.708 |
| Mutatie herwaardering einde boekjaar DAEB | 2.703.978 | 2.127.546 |
| | | |
| Realisatie uit herwaarderingsreserve | 3.962.123 | 3.788.385 |
| | | |
| Stand 31 december | 82.298.660 | 78.665.379 |

| 616 RESULTAAT BOEKJAAR | | |
|---|---|---|
| Resultaat volgens jaarrekening | 16.039.187 | 4.898.114 |
| Aanpassing resultaat voor vergelijkingsdoeleinden | 0 | -5.226.957 |
| Resultaat van het jaar | 16.039.187 | -328.842 |



woonwijze uw manier van wonen

## TOEREKENING JAARRESULTAAT

Voorstel: het totale jaarresultaat ad € 16.039.187 wordt toegevoegd aan de overige reserve. De resultaat-bestemming zal na goedkeuring door de Raad van Commissarissen in de jaarrekening worden verwerkt.

| | | 31-12-2016 | 31-12-2015 |
|---|---|---|---|
| **LANGLOPENDE SCHULDEN** | | € | € |
| 617 | Leningen kredietinstellingen | 88.044.158 | 89.903.433 |
| 618 | Overige leningen o/g | 10.000 | 10.000 |
| 619 | Terugkoopverplichting VOV woningen | 7.678.998 | 8.184.507 |
| | Totaal | 95.733.156 | 98.097.940 |

## 617 LENINGEN KREDIETINSTELLINGEN

| | | | |
|---|---|---|---|
| | Opgenomen geldleningen | 88.044.158 | 89.903.433 |
| 618 | Overige leningen o/g | 10.000 | 10.000 |
| | TOTAAL LENINGEN KREDIETINSTELLINGEN | 88.054.158 | 89.913.433 |

OVERZICHT LANGLOPENDE SCHULDEN :

| | | |
|---|---|---|
| Verdeling naar looptijd: | | |
| Langer dan 1 en korter dan 5 jaar | 40.622.623 | 36.940.986 |
| Langer dan 5 jaar | 47.421.534 | 52.962.447 |
| Totaal | 88.044.157 | 89.903.433 |

Langlopende schulden met een resterende looptijd van minder dan één jaar, waaronder de aflossingsver-plichtingen voor komend jaar, zijn verantwoord onder de kortlopende schulden. De aflossingsverplichting is € 10.100.000,-. De materiële vaste activa onroerende zaken in exploitatie is grotendeels als onderpand bij het WSW ingebracht voor de borging van de bestaande leningportefeuille. Alle leningcontracten vallen onder de WSW borging.

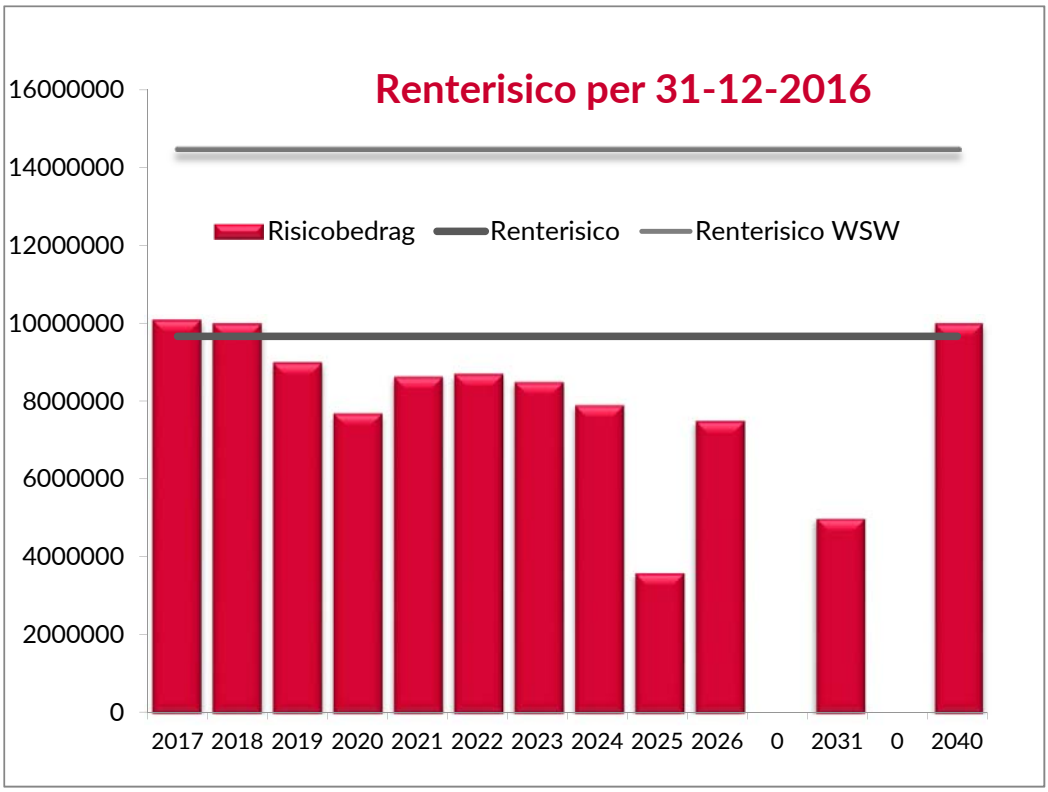
De gemiddelde rente van de kapitaalmarktleningen per 31 december 2016 bedroeg 3,19% (in 2015, 2014 en 2013 was dit respectievelijk 3,48%, 3,72% en 3,89%).

AFLOSSINGSSYSTEMEN:

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

| MUTATIE OPGENOMEN LENINGEN: | 31-12-2016<br>€ | 31-12-2015<br>€ |
|---|---|---|
| Saldo 1 januari | 89.903.433 | 101.104.004 |
| Nieuwe leningen in het boekjaar | 8.500.000 | 10.000.000 |
| | 98.403.433 | 111.104.004 |
| Aflossingen in het boekjaar | 259.276 | 286.677 |
| Aflossing bestaande leningen | 10.000.001 | 10.913.893 |
| | 10.259.277 | 11.200.570 |
| | 98.144.158 | 99.903.433 |
| Aflossing komend boekjaar | 10.100.000 | 10.000.000 |
| Saldo leningen kapitaalmarkt 31 december | 88.044.158 | 89.903.433 |

De marktwaarde van de leningportefeuille bedraagt € 104.826.900,-. Hierbij is een rekenrente van 1,55% gehanteerd. Deze rente is gebaseerd op de lange rente van geborgde DAEB leningen conform Ortec Finance.
Op basis van de afgesloten leningcontracten is de vervalkalender als volgt:
Uitgangspunt is 10% van de totale schuld (WSW gaat uit van 15%).




De looptijd van de leningenportefeuille kredietinstellingen bedraagt gemiddeld 7,12 jaar (2015: 6,92 jaar).

In 2016 zijn er in totaal drie leningen afgelost:

| | | |
|---|---|---|
| BNG | 2.000.000 | 3,485% |
| NWB | 2.000.000 | 4,159% |
| NWB | 6.000.000 | 4,760% |
| Totaal | 10.000.000 | |

Voor 2016 bedraagt de herfinanciering van bestaande leningen € 10.000.000,00. In 2016 zijn voor de herfinanciering leningen aangetrokken voor een totaalbedrag van € 8.500.000. Het restant van de aflossing is gefinancierd uit eigen middelen.

| | | | |
|---|---|---|---|
| BNG | 2.000.000 | 1,250% | 4-1-2016 |
| BNG | 1.500.000 | 1,300% | 16-3-2016 |
| AG insurance | 5.000.000 | 1,140% | 1-7-2016 |
| Totaal | 8.500.000 | | |

| | 31-12-2016 | 31-12-2015 |
|---|---|---|
| **619 TERUGKOOPVERPLICHTING VOV WONINGEN** | € | € |
| **VOV Woningen** | | |
| Terugkoopverplichting begin boekjaar | 8.184.507 | 8.328.123 |
| Vermeer- / verminderingen | -661.946 | -294.388 |
| Op- / afwaardering | 156.437 | 150.772 |
| TOTAAL TERUGKOOPVERPLICHTING VOV WONI | 7.678.998 | 8.184.507 |

## KORTLOPENDE SCHULDEN

### 620 SCHULDEN AAN KREDIETINSTELLINGEN

| | | |
|---|---|---|
| leningen kredietinstellingen | 10.100.000 | 10.000.000 |
| Banken | 0 | 1.479.309 |
| TOTAAL SCHULDEN AAN KREDIETINSTELLING | 10.100.000 | 11.479.309 |

### 621 SCHULDEN AAN LEVERANCIERS

| | | |
|---|---|---|
| Leveranciers Woonwijze | 561.278 | 695.180 |

### 622 SCHULDEN AAN GEMEENTEN

| | | |
|---|---|---|
| Gemeente Haaren | 0 | 125.444 |
| Gemeente Oisterwijk | 0 | 6.759 |
| Gemeente Vught Overig | 0 | -494 |
| Gemeente | 0 | 131.709 |

| | 31-12-2016 | 31-12-2015 |
|---|---|---|
| **623 BELASTINGEN, PREMIES EN PENSIOENEN** | € | € |
| Loonbelasting | 86.222 | 83.818 |
| BTW | 64.570 | 168.131 |
| Premies en pensioenen | 27.345 | 28.499 |
| Belastingen, SV-premies en pensioenen | 178.137 | 280.448 |

## 624 OVERLOPENDE PASSIVA

| | | |
|---|---|---|
| Niet vervallen rente | 1.197.192 | 1.259.827 |
| Vooruitontvangen huur | 220.732 | 192.526 |
| Diversen | 500.244 | 513.801 |
| TOTAAL OVERLOPENDE PASSIVA | 1.918.168 | 1.966.154 |

# FINANCIELE INSTRUMENTEN

## Algemeen

De primaire financiële instrumenten van de groep, 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 maximeren op 10% van de leningenportefeuille. In dit kader maakt de groep geen gebruik van afgeleide financiële instrumenten zoals renteswaps ter afdekking van het rente-risico dat ontstaat uit haar financieringsactiviteiten. Er wordt dan ook geen kostprijshedge-accounting toegepast.

De belangrijkste risico's uit hoofde van de financiële instrumenten van de groep zijn het kredietrisico, liquiditeit-risico, 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. Verder wordt hieronder vermeld het risico van oninbaarheid bij huurdebiteuren Er zijn geen significante concentraties van kredietrisico binnen de corporatie.

## Liquiditeitsrisico

Dit betreft het risico dat de groep over onvoldoende middelen beschikt om aan haar directe verplichtingen te kunnen voldoen. Om te waarborgen dat de groep aan haar verplichtingen kan voldoen zijn naast het aantrekken van langlopende leningen, kasgeld- en rekening-courantkredietfaciliteiten beschikbaar voor een bedrag van in totaal € 3 miljoen (2016: € 3 miljoen).

## Valutarisico

De groep loopt geen valutarisico. Zij is alleen werkzaam in Nederland waardoor alle inkomende en uitgaande kasstromen in euro's zijn.

## Renterisico (prijs- en kasstroomrisico's)

De groep loopt renteprijs- en 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 vastrentende langlopende leningen loopt de groep het risico dat de reële waarde van de leningen zal dalen respectievelijk stijgen als gevolg van veranderingen in de marktrente (i.c. prijsrisico). Voor deze vorderingen en schulden worden geen financiële derivaten uit hoofde van veranderingen in de marktrente afgesloten.

## Renteprijsrisico's leningen kredietinstellingen

Ter beoordeling van het prijsrisico dat de groep loopt, zijn de leningen in onderstaand overzicht ingedeeld in groepen van overeenkomstige contractueel overeengekomen rentepercentages en looptijden:

| **2016** | Renteklasse (vastrentende leningen) | | | |
|---|---|---|---|---|
| Restant looptijd | Tot 3% | 3%-4% | 4%-5% | Totaal |
| 1–5 jaar | 5.100.000 | 26.000.000 | 13.807.854 | 44.907.854 |
| 6–10 jaar | 13.421.534 | 14.500.000 | 9.500.000 | 37.421.534 |
| 11–15 jaar | 5.000.000 | 814.769 | 0 | 5.814.769 |
| 16–20 jaar | 0 | 0 | 0 | 0 |
| > 20 jaar | 10.000.000 | 0 | 0 | 10.000.000 |
| Totaal | 33.521.534 | 41.314.769 | 23.307.854 | 98.144.158 |

| **2015** | Renteklasse (vastrentende leningen) | | | |
|---|---|---|---|---|
| Restant looptijd | Tot 3% | 3%-4% | 4%-5% | Totaal |
| 1–5 jaar | 5.100.000 | 20.000.000 | 21.840.986 | 46.940.986 |
| 6–10 jaar | 10.105.499 | 22.500.000 | 5.500.000 | 38.105.499 |
| 11–15 jaar | 0 | 0 | 4.000.000 | 4.000.000 |
| 16–20 jaar | 0 | 856.948 | 0 | 856.948 |
| > 20 jaar | 10.000.000 | 0 | 0 | 10.000.000 |
| Totaal | 25.205.499 | 43.356.948 | 31.340.986 | 99.903.433 |

## Overige kasstroomrisico's leningen 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 |
|---|---|---|---|
| 2015 | 251.500 | 10.000.000 | 0 |
| 2016 | 259.276 | 10.000.000 | 0 |
| 2017 | 267.296 | 10.100.000 | 0 |
| 2018 | 275.568 | 10.000.000 | 0 |
| 2019 | 284.101 | 9.000.000 | 0 |
| 2020 | 253.935 | 7.700.000 | 0 |
| 2021 | 261.401 | 8.000.000 | 632.563 |
| 2022 | 271.114 | 8.700.000 | 0 |

De looptijd van de leningenportefeuille kredietinstellingen bedraagt gemiddeld 7,12 jaar (2015: 6,92 jaar).

Hierna worden de renterisico's van de leningenportefeuille per leningsoort toegelicht:
- De rente van de vastrentende leningen is voor de gehele looptijd gefixeerd dan wel tot het renteherzienings-moment. Het risico van deze leningen betreft:
  - op het moment van renteherziening indien de rente hoger dan wel lager is dan de oude contractrente;
  - de herfinanciering van de tussentijdse en eindaflossingen van de lening in een nieuwe lening met een hogere danwel lagere rente.

## Marktrisico

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

## Reële waarde

Voor vastrentende langlopende leningen loopt de groep het risico dat de reële waarde van de vorderingen en leningen zal dalen respectievelijk stijgen als gevolg van veranderingen in de marktrente (i.c. reële waarderisico). Voor deze vorderingen en schulden worden geen financiële derivaten uit hoofde van verande-

De reële waarde van de in de balans en niet in de balans opgenomen financiële instrumenten van de groep luidt als volgt:

| | Boekwaarde 2016 | Boekwaarde 2015 | Reële waarde 2016 | Reële waarde 2015 |
|---|---|---|---|---|
| In de balans opgenomen: | | | | |
| Financiële activa: | | | | |
| Vorderingen onder de financiële vaste activa | 229.131 | 340.142 | 229.131 | 340.142 |
| Liquide middelen | 3.375.935 | 1.097.165 | 3.375.935 | 1.097.165 |
| Totaal | 3.605.066 | 1.437.307 | 3.605.066 | 1.437.307 |
| Financiële passiva: | | | | |
| Langlopende schulden | 95.733.156 | 98.097.940 | 102.415.889 | 103.541.289 |
| Kortlopende schulden | 12.757.583 | 14.552.800 | 12.757.583 | 14.552.800 |
| Totaal | 108.490.739 | 112.650.740 | 115.173.472 | 118.094.089 |

De reële waarde van de financiële instrumenten is bepaald met behulp van beschikbare marktinformatie en schattingsmethoden. De volgende methoden en aannames zijn gebruikt bij de bepaling van de reële waarde van de financiële instrumenten:

**Liquide middelen, vorderingen en kortlopende schulden**
Gezien de korte looptijd van deze instrumenten benadert de boekwaarde de reële waarde.

**Langlopende schulden**
De reële waarde van de langlopende schulden is geschat aan de hand van de contante waarde van de toekomstige kasstromen tegen de geldende marktrente van 1,55% (2015: 2%).

# NIET UIT DE BALANS BLIJKENDE REGELINGEN

**WSW obligo**
Conform de overeenkomst met het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) geldt er een verplichting om voor elke geborgde lening een obligobedrag aan te houden.
Het obligopercentage bedraagt 3,85% en wordt berekent over de hoofdsom.
Ultimo boekjaar bedroeg de hoofdsom van de door het WSW geborgde leningen € 98,1 miljoen.
De aangehouden obligo bedraagt € 3,8 miljoen.

**WSW volmacht**
In 2013 is een volmacht verleend aan het WSW wat het WSW de mogelijkheid biedt direct hypotheek te vestigen tot een maximaal bedrag van € 265,2 miljoen op het onderpand wat Woonwijze heeft ingezet.

**Aansprakelijkheid bij de fiscale eenheid**
Woonwijze vormt met haar dochtermaatschappijen een fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting en de omzetbelasting. Op grond van de standaardvoorwaarden zijn Woonwijze en de met haar gevoegde dochterondernemingen ieder hoofdelijk aansprakelijk voor ter zake door de combinatie verschuldigde belasting.

**Zekerheden financiering**
Gevestigde zekerheden rekening courant krediet Rabobank van € 3 miljoen op de adressen van Heurnstraat 27-37, Oisterwijksestraat 11-13 en Secr. van Rooijstraat 17.

**Compensabele verliezen**
De fiscale aangifte van 2013, 2014 en 2015 zijn in behandeling bij de belastingdienst. De compensabele verliezen in deze aangifte bedragen € 5.225.401,-.In 2016 voorzien we een positief fiscaal resultaat van € 3.657.148,- waardoor de resterende compensabele verliezen per 31 december 2016 op € 1.568.253,- uitkomen. Het compensabele verlies van € 6,5 miljoen van het voormalige Eigen Bezit is niet aanwendbaar voor verliesverrekening van toekomstige resultaten van Woonwijze, maar uitsluitend voor verrekening van toekomstige resultaten die behaald worden met het vastgoed van het voormalige Eigen Bezit.

**Heffing voor saneringssteun**
Het Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV) heeft aan de corporatiesector een heffing voor saneringssteun opgelegd. Het CFV heeft bij de opvraag van de prognose-informatie 2017-2020 aangegeven dat er in 2016 geen saneringsheffing zal plaatsvinden, onder voorbehoud van ministeriele goedkeuring. Voor de jaren 2017 tot en met 2020 is de heffing gebaseerd op 1% van de totale jaarhuur van de woongelegenheden. Op basis van deze percentages en de geschatte jaarlijkse huursom verwacht de corporatie dat de heffing in de komende jaren als volgt zal zijn:

2017: € 193.000,-
2018: € 194.000,-
2019: € 199.000,-
2020: € 204.000,-

Deze heffing is niet opgenomen in de bepaling van de bedrijfswaarde en is tevens niet als verplichting in de balans opgenomen.

**Personeelszaken**
Eind 2016 is het ontslag aangezegd van de directeur-bestuurder G.H.L. Velthuizen. Dit heeft geleid tot een rechtszaak. De kantonrechter heeft het ontslag begin 2017 ongegrond verklaard. De RvC van Woonwijze heeft hoger beroep aangetekend tegen deze uitspraak. De uiteindelijke uitkomst van deze ontslagzaak en de daaruit voortvloeiende financiële consequenties (anders dan regulier loon) kunnen op dit moment niet worden ingeschat en zijn derhalve niet verwerkt in de jaarrekening 2016.

# 7. TOELICHTING OP DE GECONSOLIDEERDE WINST- EN VERLIESREKENING

| 701. HUUROPBRENGSTEN | BOEKJAAR 2016 € | BOEKJAAR 2015* € |
|---|---|---|
| Woningen en woongebouwen DAEB | 17.948.784 | 18.015.284 |
| Woningen en woongebouwen niet DAEB | 218.695 | 0 |
| Onroerende goederen niet zijnde woningen DAEB | 751.282 | 407.675 |
| Onroerende goederen niet zijnde woningen niet DAEB | 20.787 | 0 |
| Totaal | 18.939.548 | 18.422.959 |
| Huurderving wegens leegstand | 110.029 | 121.882 |
| RESULTAAT IN WINST- & VERLIESREKENING | 18.829.519 | 18.301.077 |

De gemiddelde huurverhoging per 1 juli 2016 bedroeg 1,03% (1 juli 2015: 1,32%).

## 702. OPBRENGSTEN SERVICECONTRACTEN

| | | |
|---|---|---|
| Vergoedingen van huurders voor leveringen en diensten | 711.138 | 666.771 |
| Derving wegens oninbaarheid | 4.986 | 8.801 |
| | 706.152 | 657.970 |
| Te verrekenen exploitatieresultaat | -107.272 | -89.266 |
| RESULTAAT IN WINST- & VERLIESREKENING | 598.880 | 568.704 |

Dit betreft bedragen welke de huurders boven de (netto) huurprijs betalen voor stook en servicekosten en overige voorzieningen. De vergoeding voor levering en diensten is gebaseerd op de geraamde kosten kosten en wordt jaarlijks, indien noodzakelijk, aangepast.

## 703. LASTEN SERVICECONTRACTEN

| | | |
|---|---|---|
| Servicecontracten | 579.793 | 550.361 |
| Toegerekende organisatiekosten | 19.087 | 18.343 |
| RESULTAAT IN WINST- & VERLIESREKENING | 598.880 | 568.704 |

De bedragen die in rekening worden gebracht voor levering en diensten, en overige onroerende en roerende zaken zijn gebaseerd op de geraamde c.q. werkelijke kosten. Zij worden jaarlijks, indien noodzakelijk, aangepast. Jaarlijks vindt afrekening plaats met de huurders met betrekking tot de leveringen en diensten over het voorgaande jaar.

## 704. LASTEN VERHUUR EN BEHEERACTIVITEITEN

| | BOEKJAAR 2016 € | BOEKJAAR 2015* € |
|---|---|---|
| Belastingen | 811.244 | 794.864 |
| Premie verzekeringen | 119.006 | 94.850 |
| Verhuurdersheffing | 2.335.178 | 2.137.012 |
| Contributie landelijke federatie | 25.715 | 24.561 |
| Autoriteit woningcorporaties | 18.149 | 0 |
| Toegerekende organisatiekosten | 1.713.750 | 1.802.315 |
| Overige lasten verhuur en beheer | 1.052.927 | 1.273.567 |
| RESULTAAT IN WINST- & VERLIESREKENING | 6.075.969 | 6.127.169 |

De toegerekende organisatiekosten aan verhuur en beheeractiviteiten volgen uit de kostenverdeelstaat. Daarin worden de organisatiekosten, welke onder andere bestaan uit lonen en salarissen en overige bedrijfskosten, op basis van een interne inschatting van de urenbesteding naar activiteiten verdeeld. Hierbij wordt in hoofdlijnen onderscheid gemaakt naar exploitatie, projectontwikkeling, verkoop en leefbaarheid.

## PERSONEELSKOSTEN

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Lonen en salarissen | | 1.296.966 | | 1.296.180 |
| Sociale lasten | | 236.274 | | 221.727 |
| Pensioen - VUTpremies | | 232.126 | | 259.574 |
| | | 1.765.366 | | 1.777.481 |
| Overige personeelskosten | | 68.867 | | 80.575 |
| TOTAAL PERSONEELSKOSTEN | | 1.834.233 | | 1.858.056 |
| Doorbelasting personeelskosten naar: | | | | |
| Lasten verhuur en beheeractiviteiten | 93,43% | 1.713.750 | 97,00% | 1.802.315 |
| Vastgoed in ontwikkeling | 5,15% | 94.380 | 1,66% | 30.843 |
| Verkoop woningen | 1,04% | 19.015 | 1,08% | 20.067 |
| Overige activiteiten | 0,39% | 7.088 | 0,26% | 4.831 |
| | | 1.834.233 | | 1.858.056 |
| TOTAAL PERSONEELSKOSTEN | | 0 | | 0 |

De verdeelsleutels zijn opgesteld op basis van de verdeling van het personeel in verhouding tot de salariskosten. Deze verdeelsleutels zijn op alle indirecte kosten toegepast.

## WERKNEMERS

Gedurende het jaar 2016 had de corporatie gemiddeld 15 werknemers in dienst op basis van een fulltime contract, terwijl in die periode gemiddeld 15 parttime medewerkers in dienst waren.

Per 31 december 2016 zijn er 30 werknemers in dienst (26,97 fte) verdeeld over drie afdelingen.

Per 31 december 2016 zijn door de werknemers 1209 verlofuren overgeschreven naar het nieuwe jaar. De kosten zijn opgenomen onder de overige personeelskosten.
Bij de groep waren in 2016 gemiddeld 30 werknemers in dienst (2015: 30) / het aantal fulltime equivalenten bedroeg in 2016 gemiddeld 26,88 (2015 27,19). De uitsplitsing naar organisatie-onderdeel is als volgt (fte):

FTE Overzicht:

| | | |
|---|---|---|
| Directie / staf | 6,22 | 6,72 |
| Front office | 13,21 | 13,03 |
| Back office | 7,44 | 7,44 |
| Totaal | 26,88 | 27,19 |

De daling van de personeelskosten is ontstaan door:
- Uit diensttreding medewerkers projectontwikkeling en indiensttreding beheerder;
- Verlaging van de pensioenpremie.

| | BOEKJAAR 2016 € | BOEKJAAR 2015* € |
|---|---|---|
| **OVERIGE BEHEERKOSTEN** | | |
| Kosten Raad van toezicht | 95.977 | 86.846 |
| Kosten automatisering | 206.823 | 196.389 |
| Overige beheerkosten | 861.831 | 867.304 |
| OVERIGE BEHEERKOSTEN | 1.164.631 | 1.150.539 |

**OVERIGE LASTEN VERHUUR EN BEHEER**

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| OVERIGE BEHEERKOSTEN | | 1.164.631 | | 1.150.539 |
| OVERIGE BATEN EN LASTEN | | -37.679 | | 162.417 |
| TOTAAL OVERIGE LASTEN VERHUUR EN BEHEER | | 1.126.952 | | 1.312.956 |
| Doorbelasting overige lasten verhuur en beheer naar: | | | | |
| Overige lasten verhuur en beheer | 93,43% | 1.052.927 | 97,00% | 1.273.567 |
| Vastgoed in ontwikkeling | 5,15% | 57.988 | 1,66% | 21.796 |
| Verkoop woningen | 1,04% | 11.683 | 1,08% | 14.180 |
| Overige activiteiten | 0,39% | 4.355 | 0,26% | 3.414 |
| | | 1.126.953 | | 1.312.957 |
| Afschrijving | | | | |
| Afschrijving activa ten dienste van de exploitatie | | 180.371 | | 183.682 |

De afschrijving is niet apart opgenomen in de verlies- en winstrekening maar verwerkt in de overige beheerkosten.

| | BOEKJAAR 2016 | BOEKJAAR 2015* |
|---|---|---|
| Accountantshonoraria | € | € |

In het boekjaar zijn de volgende bedragen aan accountantshonoraria ten laste van het resultaat (overige beheerkosten) gebracht.

| | | |
|---|---|---|
| Controle van de jaarrekening | 81.670 | 45.665 |
| Andere controlewerkzaamheden | 18.935 | 13.361 |
| Meerwerk voorgaand jaar | 3.611 | 4.052 |
| | 104.216 | 63.078 |

Bovenstaande honoraria betreffen uitsluitend de werkzaamheden die bij de Stichting en de in de consolidatie betrokken maatschappijen zijn uitgevoerd door accountantsorganisatie EY Accountants zoals bedoeld in art. 1, lid 1 Wta (Wet toezicht accountantsorganisaties).

## 705. ONDERHOUDSACTIVITEITEN

| | | |
|---|---|---|
| Reparatieonderhoud | 518.580 | 459.738 |
| Mutatieonderhoud | 400.301 | 347.365 |
| Contractonderhoud | 633.685 | 436.592 |
| Totaal dagelijks onderhoud | 1.552.566 | 1.243.695 |
| Overige kosten onderhoud | 107.391 | 42.283 |
| Planmatig onderhoud | 1.828.142 | 2.314.406 |
| RESULTAAT IN WINST- & VERLIESREKENING | 3.488.099 | 3.600.384 |

## 706. OVERIGE DIRECTE LASTEN EXPLOITATIE BEZIT

| | | |
|---|---|---|
| Juridische kosten | 196.836 | 12.489 |
| RESULTAAT IN WINST- & VERLIESREKENING | 196.836 | 12.489 |

## VERKOOPOPBRENGST VASTGOEDPORTEFEUILLE

Voor het verkochte sociaal en commercieel vastgoed in exploitatie is de boekwaarde de markt-waarde in verhuurde staat. Voor het teruggekochte vastgoed onder VOV dat is doorverkocht zonder voorwaarden, is de boekwaarde de marktwaarde op terugkoopmoment onder aftrek van de contractuele korting. Het in de winst-en-verliesrekening verantwoorde resultaat bij verkoop van vorengenoemd vastgoed is derhalve beperkt, gezien het geringe verschil tussen de opbrengst-waarde en de boekwaarde.
De specificatie van de verkoopresultaten is als volgt :

| | BOEKJAAR 2016 € | BOEKJAAR 2015* € |
|---|---|---|

## 707. VERKOOP HUURWONINGEN (SOCIAAL EN COMMERCIEEL VASTGOED IN EXPLOITATIE)

| | | |
|---|---|---|
| Verkoopopbrengst | 4.034.500 | 3.941.713 |
| Af: | | |
| Verkoopkosten | -113.348 | -114.104 |
| Toegerekende organisatiekosten | -64.711 | -34.247 |
| Marktwaarde verkochte vastgoedportefeuille | -1.947.087 | -1.984.680 |
| RESULTAAT IN WINST- & VERLIESREKENING | 1.909.354 | 1.808.682 |

De verkoopopbrengst betreft 21 verkochte woningen (2015: 23 woningen). De door verkoop in 2016 gerealiseerde waardestijging ten opzichte van de boekwaarde begrepen in de herwaarderingsreserve in het eigen vermogen, bedraagt € -688.941.

## 708. VERKOOP KOOPWONINGEN (VOORRADEN)

| | | |
|---|---|---|
| Verkoopopbrengst | 180.000 | 327.997 |
| Af: | | |
| Verkoopkosten | -7.179 | 0 |
| Toegerekende organisatiekosten | -152.368 | -52.639 |
| Boekwaarde | -300.000 | -335.953 |
| RESULTAAT IN WINST- & VERLIESREKENING | -279.547 | -60.595 |

De verkoopopbrengst betreft 1 verkochte woning (2015: 8 woningen).

## 709. VERKOOP TERUGGEKOCHTE WONINGEN VOV (VOORRADEN)

| | | |
|---|---|---|
| Verkoopopbrengst | 1.103.805 | 84.400 |
| Af: | | |
| Verkoopkosten | -39.789 | 0 |
| Boekwaarde (marktwaarde op terugkoopmoment onder aftrek van de contractuele korting) | -1.065.219 | 0 |
| RESULTAAT IN WINST- & VERLIESREKENING | -1.203 | 84.400 |

De verkoopopbrengst betreft 9 na terugkoop verkochte VOV-woningen (2015: 5 woningen).

| | BOEKJAAR 2016 € | BOEKJAAR 2015* € |
|---|---|---|
| **710. OVERIGE WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE** | | |
| Afwaardering vastgoed in ontwikkeling | 1.751.845 | 775.000 |
| Terugneming afwaardering vastgoed in ontwikkeling | -1.345.185 | -754.424 |
| | 406.660 | 20.576 |
| Verkoop grond Haaren | 174.536 | 0 |
| Nagekomen kosten nieuwbouw | 26.238 | 0 |
| | 200.774 | 0 |
| RESULTAAT IN WINST- & VERLIESREKENING | 607.434 | 20.576 |
| **711. NIET-GEREALISEERDE WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE** | | |
| DAEB: | | |
| Waardeveranderingen sociaal vastgoed in exploitatie | -12.579.298 | 3.533.980 |
| Onrendabele investering sociaal vastgoed | 5.334.823 | 889.892 |
| | -7.244.475 | 4.423.872 |
| Desinvestering sloop DAEB | 0 | 637.378 |
| | -7.244.475 | 5.061.250 |
| NIET-DAEB: | | |
| Waardeveranderingen sociaal vastgoed in exploitatie | -1.291.830 | 347.042 |
| Onrendabele investering sociaal vastgoed | 0 | 80.322 |
| | -1.291.830 | 427.364 |
| RESULTAAT IN WINST- & VERLIESREKENING | -8.536.305 | 5.488.614 |
| **712. NIET-GEREALISEERDE WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE VOV** | | |
| Waardeveranderingen vastgoed verkocht onder voorwaarden | 180.419 | 179.906 |
| Waardeveranderingen terugkoopverplichtingen vastgoed verkocht onder voorwaarden | -156.438 | -150.772 |
| RESULTAAT IN WINST- & VERLIESREKENING | 23.981 | 29.134 |
| **713. NIET-GEREALISEERDE WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE BESTEMD VOOR VERKOOP** | | |
| Afwaardering vastgoed bestemd voor verkoop | 63.600 | 0 |
| RESULTAAT IN WINST- & VERLIESREKENING | 63.600 | 0 |

| | BOEKJAAR 2016 € | BOEKJAAR 2015* € |
|---|---|---|
| **714. OVERIGE ORGANISATIEKOSTEN** | | |
| Toegerekende organisatiekosten | 11.442 | 8.245 |
| Inleenkrachten | 45.611 | 2.662 |
| RESULTAAT IN WINST- & VERLIESREKENING | 57.053 | 10.907 |
| **715. LEEFBAARHEID** | | |
| De Rode Rik | 46.181 | 55.664 |
| Overige leefbaarheidsbijdragen | 258.597 | 231.686 |
| RESULTAAT IN WINST- & VERLIESREKENING | 304.778 | 287.350 |
| **716. WAARDEVERANDERINGEN VAN FINANCIËLE VASTE ACTIVA EN EFFECTEN** | | |
| WIF | -11.118 | 53.039 |
| Kopen naar wens | -294.604 | -116.239 |
| RESULTAAT IN WINST- & VERLIESREKENING | -305.722 | -63.200 |
| **717. ANDERE RENTEBATEN EN SOORTGELIJKE OPBRENGSTEN** | | |
| Rentebaten | -7.199 | -20.198 |
| RESULTAAT IN WINST- & VERLIESREKENING | -7.199 | -20.198 |
| **718. RENTELASTEN EN SOORTGELIJKE KOSTEN** | | |
| Rente en kosten rekening courant banken | 19.637 | 19.177 |
| Rente op leningen kredietinstellingen | 3.415.564 | 3.547.894 |
| Borgstellingvergoeding | 24.605 | 23.708 |
| Overige | 7.150 | 21.195 |
| RESULTAAT IN WINST- & VERLIESREKENING | 3.466.956 | 3.611.974 |

## BELASTINGEN

| | BOEKJAAR 2016 € | BOEKJAAR 2015* € |
|---|---|---|
| **719. BELASTINGEN** | | |
| **Winst- en verlies:** | | |
| Verrekenbare tijdelijke verschillen uit hoofde van vastgoed in exploitatie | -1.943.566 | 1.334.881 |
| Verrekenbare verliezen | 857.836 | 35.126 |
| Belastbare tijdelijke verschillen (VGO) | 117.148 | 45.468 |
| Stand per 31 december | -968.582 | 1.415.475 |

De acute belastinglast is als volgt bepaald:

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Resultaat voor belastingen volgens de geconsolideerde jaarrekening | | | | 15.070.605 |
| Commercieel resultaat verkopen boekjaar | | | -1.845.684 | |
| Fiscale correctie resultaat verkopen boekjaar bestaand bezit | | | 784.267 | |
| Fiscale correctie resultaat verkopen boekjaar MGE | | | -128.381 | |
| Afschrijvingen | | | 0 | |
| Fiscale afschrijvingen | | | -1.113.622 | |
| Waardeveranderingen MVA | | | -7.865.271 | |
| Correctie sloop | | | 0 | |
| Mutatie onderhoudsvoorzieningen | | | -357.937 | |
| Waardeverandering FVA (oninbaar WIF) | | | 0 | |
| Waardeverandering VOV woningen | | | -61.684 | |
| Ongerealiseerde waardeverandering | | | 0 | |
| Vrijval agio leningportefeuille | | | -35.063 | |
| Totaal permanente en tijdelijke verschillen | | | | -10.623.375 |
| | | | | 4.447.230 |
| Correctie boekwinst fiscale verkopen ten laste van HIR | | | | -784.267 |
| Niet aftrekbaar deel gemengde kosten | | | | -5.815 |
| Belastbaar bedrag | | | | 3.657.148 |
| Verrekenbaar verlies Woonwijze per 01-01-2016 | | | 5.225.401 | |
| Correctie fiscaal jaarresultaat | | | -3.657.148 | |
| Nog te verrekenen per 31-12-2016 | | | 1.568.253 | |
| Winstbelasting | 3.657.148 | 25,0% | 914.287 | |
| Correctie ivm verrekenbare verliezen | | | -914.287 | |
| Verschuldigde winstbelasting | | | 0 | |

Het verschil tussen de effectieve en nominale belastingdruk wordt bepaald door een aantal factoren. De nominale belasting is 25% van de fiscale winst. De nominale belasting wordt gecorrigeerd met definitieve winstverschillen. Definitieve winstverschillen is het saldo van de actieve en passieve latentie. Door deze correctie wijkt de effectieve belasting af van de berekende 25%.

# Jaarverslag

## Enkelvoudig

## ACTIVA

VOOR

| OMSCHRIJVING | | 2016 | 2015* |
|---|---|---|---|
| | | € | € |
| **VASTE ACTIVA** | | | |
| **Materiële vaste activa** | | | |
| Vastgoed in exploitatie / Daeb | 625 | 293.031.929 | 274.702.395 |
| Vastgoed in exploitatie / Niet Daeb | | 20.183.688 | 18.891.859 |
| Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden | | 8.493.625 | 9.776.120 |
| Sociaal vastgoed in ontwikkeling | 626 | 1.433.768 | 8.242.511 |
| Onroerende en roerende goederen tdv de exploitatie | | 4.478.049 | 4.644.362 |
| | | 327.621.059 | 316.257.247 |
| **Financiële vaste activa** | | | |
| Te vorderen Kopen naar Wens | | 9.038.100 | 7.013.497 |
| Latente belastingvordering | | 4.276.691 | 3.361.112 |
| Deelneming Woonvennootschap B.V. | | 0 | 0 |
| Totaal financiële vaste activa | | 13.314.791 | 10.374.609 |
| **TOTAAL VASTE ACTIVA** | | 340.935.850 | 326.631.856 |
| **VLOTTENDE ACTIVA** | | | |
| **Voorraad** | | | |
| Voorraad gereed product | | 0 | 0 |
| | | 0 | 0 |
| **Vorderingen** | | | |
| Intercompany groepsmaatschappijen | 630 | 1.805.031 | 6.473.248 |
| Huurdebiteuren | | 93.259 | 144.725 |
| Debiteuren gemeente | | 16.436 | 22.385 |
| Overige vorderingen | 631 | 45.479 | 85.975 |
| Overlopende activa | 632 | 71.655 | 86.926 |
| Totaal vorderingen | | 2.031.860 | 6.813.259 |
| **Liquide middelen** | 633 | 2.266.406 | 4.619 |
| **TOTAAL VLOTTENDE ACTIVA** | | 4.298.266 | 6.817.878 |
| **TOTAAL GENERAAL ACTIVA** | | 345.234.116 | 333.449.734 |



woonwijze uw manier van wonen

## RESULTAATBESTEMMING

## PASSIVA

| OMSCHRIJVING | | 2016 | 2015* |
|---|---|---|---|
| | | € | € |
| **EIGEN VERMOGEN** | | | |
| Herwaarderingsreserve | | 138.451.675 | 142.413.799 |
| Overige reserves | 634 | 82.298.661 | 78.665.379 |
| Resultaat boekjaar | | 16.039.187 | -328.842 |
| **TOTAAL EIGEN VERMOGEN** | | 236.789.523 | 220.750.336 |
| **LANGLOPENDE SCHULDEN** | | | |
| Leningen kredietinstellingen | | 88.044.158 | 89.903.433 |
| Overige leningen o/g | | 10.000 | 10.000 |
| Terugkoopverpl. Won. verkocht onder voorwaarden | | 7.678.998 | 8.184.507 |
| **TOTAAL LANGLOPENDE SCHULDEN** | | 95.733.156 | 98.097.940 |
| **KORTLOPENDE SCHULDEN** | | | |
| Schulden aan kredietinstellingen | | 10.100.000 | 11.479.309 |
| Schulden aan leveranciers | 635 | 561.279 | 830.704 |
| Schulden aan gemeenten | | 0 | 131.709 |
| Belastingen, S.V. premies en pensioenen | | 178.137 | 280.448 |
| Overlopende passiva | 636 | 1.872.021 | 1.879.288 |
| **TOTAAL KORTLOPENDE SCHULDEN** | | 12.711.437 | 14.601.458 |
| **TOTAAL GENERAAL PASSIVA** | | 345.234.116 | 333.449.734 |



woonwijze uw manier van wonen

## 9. ENKELVOUDIGE WINST- EN VERLIESREKENING OVER VERSLAGJAAR 2016

| OMSCHRIJVING | | BOEKJAAR 2016 | BOEKJAAR 2015* |
|---|---|---|---|
| | | € | € |
| HUUROPBRENGSTEN | 728 | 18.829.519 | 18.181.822 |
| OPBRENGSTEN SERVICECONTRACTEN | | 598.880 | 568.704 |
| LASTEN SERVICECONTRACTEN | | -598.880 | -568.704 |
| LASTEN VERHUUR EN BEHEERACTIVITEITEN | 729 | -6.075.969 | -6.095.823 |
| ONDERHOUDSACTIVITEITEN | 730 | -3.488.099 | -3.586.894 |
| OVERIGE DIRECTE LASTEN EXPLOITATIE BEZIT | | -196.836 | -12.489 |
| **NETTO RESULTAAT EXPLOITATIE VASTGOEDPORTEFEUILLE** | | 9.068.615 | 8.486.616 |
| VERKOOP HUURWONINGEN (SOCIAAL EN COMMERCIEEL VASTGOED IN EXPLOITATIE) | | 1.909.354 | 1.808.682 |
| VERKOOP KOOPWONINGEN (VOORRADEN) | 731 | -154.309 | 275.358 |
| VERKOOP TERUGGEKOCHTE WONINGEN VOV (VOORRADEN) | | -1.203 | 84.400 |
| **NETTO RESULTAAT VERKOOP VASTGOEDPORTEFEUILLE** | | 1.753.842 | 2.168.440 |
| OVERIGE WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE | 732 | 1.367.684 | -20.576 |
| NIET-GEREALISEERDE WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE | 733 | 8.536.305 | -5.059.411 |
| NIET-GEREALISEERDE WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE VOV | | 23.981 | 29.134 |
| NIET-GER. WAARDEVER. VG-PORTEFEUILLE BESTEMD VOOR VERKOOP | 734 | 0 | 0 |
| **WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE** | | 9.927.970 | -5.050.853 |
| OVERIGE ORGANISATIEKOSTEN | | -57.054 | -10.907 |
| LEEFBAARHEID | | -304.778 | -287.350 |
| **NETTO RESULTAAT OVERIGE ACTIVITEITEN** | | -361.832 | -298.257 |
| **BEDRIJFSRESULTAAT** | | 20.388.595 | 5.305.946 |

## 9. ENKELVOUDIGE WINST- EN VERLIESREKENING OVER VERSLAGJAAR 2016

| OMSCHRIJVING | | BOEKJAAR 2016 | BOEKJAAR 2015* |
|---|---|---|---|
| | | € | € |
| **BEDRIJFSRESULTAAT (transport)** | | 20.388.595 | 5.305.946 |
| WAARDEVERANDERINGEN VAN FINANCIËLE VASTE ACTIVA EN EFFECTEN | | 305.722 | 63.200 |
| ANDERE RENTEBATEN EN SOORTGELIJKE OPBRENGSTEN | 735 | 396.034 | 402.935 |
| RENTELASTEN EN SOORTGELIJKE KOSTEN | 736 | -3.466.436 | -3.611.837 |
| **SALDO FINANCIELE BATEN EN LASTEN** | | -2.764.680 | -3.145.702 |
| **RESULTAAT VOOR BELASTINGEN** | | 17.623.915 | 2.160.244 |
| BELASTINGEN | 737 | 968.582 | -1.421.157 |
| **RESULTAAT NA BELASTINGEN** | | 18.592.497 | 739.087 |
| AANDEEL IN RESULTAAT VAN DEELNEMINGEN | 738 | -2.553.310 | -1.067.929 |
| **GROEPSRESULTAAT NA BELASTINGEN / NETTORESULTAAT** | | 16.039.187 | -328.842 |
| **NETTO RESULTAAT** | | 16.039.187 | -328.842 |

# 10. TOELICHTING OP DE ENKELVOUDIGE BALANS

## Grondslagen van waardering en resultaatbepaling in de enkelvoudige jaarrekening

Algemeen
De corporatie heeft de enkelvoudige jaarrekening opgesteld volgens de wettelijke bepalingen van Titel 9 Boek 2 Burgerlijk Wetboek. De jaarrekening is opgemaakt op 23 mei 2017.
Voor de grondslagen voor de waardering van de activa en passiva en de bepaling van het resultaat, wordt verwezen naar de grondslagen van waardering en resultaatbepaling in de geconsolideerde jaarrekening, voor zover hierna niet anders wordt vermeld.

Activiteiten van de corporatie
Voor de toelichting van de activiteiten van de corporatie wordt verwezen naar de geconsolideerde jaarrekening.

Continuïteit van de activiteiten
Voor de toelichting van de activiteiten van de corporatie wordt verwezen naar de geconsolideerde jaarrekening.

Stelselwijziging
Voor de toelichting van de stelselwijziging wordt verwezen naar de geconsolideerde jaarrekening.

Schattingswijziging
Voor de toelichting van de schattingswijziging wordt verwezen naar de geconsolideerde jaarrekening.

Lijst van kapitaalbelangen
Voor de toelichting van de lijst van kapitaalbelangen wordt verwezen naar de geconsolideerde jaarrekening.

Financiële vaste activa
Deelnemingen in groepsmaatschappijen worden tegen de vermogensmutatiemethode gewaardeerd. Overeenkomstig de vermogensmutatiemethode worden de deelnemingen in de balans opgenomen tegen het aandeel van de corporatie in de netto-vermogenswaarde vermeerderd met haar aandeel in de resultaten van de deelnemingen en haar aandeel in de directe mutaties in het eigen vermogen van de deelnemingen vanaf het moment van verwerving, bepaald volgens de grondslagen zoals vermeld in deze jaarrekening, verminderd met haar aandeel in de dividenduitkeringen van de deelnemingen. In de winst-en-verliesrekening wordt het aandeel van de corporatie in het resultaat van de deelnemingen in groepsmaatschappijen opgenomen. Indien en voor zover de corporatie niet zonder beperking uitkering van de positieve resultaten aan haar kan bewerkstelligen, worden de resultaten in een wettelijke reserve opgenomen. Haar aandeel in de rechtstreekse vermogensvermeerderingen en –verminderingen van de deelnemingen wordt ook in de wettelijke reserve opgenomen met uitzondering van herwaarderingen van activa die in de herwaarderingsreserve worden verwerkt.

Indien de waarde van de deelneming volgens de vermogensmutatiemethode nihil is geworden, wordt deze methode niet langer toegepast en blijft de deelneming bij ongewijzigde omstandigheden op nihil gewaardeerd. Hierbij worden andere langlopende belangen in de deelneming die feitelijk worden aangemerkt als een onderdeel van de netto-investering, ook meegenomen. Indien en voor zover geheel of ten dele voor de schulden van de deelneming wordt ingestaan respectievelijk een feitelijke verplichting bestaat de deelneming tot betaling van haar schulden in staat te stellen,

wordt een voorziening opgenomen.
Een vervolgens verkregen aandeel in de winst van de deelneming wordt pas weer verwerkt indien en voor zover het cumulatief niet-verwerkte aandeel in het verlies is ingelopen.
Resultaten uit transacties met en tussen deelnemingen die tegen netto-vermogenswaarde gewaardeerd worden, worden proportioneel verantwoord.

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

## MATERIËLE VASTE ACTIVA

### 10.1 MATERIELE VASTE ACTIVA

| | | 31-12-2016 | 31-12-2015 |
|---|---|---|---|
| | | € | € |
| 625 | Vastgoed in exploitatie / Daeb | 293.031.929 | 274.702.395 |
| 602 | Vastgoed in exploitatie / Niet Daeb | 20.183.688 | 18.891.859 |
| 603 | Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden | 8.493.625 | 9.776.120 |
| 626 | Sociaal vastgoed in ontwikkeling | 1.433.768 | 8.242.511 |
| 609 | Onroerende en roerende goederen tdv de exploitatie | 4.478.049 | 4.644.362 |
| | TOTAAL MATERIELE VASTE ACTIVA | 327.621.059 | 316.257.247 |

### 625 VASTGOED IN EXPLOITATIE / DAEB

| | | |
|---|---|---|
| Boekwaarde 1 januari: | 277.263.276 | 176.868.797 |
| Invloed stelselwijziging (cumulatief effect) | 0 | 100.921.285 |
| Herrekende boekwaarde | 277.263.276 | 277.790.082 |
| Mutaties: | | |
| Opleveringen | 10.245.538 | 1.007.425 |
| Aankoop | 225.727 | 0 |
| Desinvesteringen verkoop | -1.947.087 | -1.864.507 |
| Desinvesteringen sloop | 0 | -637.378 |
| Herclassificatie | 0 | 2.393.745 |
| Herwaardering via resultaat (Aanpassingen marktwaarde) | 7.244.475 | -3.986.972 |
| Totaal van de mutaties | 15.768.653 | -3.087.687 |
| Boekwaarde 31 december | 293.031.929 | 274.702.395 |
| Inbegrepen ongerealiseerde herwaardering | 140.037.595 | 141.295.741 |

| 626 SOCIAAL VASTGOED IN ONTWIKKELING | 31-12-2016 € | 31-12-2015 € |
|---|---|---|
| Boekwaarde 1 januari: | 10.838.548 | 3.869.970 |
| Invloed stelselwijziging (cumulatief effect) | 0 | -342.429 |
| Herrekende boekwaarde | 10.838.548 | 3.527.541 |
| Mutaties: | | |
| Opleveringen DAEB | -10.245.538 | -1.007.425 |
| Investeringen | 1.311.018 | 6.887.668 |
| Herclassificatie | 0 | -841.683 |
| Aanpassingen marktwaarde | -406.660 | -323.590 |
| Overige mutaties | -63.600 | 0 |
| Totaal van de mutaties | -9.404.780 | 4.714.970 |
| Boekwaarde 31 december | 1.433.768 | 8.242.511 |

## FINANCIËLE VASTE ACTIVA

### 627 LATENTE BELASTINGVORDERING

| | | |
|---|---|---|
| Stand per 1 januari | 3.361.113 | 0 |
| Toevoeging / onttrekking boekjaar | 915.578 | 3.361.112 |
| Stand per 31 december | 4.276.691 | 3.361.112 |

### 628 DEELNEMING WOONVENNOOTSCHAP BV

Woonwijze heeft in juni 2015 de Woonvennootschap B.V. opgericht.
Deze deelneming is in de jaarrekening geconsolideerd.

| | | |
|---|---|---|
| Woonvennootschap Woonwijze BV | | |
| Storting oprichting 4 BV's | 0 | 800.000 |
| Aandeel Woonvennootschap BV | 0 | 159.926 |
| | 0 | 959.926 |
| Netto vermogenswaarde deelneming opening | 0 | 0 |
| Resultaat boekjaar | -2.553.310 | -1.067.929 |
| | -2.553.310 | -1.067.929 |
| | -2.553.310 | -108.002 |
| Afboeken intercompanyvordering | 2.553.310 | 108.002 |
| TOTAAL DEELNEMING WOONVENNOOTSCHAP BV | 0 | 0 |

Omdat Woonwijze als TI zich niet garant mag stellen voor schulden en verliezen van haar niet-DAEB verbindingen worden verliezen afgeboekt op de rekening courant verhouding voor zover het eigen vermogen niet toereikend is.

# VLOTTENDE ACTIVA

| | 31-12-2016 | 31-12-2015 |
|---|---|---|
| | € | € |
| **629 VOORRADEN** | | |
| Voorraad gereed product | 0 | 0 |
| Saldo per 31 december | 0 | 0 |
| **630 INTERCOMPANY GROEPSMAATSCHAPPIJEN** | | |
| Woonwijze Woonvennootschap | 0 | 4.424 |
| Woonwijze ontwikkelingsmaatschappij | 1.805.031 | 6.464.892 |
| Woonwijze Project I | 0 | 1.321 |
| Woonwijze Project II | 0 | 1.321 |
| Woonwijze Project III | 0 | 1.290 |
| Saldo per 31 december | 1.805.031 | 6.473.248 |
| **631 OVERIGE VORDERINGEN** | | |
| Specificatie overige debiteuren: | | |
| Gemeente diverse | 16.436 | 22.385 |
| Totaal gemeente | 16.436 | 22.385 |
| Debiteuren koopwoningen | 0 | 60.515 |
| WIF | 0 | 20.000 |
| Overige debiteuren | 45.479 | 5.460 |
| Totaal overige | 45.479 | 85.975 |
| Totaal overige vorderingen | 61.915 | 108.360 |
| **632 OVERLOPENDE ACTIVA** | | |
| Overige overlopende activa | 71.655 | 86.926 |
| TOTAAL OVERLOPENDE ACTIVA | 71.655 | 86.926 |

| 633 LIQUIDE MIDDELEN | 31-12-2016 € | 31-12-2015 € |
|---|---|---|
| Direct opvraagbaar: | | |
| Kas | 4.358 | 4.450 |
| Banken | 2.261.636 | 169 |
| Kruisposten | 412 | 0 |
| TOTAAL LIQUIDE MIDDELEN | 2.266.406 | 4.619 |

## EIGEN VERMOGEN

| | | | |
|---|---|---|---|
| 614 | Herwaarderingsreserve | 138.451.675 | 142.413.799 |
| 634 | Overige reserves | 82.298.661 | 78.665.379 |
| 616 | Resultaat boekjaar | 16.039.187 | -328.842 |
| | Totaal | 236.789.523 | 220.750.336 |

## 614 HERWAARDERINGSRESERVE

| | | |
|---|---|---|
| Stand per 1 januari DAEB | 135.899.435 | 0 |
| Stand per 1 januari Niet-DAEB | 6.514.364 | 0 |
| Stelselwijziging vastgoed in exploitatie DAEB | 0 | 139.584.733 |
| Stelselwijziging vastgoed in exploitatie Niet-DAEB | 0 | 6.617.451 |
| Nieuwe stand per 1 januari | 142.413.799 | 146.202.184 |
| Desinvestering verkoop obv marktwaarde DAEB | -1.947.087 | -1.864.507 |
| Desinvestering verkoop obv marktwaarde Niet-DAEB | 0 | -120.173 |
| Desinvestering verkoop obv historische kostprijs DAEB | 688.941 | 745.425 |
| Desinvestering verkoop obv historische kostprijs Niet-DAEB | 0 | 17.086 |
| Desinvestering sloop obv marktwaarde DAEB | 0 | -637.378 |
| Desinvestering sloop obv historische kostprijs DAEB | 0 | 198.708 |
| Mutatie herwaardering einde boekjaar DAEB | -2.703.978 | -2.127.546 |
| Stand 31 december DAEB | 131.937.312 | 135.899.435 |
| Stand 31 december Niet-DAEB | 6.514.364 | 6.514.364 |
| Stand 31 december totaal | 138.451.676 | 142.413.799 |
| Bruto herwaardering | 146.655.046 | 147.913.192 |
| Cumulatief effect belastingdruk | -8.203.370 | -5.499.393 |
| | 138.451.676 | 142.413.799 |

| 634 OVERIGE RESERVES | 31-12-2016 € | 31-12-2015 € |
|---|---|---|
| Stand per 1 januari | 78.665.379 | 119.235.076 |
| Resultaat vorig boekjaar | -328.842 | -3.371.478 |
| invloed stelselwijziging (cumulatief effect) | 0 | -40.986.604 |
| Herrekende overige reserves | 78.336.537 | 74.876.994 |
| Desinvestering verkoop obv marktwaarde DAEB | 1.947.087 | 1.864.507 |
| Desinvestering verkoop obv marktwaarde Niet-DAEB | 0 | 120.173 |
| Desinvestering verkoop obv historische kostprijs DAEB | -688.941 | -745.425 |
| Desinvestering verkoop obv historische kostprijs Niet-DAEB | 0 | -17.086 |
| Desinvestering sloop obv marktwaarde DAEB | 0 | 637.378 |
| Desinvestering sloop obv historische kostprijs DAEB | 0 | -198.708 |
| Mutatie herwaardering einde boekjaar DAEB | 2.703.978 | 2.127.546 |
| Realisatie uit herwaarderingsreserve | 3.962.124 | 3.788.385 |
| Stand 31 december | 82.298.661 | 78.665.379 |

## 616 RESULTAAT BOEKJAAR

| | | |
|---|---|---|
| Resultaat volgens jaarrekening | 16.039.187 | 4.898.114 |
| Aanpassing resultaat voor vergelijkingsdoeleinden | 0 | -5.226.957 |
| Resultaat van het jaar | 16.039.187 | -328.842 |

### TOEREKENING JAARRESULTAAT

Voorstel: het totale jaarresultaat ad € 16.039.187,00 wordt toegevoegd aan de overige reserve. resultaatbestemming zal na goedkeuring door de Raad van Commissarissen in de jaarrekening worden verwerkt.

## KORTLOPENDE SCHULDEN

| 635 SCHULDEN LEVERANCIERS-GEMEENTE-BELASTING | 31-12-2016 € | 31-12-2015 € |
|---|---|---|
| Leveranciers Woonwijze | 561.279 | 830.704 |
| Gemeente | 0 | 131.709 |
| Belastingen, SV-premies en pensioenen | 178.137 | 280.448 |
| TOTAAL SCHULDEN LEVERANCIERS-GEMEENTE-BELASTING | 739.416 | 1.242.861 |

## 636 OVERLOPENDE PASSIVA

| | | |
|---|---|---|
| Niet vervallen rente | 1.197.192 | 1.259.827 |
| Vooruitontvangen huur | 220.732 | 192.527 |
| Diversen | 454.097 | 426.934 |
| TOTAAL OVERLOPENDE PASSIVA | 1.872.021 | 1.879.288 |

# 11. TOELICHTING OP DE WINST- EN VERLIESREKENING

| | BOEKJAAR 2016 | BOEKJAAR 2015 |
|---|---|---|
| **728. HUUROPBRENGSTEN** | € | € |
| Woningen en woongebouwen DAEB | 17.948.784 | 17.893.241 |
| Woningen en woongebouwen niet DAEB | 218.695 | 0 |
| Onroerende goederen niet zijnde woningen DAEB | 751.282 | 407.675 |
| Onroerende goederen niet zijnde woningen niet DAEB | 20.787 | 0 |
| | 18.939.548 | 18.300.916 |
| Huurderving wegens leegstand | 110.029 | 119.094 |
| RESULTAAT IN WINST- & VERLIESREKENING | 18.829.519 | 18.181.822 |

## 729. LASTEN VERHUUR EN BEHEERACTIVITEITEN

| | | |
|---|---|---|
| Belastingen | 811.243 | 784.742 |
| Premie verzekeringen | 119.007 | 94.850 |
| Verhuurdersheffing | 2.335.178 | 2.137.012 |
| Contributie landelijke federatie | 25.715 | 24.561 |
| Autoriteit woningcorporaties | 18.149 | 0 |
| Toegerekende organisatiekosten | 1.713.750 | 1.802.315 |
| Overige lasten verhuur en beheer | 1.052.927 | 1.252.343 |
| RESULTAAT IN WINST- & VERLIESREKENING | 6.075.969 | 6.095.823 |

## 730. ONDERHOUDSACTIVITEITEN

| | | |
|---|---|---|
| Reparatieonderhoud | 518.580 | 459.738 |
| Mutatieonderhoud | 400.301 | 347.365 |
| Contractonderhoud | 633.685 | 433.065 |
| Totaal dagelijks onderhoud | 1.552.566 | 1.240.168 |
| Overige kosten onderhoud | 107.391 | 32.319 |
| Planmatig onderhoud | 1.828.142 | 2.314.406 |
| Totaal onderhoud | 3.488.099 | 3.586.894 |
| Toegerekende organisatiekosten | 0 | 0 |
| RESULTAAT IN WINST- & VERLIESREKENING | 3.488.099 | 3.586.894 |

## VERKOOPOPBRENGST VASTGOEDPORTEFEUILLE

Voor het verkochte sociaal en commercieel vastgoed in exploitatie is de boekwaarde de marktwaarde in verhuurde staat. Voor het teruggekochte vastgoed onder VOV dat is doorverkocht zonder voorwaarden, is de boekwaarde de marktwaarde op terugkoopmoment onder aftrek van de contractuele korting. Het in de winst-en-verliesrekening verantwoorde resultaat bij verkoop van vorengenoemd vastgoed is derhalve beperkt, gezien het geringe verschil tussen de opbrengstwaarde en de boekwaarde.
De specificatie van de verkoopresultaten is als volgt:

### 731. VERKOOP KOOPWONINGEN (VOORRADEN)

| | BOEKJAAR 2016 € | BOEKJAAR 2015 € |
|---|---|---|
| Verkoopopbrengst | 180.000 | 327.997 |
| Af: | | |
| Verkoopkosten | -1.941 | 0 |
| RESULTAAT IN WINST- & VERLIESREKENING | -154.309 | 275.358 |

### 732. OVERIGE WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE

| | | |
|---|---|---|
| Afwaardering vastgoed in ontwikkeling | 0 | 775.000 |
| Terugneming afwaardering vastgoed in ontwikkeling | -1.367.684 | -754.424 |
| RESULTAAT IN WINST- & VERLIESREKENING | -1.367.684 | 20.576 |

### 733. NIET-GEREALISEERDE WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE

| | | |
|---|---|---|
| DAEB: | | |
| Waardeveranderingen sociaal vastgoed in exploitatie | -12.579.298 | 3.742.155 |
| Onrendabele investering sociaal vastgoed | 5.334.823 | 889.892 |
| | -7.244.475 | 4.632.047 |
| NIET-DAEB: | | |
| Waardeveranderingen sociaal vastgoed in exploitatie | -1.291.830 | 347.042 |
| Onrendabele investering sociaal vastgoed | 0 | 80.322 |
| | -1.291.830 | 427.364 |
| RESULTAAT IN WINST- & VERLIESREKENING | -8.536.305 | 5.059.411 |

| | BOEKJAAR 2016 € | BOEKJAAR 2015 € |
|---|---|---|

## 734. NIET-GER. WAARDEVER. VG-PORTEFEUILLE BESTEMD VOOR VERKOOP

| | | |
|---|---|---|
| Afwaardering vastgoed bestemd voor verkoop | 0 | 0 |
| RESULTAAT IN WINST- & VERLIESREKENING | 0 | 0 |

## 735. ANDERE RENTEBATEN EN SOORTGELIJKE OPBRENGSTEN

| | | |
|---|---|---|
| Rentebaten | -396.034 | -402.935 |
| RESULTAAT IN WINST- & VERLIESREKENING | -396.034 | -402.935 |

## 736. RENTELASTEN EN SOORTGELIJKE KOSTEN

| | | |
|---|---|---|
| Rente en kosten rekening courant banken | 19.117 | 19.041 |
| Rente op leningen kredietinstellingen | 3.415.563 | 3.547.893 |
| Borgstellingvergoeding | 24.606 | 23.708 |
| Overige | 7.150 | 21.195 |
| RESULTAAT IN WINST- & VERLIESREKENING | 3.466.436 | 3.611.837 |

## 737. BELASTINGEN

| | | |
|---|---|---|
| Totaal belastinglast / bate | -968.582 | 1.421.157 |
| RESULTAAT IN WINST- & VERLIESREKENING | -968.582 | 1.421.157 |

## 738. AANDEEL IN RESULTAAT VAN DEELNEMINGEN

| | | |
|---|---|---|
| Woonwijze Woonvennootschap BV | 2.553.310 | 1.067.929 |
| RESULTAAT IN WINST- & VERLIESREKENING | 2.553.310 | 1.067.929 |

Omdat Woonwijze als TI zich niet garant mag stellen voor schulden en verliezen van haar niet-DAEB verbindingen worden verliezen afgeboekt op de rekening courant verhouding voor zover het eigen vermogen niet toereikend is.

Het resultaat is als volgt afgeboekt:

| | | |
|---|---|---|
| Eigen vermogen | 0 | -959.926 |
| Intercompany vordering groepsmaatschappijen | -2.553.310 | -108.002 |

# 12. BEZOLDIGING VAN (EX-)BESTUURDERS EN (EX-)COMMISSARISSEN

## BEZOLDIGING VAN (EX-)BESTUURDERS

De bezoldiging van de huidige en gewezen bestuurders bestaat uit periodiek betaalde beloningen (zoals salarissen, doorbetaling bij ziekte en vakantie, sociale premies, presentiegelden, kostenvergoedingen en ter beschikking stelling van een auto), beloningen betaalbaar op termijn (zoals pensioen-lasten, sabbaticalleave, jubileumuitkeringen, VUT- en prepensioenuitkeringen), uitkeringen bij beëindiging van het dienstverband en bonusbetalingen.

De bezoldiging van de bestuurders die in het boekjaar ten laste van Woonwijze zijn gekomen bedragen € 220.890,15 (2015: € 195.217,04) en is als volgt gespecificeerd:

| | |
|---|---|
| Individueel WNT-maximum | Klasse E: € 131.000 |
| Naam: | G.H.L. Velthuizen |
| Functie: | Directeur Bestuurder |

| | BOEKJAAR 2016 | BOEKJAAR 2015 |
|---|---|---|
| | € | € |
| Duur dienstverband | 1/1 - 31/12 | 1/1 - 31/12 |
| Omvang dienstverband (in fte) | 1 | 1 |
| Gewezen topfunctionaris | Nee | Nee |
| (Fictieve) dienstbetrekking | Ja | Ja |
| Beloning | 161.599 | 166.313 |
| Belastbare onkostenvergoedingen | 3.233 | 4.850 |
| Beloningen betaalbaar op termijn | 20.747 | 24.055 |
| Uitkering bij einde dienstverband | - | - |
| Crisisheffing | - | - |
| Totaal bezoldiging | 185.579 | 195.217 |

De bezoldiging van de directeur-bestuurder over 2016 is hoger dan dit bezoldigingsmaximum.
De afspraken over salariëring van de directeur - bestuurder zijn gemaakt voor 6 december 2011 en vallen daarmee onder de overgangsregeling. Hiermee wordt voldaan aan de WNT.
Het overgangsrecht is alleen van toepassing op G.H.L. Velthuizen.

| | BOEKJAAR 2016 € | BOEKJAAR 2015 € |
|---|---|---|
| Naam: | C.J.M. Beukeboom | |
| Functie: | Directeur Bestuurder | |
| Duur dienstverband | 25/8 - 31/12 | |
| Omvang dienstverband (in fte) | 0,89 | |
| Gewezen topfunctionaris | Nee | |
| (Fictieve) dienstbetrekking | Ja | |
| Beloning | 31.082 | |
| Belastbare onkostenvergoedingen | - | |
| Beloningen betaalbaar op termijn | 4.574 | |
| Uitkering bij einde dienstverband | - | |
| Crisisheffing | - | |
| Totaal bezoldiging | 35.656 | |

Toelichting:
In 2016 is de heer G. Velthuizen geschorst. De Raad van Toezicht heeft per 25 augustus 2016 mevrouw C. Beukeboom als plaatsvervangend directeur bestuurder aangesteld.

## BEZOLDIGING VAN (EX-)COMMISSARISSEN

De bezoldiging van huidige en gewezen commissarissen die in het boekjaar ten laste van Woonwijze en haar dochter- en groepsmaatschappijen zijn gekomen bedragen € 60.667,- (2015: € 60.667,-) en is naar individuele commissaris als volgt gespecificeerd:

| Naam | F. van Dedem | H. Haarhuis | P. Krumm | D. Huskens |
|---|---|---|---|---|
| Functie(s) | Lid RVC | Voorzitter RVC | Lid RVC | Lid RVC |
| Gegevens 2016 | | | | |
| Duur dienstverband | 1/1 - 31/12 | 1/1 - 31/12 | 1/1 - 31/12 | 1/1 - 31/12 |
| Toepasselijk WNT-maximum | 13.100 | 19.650 | 13.100 | 13.100 |
| Bezoldiging | | | | |
| Beloning | 9.333 | 14.000 | 9.333 | 9.333 |
| Belastbare onkostenvergoedingen | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Beloningen betaalbaar op termijn | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Totaal bezoldiging | 9.333 | 14.000 | 9.333 | 9.333 |
| Gegevens 2016 | | | | |
| Duur dienstverband | 1/1 - 31/12 | 1/1 - 31/12 | 1/1 - 31/12 | 1/1 - 31/12 |
| Toepasselijk WNT-maximum | 13.060 | 19.590 | 13.060 | 13.060 |
| Bezoldiging | | | | |
| Beloning | 9.333 | 14.000 | 9.333 | 9.333 |
| Belastbare onkostenvergoedingen | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Beloningen betaalbaar op termijn | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Totaal bezoldiging | 9.333 | 14.000 | 9.333 | 9.333 |

| Naam | T. Huibers | F. Crutzen | |
|---|---|---|---|
| Functie(s) | Lid RVC | Lid RVC | |
| | | | TOTAAL |
| Gegevens 2016 | | | |
| Duur dienstverband | 1/1 - 31/12 | 1/1 - 31/12 | |
| Toepasselijk WNT-maximum | 13.100 | 13.100 | 85.150 |
| Bezoldiging | | | |
| Beloning | 9.333 | 9.333 | 60.667 |
| Belastbare onkostenvergoedingen | 0 | 0 | 0 |
| Beloningen betaalbaar op termijn | 0 | 0 | 0 |
| Totaal bezoldiging | 9.333 | 9.333 | 60.667 |
| Gegevens 2016 | | | |
| Duur dienstverband | 1/1 - 31/12 | 1/1 - 31/12 | |
| Toepasselijk WNT-maximum | 13.060 | 13.060 | 84.890 |
| Bezoldiging | | | |
| Beloning | 9.333 | 9.333 | 60.667 |
| Belastbare onkostenvergoedingen | 0 | 0 | 0 |
| Beloningen betaalbaar op termijn | 0 | 0 | 0 |
| Totaal bezoldiging | 9.333 | 9.333 | 60.667 |

Wet normering topinkomens

Per 1 januari 2013 is de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) ingegaan. Deze verantwoording is opgesteld op basis van de volgende op Woonwijze van toepassing zijnde regelgeving. Het bezoldigingsmaximum in 2016 voor Woonwijze is € 131.000 (conform Wet normering bezoldiging topfunctionarissen voor de woningcorporaties klasse E). Dit geldt naar rato van de duur en/of omvang van het dienstverband. Voor topfunctionarissen zonder dienstbetrekking geldt met ingang van 1 januari 2016 voor de eerste 12 kalendermaanden een afwijkende normering, zowel voor de duur van de opdracht als voor het uurtarief.

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

De directeur – bestuurder heeft een full time dienstverband voor onbepaalde tijd. Vanaf 2014 geldt in het kader van de WNT een bezoldigingsmaximum waarbij de corporatie wordt ingedeeld in klassen. Deze klassen zijn gebaseerd op het aantal verhuureenheden van de corporatie en het aantal inwoners van de gemeente waarin de corporatie actief is. Voor Woonwijze betekent dit een bezoldigingsmaximum van € 131.000. De bezoldiging van de directeur-bestuurder over 2016 is hoger dan dit bezoldigingsmaximum. De afspraken over salariëring van de directeur - bestuurder zijn gemaakt voor 6 december 2011 en vallen daarmee onder de overgangsregeling. Hiermee wordt voldaan aan de WNT. Het overgangsrecht is alleen van toepassing op G.H.L. Velthuizen.

# 13. ONDERTEKENING

## BESTUUR

De jaarrekening van Woonwijze is opgesteld door het bestuur op [datum].

C.J.M. BEUKEBOOM
DIRECTEUR / BESTUURDER

## RAAD VAN COMMISSARISSEN

De jaarrekening van Woonwijze is opgesteld door de Raad van Commissarissen op [datum].

H.G. Haarhuis
VOORZITTER

P.J.M.M. Krumm
LID

F.C. van Dedem
LID

D.B.D.L.D. Huskens
LID

A.L. Huibers
LID

F.M.M. Crutzen
LID

# 14. OVERIGE GEGEVENS

## STATUTAIRE REGELING BETREFFENDE DE BESTEMMING VAN HET RESULTAAT

In de statuten van Woonwijze zijn geen bepalingen opgenomen aangaande de resultaatbestemming.

Voorstel: het totale jaarresultaat ad € 16.039.188 wordt toegevoegd aan de overige reserve. De resultaat-bestemming zal na goedkeuring door de Raad van Commissarissen in de jaarrekening worden verwerkt.

Building a better working world

Ernst & Young Accountants LLP
Meander 861
6825 MH Arnhem, Netherlands
Postbus 30116
6803 AC Arnhem, Netherlands

Tel: +31 88 407 10 00
Fax: +31 88 407 60 05
ey.com

# Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

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

## Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2016

### Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2016 van Stichting Woonwijze te Vught gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in dit jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Stichting Woonwijze 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 17, 18 en 19 van de jaarrekening, waarin staat beschreven dat Stichting Woonwijze 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 Stichting Woonwijze 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.

Ernst & Young Accountants LLP is een limited liability partnership opgericht naar het recht van Engeland en Wales en geregistreerd bij Companies House onder registratienummer OC335594. In relatie tot Ernst & Young Accountants LLP wordt de term partner gebruikt voor een (vertegenwoordiger van een) vennoot van Ernst & Young Accountants LLP. Ernst & Young Accountants LLP is statutair gevestigd te 6 More London Place, London, SE1 2DA, Verenigd Koninkrijk, heeft haar hoofdvestiging aan Boompjes 258, 3011 XZ Rotterdam, Nederland en is geregistreerd bij de Kamer van Koophandel Rotterdam onder nummer 24432944. Op onze werkzaamheden zijn algemene voorwaarden van toepassing, waarin een beperking van de aansprakelijkheid is opgenomen.

## 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, en;
- 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 gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar bedrijfsactiviteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een 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, 27 juni 2017

Ernst & Young Accountants LLP

w.g. drs. W. van Olst RA