

# Woningbouwstichting “Samenwerking”

## Jaarrekening 2016



# Inhoudsopgave

<b>Jaarverslag Raad van Bestuur over het boekjaar 2016</b>	<b>3</b>
<b>Bestuursverslag</b>	
1. Inleiding	6
2. Het bij voorrang passend huisvesten van de primaire doelgroep	6
3. Het beheer van de bestaande woningvoorraad	7
4. Het kwalitatief in stand houden van het woningbezit	7
5. Leefbaarheid	8
6. Het betrekken van huurders bij beleid en beheer	8
7. Financiën	9
8. Bestuursbesluiten, betrokkenheid RvT en visitatie	12
9. Continuïteit	12
10. Risicoparagraaf	13
11. Wonen en Zorg	15
12. Verbindingen	15
13. Externe contacten	15
14. Uitsluitend werkzaam zijn in het belang van de Volkshuisvesting	16
<b>Jaarverslag van Raad van Toezicht over het boekjaar 2016</b>	<b>17</b>
<b>Kengetallen</b>	<b>25</b>
<b>Jaarrekening 2016</b>	
Balans per 31 december 2016	28
Winst- en verliesrekening over 2016	30
Kasstroomoverzicht 2016	31
Grondslagen voor waardering en resultaatbepaling	32
Toelichting op de balans	42
Niet uit de balans blijvende verplichtingen	52
Toelichting op de winst- en verliesrekening	53
Ondertekening van de jaarrekening	59
<b>Overige gegevens</b>	<b>60</b>
Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	

## JAARVERSLAG RAAD VAN BESTUUR OVER HET BOEKJAAR 2016

Naam van de toegelaten instelling : Woningbouwstichting “Samenwerking”  
Gemeente, waar de instelling is gevestigd : Krimpenerwaard (kern Ouderkerk aan de IJssel)

Datum en nummer van het K.B. waar-  
bij de instelling is toegelaten : 7 februari 1947, nr. 68

Datum en nummer van de inschrijving  
in het openbare register gehouden door  
de Kamer van Koophandel en Fabrieken te  
Rotterdam : 9 mei 1979, nr. V 464.430

### Algemene beschouwing

De verhouding tussen Woningbouwstichting “Samenwerking” (hierna te noemen WBSS) en de gemeente Krimpenerwaard is goed te noemen. Regelmatig is er overleg door een of meerdere leden van het bestuur over bouwplannen, huisvesten van statushouders en andere volkshuisvestelijke zaken.

WBSS is aangesloten bij Aedes vereniging van woningcorporaties en Stichting Woninggarantie (inschrijfnummer 13029) en de Federatie van woningcorporaties in de Krimpenerwaard.

“De Federatie” vergadert een aantal malen per jaar over gezamenlijke onderwerpen. Daarnaast komen de kleine corporaties regelmatig bij elkaar voor overleg.

### Missie en beleidsdoelstellingen

WBSS beweegt zich als toegelaten instelling op het terrein van de volkshuisvesting in Ouderkerk aan de IJssel. De woningbouwstichting staat midden in de maatschappij, is toegankelijk voor alle huurders en andere belanghebbenden en staat open voor nieuwe volkshuisvestelijke ontwikkelingen in de nabijheid van culturele voorzieningen en sociale huurwoningen in Ouderkerk aan de IJssel. WBSS onderscheidt zich daarbij door haar focus op sociale huurwoningen op specifieke en goede locaties. WBSS kenmerkt zich door haar maatschappelijke verankering in Ouderkerk aan de IJssel.

### Het Bestuur

Het bestuur is als volgt samengesteld:

#### **Naam/Functie**

De heer C. Boudesteijn: voorzitter	is per 1 januari 2017 teruggetreden
De heer H.J. van der Woerd: penningmeester	aftredend in 2020
De heer G. Schenk: secretaris	aftredend in 2020
De heer H.J. van Nieuwpoort: algemeen lid	is in september 2016 teruggetreden
De heer F. Slappendel: algemeen lid	aftredend in 2019

Alle bestuursleden zijn onafhankelijk en hebben geen nevenfuncties.

De heer Van Nieuwpoort bouwt tot eind december zijn werkzaamheden af en draagt deze aan de overige bestuursleden over.

De heren G. Schenk en H.J. van der Woerd werden eind 2016 na een positieve zienswijze van de Autoriteit woningcorporaties door de Raad van Toezicht (hierna te noemen RvT) herbenoemd. In januari 2017 heeft de RvT een kandidaat-voorzitter voor het bestuur bij de Autoriteit woningcorporatie (Aw) voor een zienswijze voorgelegd.

De RvT bestaat per 31 december 2016 uit de volgende leden:

#### **Naam/Functie**

De heer R.C.M. Timmermans, algemeen lid namens de huurders	aftredend 2019
De heer J. de Heer, waarnemend voorzitter	aftredend 2017
vacature	aftredend 2021

Alle leden van de RvT zijn onafhankelijk. Een in 2016 door de RvT voorgedragen lid werd door de Autoriteit woningcorporaties niet van een positieve zienswijze voorzien, waardoor de selectieprocedure eind 2016 opnieuw is opgestart. Eind 2016 was er een advertentie geplaatst voor werving van een nieuw RvT-lid en werd het gewenste aantal reacties in ruime mate gehaald, zodat begin 2017 de selectieprocedure kan worden afgerond.

Door de perikelen met het herbenoemen van de leden van de RvT van Bestuur en RvT kwam de RvT veelvuldig bij elkaar. Enkele keren werden gezamenlijk met het bestuur de nodige zaken besproken.

### **Regionale Geschillen Commissie Krimpenerwaard**

Voor WBSS werden er in 2016 geen klachten in behandeling gegeven aan de Regionale Geschillen Commissie Krimpenerwaard.

### **Vergaderingen**

In principe wordt er maandelijks vergaderd door het voltallige bestuur, met uitzondering van de maand augustus. Daarnaast zijn er in 2016 ook vergaderingen van het dagelijks bestuur. Tijdens de kwartaalvergaderingen is ook de voltallige RvT aanwezig.

Er worden, indien noodzakelijk, extra vergaderingen ingelast.

### **Deskundigheidsbevordering bestuur**

De deskundigheidsbevordering is door de RvT met het bestuur besproken. In 2016 zijn de diverse bestuursleden gestart met de deskundigheidsbevordering binnen federatieverband. In 2016 hebben de zittende bestuursleden ieder 13 PE-punten behaald.

### **Het personeel**

WBSS heeft geen personeel in dienst.

### **Woningbezit 2016**

Aantal woningen, eigendom van WBSS aan het begin van het verslagjaar	249
Opgeleverd of gekocht in 2016, nieuwbouw 16 en 1 aankoop woning	17
	-----
	266
Aantal woningen verkocht of gesloopt in verslagjaar	0
	-----
Aantal woningen, eigendom van WBSS aan het eind van het verslagjaar	266
	===

Gezien het geringe aantal woningen waarover WBSS beschikt en de grote vraag naar sociale huurwoningen, is besloten geen woningen meer te verkopen. Indien het, bijvoorbeeld in verband met nieuwbouw, echt noodzakelijk mocht worden, dan zal dit besluit in heroverweging worden genomen.

### **Het bouwen van nieuwe huurwoningen**

In april 2016 werden op de locatie van de voormalige Koningin Wilhelminaschool 16 levensloopbestendige appartementen opgeleverd. Alle woningen werden als DAEB-woningen binnen het systeem van passend toewijzen verhuurd.

In 2017 zullen plannen ontwikkeld worden voor de bouw van circa 15 nieuwe appartementen. In een gesprek met de accountmanager van het WSW werd duidelijk, dat het WSW hiermee in principe akkoord wil gaan, wanneer WBSS binnen de vastgestelde financiële ratio's van het WSW kan blijven in de komende vijf jaar. WBSS zal dit in de meerjarenprognose 2017-2026 tot uitdrukking brengen.

### **Het onderhoud**

De onderhoudsstaat van het gehele woningbezit is goed te noemen. Voor de komende tien jaar is een meerjarenonderhoudsbegroting opgesteld voor het dagelijks-, mutatie- en het planmatig onderhoud.

De wens van het bestuur is per complex te bekijken of in de woningen aanpassingen kunnen worden verricht conform de eisen die vandaag gesteld worden aan de woningen.

Door de technische dienst heeft er in 2016 een technische inventarisatie plaatsgevonden, waaruit duidelijk naar voren komt wat er gedaan moet worden. In 2016 werd door een extern bureau een conditiemeting verricht, waaruit eveneens is gebleken dat het woningbezit zich tot een redelijk tot goede onderhoudsstaat kwalificeert.

In 2017 zal grootonderhoud worden uitgevoerd aan de complexen 2,3 en 4, waarbij de woningen zullen worden voorzien van een zogenaamde "nieuwe schil". Dit plan zal voor de woningen een levensduurverlenging opleveren van minimaal 25 jaar. De keuze van de aannemer moet nog worden gemaakt.

Naast het grootonderhoud van bovengenoemde complexen onderzoekt het bestuur een uitbreiding van het complex Bakwetering met nieuwbouw (zie het bouwen van woningen) en gelijktijdig wil het bestuur voor de bestaande woningen grootonderhoud uitvoeren. Hierdoor wordt de levensduur van de bestaande bouw met ten minste 25 jaar verlengd.

Gezien de door de overheid opgelegde verhuurders- en saneringsheffing, alsmede de sinds 2016 geldende normen inzake passend toewijzen worden de financiële middelen steeds verder beperkt. Per jaar zal naar urgentie en de ingrepen van de Rijksoverheid gehandeld moeten worden. Nadrukkelijk zijn bij het samenstellen van de meerjarenonderhoudbegroting kosten opgenomen voor energie beperkende maatregelen, waarbij uiteindelijk gestreefd wordt naar minimaal label B eind 2020 voor 90% van het bezit. Of dit haalbaar is, zal per begrotingsjaar opnieuw beoordeeld moeten worden.

#### **Het beleid betreffende huurachterstanden**

De huurachterstand per 31 december 2016 bedroeg 0,83% van de te ontvangen jaarhuur (2015: 0,6%). Voor huurachterstanden van meer dan twee maanden wordt een betalingsregeling getroffen en bij het niet nakomen van deze overeenkomst wordt de vordering in handen gegeven van een gerechtsdeurwaarder. De invordering heeft een normaal verloop.

#### **Woningtoewijzing**

De woningen worden in samenwerking met de overige corporaties in de Krimpenerwaard aangeboden via de website "Wonen in de Krimpenerwaard". Tevens worden deze woningen op de websites van de betreffende leden van de Federatie aangeboden, met daarin vermeld de criteria waaraan de toekomstige huurder dient te voldoen. Het verkrijgen van een urgentieverklaring is aan strenge regels gebonden. De urgentieverklaring wordt verstrekt door een regionale beoordelingscommissie.

Woningen mogen slechts worden toegewezen aan personen met een inkomen welke binnen de daarvoor gestelde inkomensgrens valt. Van de vrijgekomen woningen mag 10% worden toegewezen aan personen met een inkomen buiten de gestelde inkomensgrens. In 2016 werd meer dan 90% van de woningen toegewezen binnen de inkomensgrens. De procedure van "passend toewijzen" is in 2016 nog niet geheel foutloos verlopen omdat spraken was van onvolkomenheden in het woonruimte-verdeelsysteem van de Krimpenerwaard.

#### **Administratie**

De administratie wordt verzorgd door de penningmeester. BDO is ingeschakeld als extern adviseur.

De controle van de administratie en de jaarrekening wordt ingaande verslagjaar 2016 verzorgd door Q-Concepts Accountancy B.V.

# Bestuursverslag

## 1. Inleiding

Bij het opstellen van het jaarverslag over 2016 hebben wij er voor gekozen zoveel mogelijk aansluiting te zoeken bij de prestatievelden, zoals deze genoemd zijn in het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015 (hierna te noemen BTIV).

In dit besluit wordt een aantal prestatievelden genoemd, waaraan het presteren achteraf kan worden getoetst.

Het gaat om de volgende prestatievelden:

- Het bij voorrang huisvesten van de primaire doelgroep
- Het kwalitatief in stand houden van het woningbezit
- Leefbaarheid
- Het betrekken van huurders bij beheer en beleid
- Het waarborgen van de financiële continuïteit
- Wonen en Zorg

In dit verslag zullen wij allereerst aangeven hoe wij invulling hebben gegeven aan de prestatievelden.

Tot slot zullen wij kort stilstaan bij het uitgangspunt van het uitsluitend werkzaam zijn op het gebied van de volkshuisvesting, zoals omschreven in de Woningwet en het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (BTIV).

## 2. Het bij voorrang huisvesten van de primaire doelgroep

Een van de kernpunten in het overheidsbeleid ten aanzien van de sociale huursector is, dat toegelaten instellingen en gemeentelijke woningbedrijven hun woningen bij voorrang willen verhuren aan personen die vanwege hun inkomen of door omstandigheden moeilijkheden ondervinden bij het vinden van passende huisvesting. Bij het toewijzen van woningen met een verhoudingsgewijs lage huurprijs dient zoveel mogelijk voorrang gegeven te worden aan woningzoekenden die, gelet op hun inkomen, in het bijzonder op die woningen zijn aangewezen.

De woningzoekenden kunnen als volgt worden onderscheiden:

- Sociale minima dan wel personen met een laag inkomen
- Woningzoekenden met een urgentieverklaring
- Statushouders
- Overige

Ingaande 1 juli 2015 is het nieuwe woningtoewijzingssysteem van kracht geworden. De woningcorporaties in de Krimpenerwaard hanteren allemaal dezelfde criteria en de inschrijving als woningzoekende is centraal geregeld. De inschrijving als woningzoekende vindt plaats bij collega-corporatie QuAwonen en de te verhuren woningen worden van alle corporaties dagelijks aangeboden op de website van de betreffende woningcorporatie.

Woningtoewijzing blijft een zaak van de betreffende woningcorporatie. Voor het verkrijgen van een urgentieverklaring gelden strikte regels.

Criteria voor woningtoewijzing zijn:

- Inkomen
- Leeftijd
- Gezinsgrootte
- Aantal punten (z.g. BL - score of bewoners-/ leeftijdsscore)

Ingevolge Europese regelgeving worden woningen slechts toegewezen aan huurders met een inkomen van maximaal € 35.739 (prijsspeil ultimo 2016). Het is de corporaties toegestaan om 10% van de vrijgekomen woningen toe te wijzen aan huurders met een hoger inkomen. Op overschrijding van de 10% is een sanctie gesteld. In 2016 werden bij woningmutatie alle woningen binnen de normen toegewezen.

Ingaande 2016 zijn wij verplicht om de woningen “passend toe te wijzen”, hetgeen inhoudt dat circa 90% van de woningtoewijzingen moet plaatsvinden tot de aftoppingsgrenzen huursubsidie, waarbij wordt voorkomen dat huurders met een te laag inkomen in een te dure woning terecht komen.

Een nadeel van het passend toewijzen is dat het langer duurt om woningen toe te wijzen, waardoor huurdering optreedt. Woningen ten gevolge van het toewijzingssysteem moeten worden toegewezen aan huurders waarbij de verhouding huur-inkomen niet juist is, waardoor huurachterstanden kunnen optreden. Een inkomensondergrens wordt hierbij node gemist.

Naar onze mening kan een grote groep woningzoekenden zeer moeilijk aan een woning worden geholpen omdat zij teveel verdient, wat bij twee-verdienende starters al gauw het geval is.

Veelal verdienen deze woningzoekenden te weinig om een woning te kunnen kopen, gezien de nu geldende regels bij het financieren van een koopwoning. Waarschijnlijk zullen de inkomensgrenzen wat worden verhoogd.

De woningen kunnen worden toegewezen aan alle ingezetenen van de Krimpenerwaard en daarbuiten. De achterliggende periode laat zien dat de jeugd, bij gebrek aan beschikbare woonruimte, noodgedwongen moet uitwijken naar omliggende gemeenten.

In 2016 vonden 34 mutaties in het woningbezit plaats. Een achttiental nieuwe verhuringen vonden plaats in het bestaande bezit en zestien verhuringen in de in 2016 opgeleverde nieuwbouw, die als volgt kunnen worden gesplitst:

Gemeente

Krimpenerwaard

#### 1.a Eenpersoonshuishoudens

Jonger dan 65 jaar, inkomen lager of gelijk inkomensgrens Wht  
 Jonger dan 65 jaar, inkomen hoger dan inkomensgrens Wht  
 65 jaar of ouder, inkomen lager of gelijk inkomensgrens Wht  
 65 jaar of ouder, inkomen hoger dan inkomensgrens Wht

Ö22.100  
 Ö22.100  
 Ö22.100  
 Ö22.100

Huurgrenzen			
mkw aliteitskortingsgrens	>kw aliteitskortingsgrens mlaagste aftoppingsgrens	> laagste aftoppingsgrens m liberalisatiegrens	> liberalisatiegrens
Ö409,92	Ö409,92 - Ö586,68	Ö586,68 - Ö710,68	> Ö710,68
1	2	4	0
0	0	6	0
0	0	2	0
0	0	3	0

#### 1.b Tweepersoonshuishoudens

Jonger dan 65 jaar, inkomen lager of gelijk inkomensgrens Wht  
 Jonger dan 65 jaar, inkomen hoger dan inkomensgrens Wht  
 65 jaar of ouder, inkomen lager of gelijk inkomensgrens Wht  
 65 jaar of ouder, inkomen hoger dan inkomensgrens Wht

Ö30.000  
 Ö30.000  
 Ö30.050  
 Ö30.050

Huurgrenzen			
mkw aliteitskortingsgrens	>kw aliteitskortingsgrens mlaagste aftoppingsgrens	> laagste aftoppingsgrens m liberalisatiegrens	> liberalisatiegrens
Ö409,92	Ö409,92 - Ö586,68	Ö586,68 - Ö710,68	> Ö710,68
0	0	1	0
0	0	3	0
0	0	6	0
0	0	3	0

#### 1.c Drie- en meerpersoonshuishoudens

Jonger dan 65 jaar, inkomen lager of gelijk inkomensgrens Wht  
 Jonger dan 65 jaar, inkomen hoger dan inkomensgrens Wht  
 65 jaar of ouder, inkomen lager of gelijk inkomensgrens Wht  
 65 jaar of ouder, inkomen hoger dan inkomensgrens Wht

Ö30.000  
 Ö30.000  
 Ö30.050  
 Ö30.050

Huurgrenzen			
mkw aliteitskortingsgrens	>kw aliteitskortingsgrens mhoogste aftoppingsgrens	> hoogste aftoppingsgrens m liberalisatiegrens	> liberalisatiegrens
Ö409,92	Ö409,92 - Ö628,76	Ö628,76 - Ö710,68	> Ö710,68
0	2	0	0
0	1	0	0
0	0	0	0
0	0	0	0

Totaal aantal toew ijzingen (1.a +1.b +1.c)

34

De acceptatie van de woningtoewijzing bedraagt, mede ten gevolge van het aanbodmodel, nagenoeg 100%. Per 31 december 2016 bedroeg het saldo nog te huisvesten statushouders 0. In 2016 zijn zes statushouders gehuisvest.

### 3. Het beheer van de bestaande woningvoorraad

Daar in de kern Ouderkerk nauwelijks nieuwbouwwoningen worden gebouwd, zal er door WBSS naar gestreefd worden bij mutaties in haar woningbezit de vrijkomende woningen uitsluitend toe te wijzen aan de lagere-inkomensgroepen.

In 2013 werd de mogelijkheid geopend inkomensafhankelijke huurverhoging op te leggen. WBSS heeft besloten de mogelijkheid tot inkomensafhankelijke huurverhoging niet toe te passen. We zijn van mening dat indien doorstroming bevorderd moet worden, er ook woningen in het duurdere segment beschikbaar moeten zijn. In ons werkgebied is dat niet het geval.

### 4. Het kwalitatief in stand houden van het woningbezit

De kwaliteit van de woningen dient tenminste te voldoen aan het Bouwbesluit en de Gemeentelijke Bouwverordening. Daarnaast is het beleid erop gericht de woningen in een goede staat van onderhoud te houden. In het verslagjaar werden er geen woningen gesloopt.

De onroerende zaken zijn niet bezwaard, anders dan het negatieve hypotheekrecht voor WSW.

Door de technisch opzichter is een begroting opgesteld voor het planmatige- en cyclische onderhoud over een periode van tien jaar, die jaarlijks wordt geactualiseerd.

De onderhoudsbegroting is taakstellend en jaarlijks budget wordt door de opzichter en het bestuur nauwlettend bewaakt.

De kosten van het klachtenonderhoud en mutatieonderhoud bedroegen € 163.235 (2015: € 137.945), terwijl aan planmatig onderhoud € 347.197 (2015: € 406.563) werd uitgegeven. De bewoners van die complexen waar groot onderhoud heeft plaatsgevonden, zijn zeker tevreden over de manier van aanpak en het uiteindelijke resultaat.

Gezien het geringe aantal gehandicapten dat door WBSS gehuisvest wordt, werden er geen uitgaven gedaan voor aanpassingen van woningen. Kleinere aanpassingen aan de woningen gebeuren in het kader van de Wet Maatschappelijke Ondersteuning (WMO).

Het beleid bij het onderhoud is erop gericht, dat per complex bekeken zal worden wat gedaan kan worden om de woningen te laten voldoen aan de eisen van deze tijd, terwijl bij mutatie de leeggekomen woning voor zover mogelijk wordt aangepast.

Voor zover passend binnen onze financiële mogelijkheden gaat WBSS de komende tien jaar fors investeren om de energieprestatie van het woningbezit te verbeteren. Doelstelling hierbij is het behalen van minimaal een groen energielabel (energielabel B) bij 90,0% van het woonbezit.

In de nota Mensen, Wensen, Wonen, in de 21<sup>e</sup> eeuw wordt ervoor gepleit het eigen woningbezit te bevorderen en dienen de woningcorporaties hun woningen aan de zittende huurders te koop aan te bieden. Vooralsnog beperkt de corporatie de verkoop van woningen, omdat de vraag naar huurwoningen is toegenomen.

### **Nieuwbouwbeleid**

Daar de kern Ouderkerk ligt binnen een gebied dat niet is aangewezen als groeikern, worden slechts mondjesmaat bouwcontingenten aan de gemeente toegewezen, zodat van een nieuwbouwbeleid nauwelijks sprake kan zijn. WBSS heeft in de kern Ouderkerk in 2016 een nieuwbouwproject van 16 sociale huurappartementen (“Taalstaete”) gerealiseerd. Dit betreft de locatie voormalige Koningin Wilhelminaschool. De woningen waren medio april 2016 voor nieuwe verhuur beschikbaar.

Het plan om tussen bestaande complexen aan de Bakwetering een appartementencomplex te realiseren en waarover destijds is besloten dit uit te stellen, is weer actueel.

Gezien de schaarste aan betaalbare bouwlocaties zal in 2017 een plan ontwikkeld worden om te komen tot de bouw van 15 appartementen, gekoppeld aan de bestaande blokken woningen.

Voordeel hiervan is dat de bestaande woningen gebruik kunnen gaan maken van voorzieningen in het nieuw te bouwen deel, waardoor de woningen beter toegankelijk worden. Tevens zal aan de bestaande woningen groot onderhoud worden gepleegd, zodat de restant levensduur met minimaal 25 jaar wordt verlengd.

### **Aankopen**

In het verslagjaar is één woning aangekocht. Doel van de aankoop is om in de toekomst deze met de vijf andere woningen van complex 1 (bouwjaar 1947) te slopen en daar op termijn nieuwbouw te realiseren. De huidige zes woningen bestaan uit drie blokjes van twee gekoppelde woningen, waaronder ook de in 2016 aangekochte woning. Gezien het feit, dat de huidige bewoners nog naar volle tevredenheid in de woningen wonen, zal niet binnen korte tijd tot sloop worden overgegaan. De aangekochte woning is inmiddels verhuurd.

### **5. Leefbaarheid**

De kosten van de leefbaarheid, die zijn opgenomen onder het dagelijks onderhoud, beperken zich voornamelijk tot kosten gemaakt voor de woonomgeving. Er wordt zand en tuingrond beschikbaar gesteld voor onderhoud van voor- en achtertuinen en bij sommige complexen worden de gezamenlijke tuinen op rekening van de woningbouwstichting onderhouden.

### **6. Het betrekken van huurders bij beleid en beheer**

In 2016 zijn twee nieuwsbrieven uitgegeven en heeft er één bewonersbijeenkomst plaatsgevonden. Zowel in de nieuwsbrieven als tijdens de bewonersbijeenkomst is ruim aandacht besteed om te komen tot het instellen van een Bewonersbelangen Commissie. Helaas heeft dit geen resultaat opgeleverd.

In het verslagjaar werd er een bewonersbijeenkomst gehouden, die goed werd bezocht. Circa 60 van onze huurders waren aanwezig.

Bij grote ophogingswerkzaamheden of ander grootonderhoud worden de bewoners voorgelicht door de gemeente in aanwezigheid van een bestuurslid of de opzichter van WBSS of, indien het grootonderhoud is, door het bestuur van WBSS. Bij planmatig onderhoud aan de woningen worden de betreffende bewoners voor aanvang van de werkzaamheden schriftelijk ingelicht.

Aan nieuwe huurders wordt bij het betrekken van de woning de nodige reglementen verstrekt en op verzoek een exemplaar van de statuten. Voorts kan iedereen, op afspraak, de jaarstukken, volkshuisvestingsverslag, kerngegevens en prognoses inzien. Ook wordt er maandelijks een spreekuur gehouden.



Voorts hebben de bewoners inspraak bij het vervangen van keukens, door hen de keuze te laten voor kleur, samenstelling (eventueel voor eigen kosten) en de keuze van aanrechtblad en tegels.

#### **Voorlichting aan woningzoekenden en nieuwe bewoners**

Woningzoekenden en nieuwe bewoners zijn over het algemeen plaatselijk bekend. Voor nadere informatie kunnen zij dagelijks terecht bij de afdeling voorlichting van de gemeente. Voorts worden zij via de lokale media op de hoogte gehouden van de nieuwbouwplannen.

Op de website van de woningbouwstichting worden tevens de vrijkomende woningen aangeboden en de nodige berichten geplaatst.

#### **Samenwerking op het gebied van Zorg en Welzijn**

Tussen WBSS en Welzijn Ouderkerk Nederlek (WON) is er overleg over leefbaarheid, veiligheid, vereenzaming, vrijwilligerswerk en activiteiten op alle gebied voor ouderen. Dit overleg zal jaarlijks terugkeren, waarbij ook de vertegenwoordiger van de gemeente wordt uitgenodigd.

#### **Regionale Geschillencommissie Krimpenerwaard**

De corporaties in de Krimpenerwaard hebben een regionaal opererende geschillencommissie. De kosten hiervan worden per behandelde klacht bij de betreffende corporatie in rekening gebracht. In 2016 werden overigens geen klachten, die voor behandeling in een geschillencommissie in aanmerking kwamen, van bewoners ontvangen. De werkzaamheden van de geschillencommissie zijn geregeld in het reglement op de Regionale Geschillen Commissie.

## **7. Financiën**

### **Algemeen**

Als gevolg van de wijzigingen in de wet- en regelgeving - de Woningwet, het besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (BTIV) en de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting (RTIV) - zijn er diverse wijzigingen van toepassing voor de jaarverslaggeving na 1 januari 2016. Tevens is ook de aangepaste Richtlijn 645 van toepassing. Toegelaten instellingen (woningcorporaties) dienen met ingang van 1 januari 2016 hun onroerende zaken in exploitatie te waarderen tegen marktwaarde conform het Handboek modelmatig waarderen, december 2016. Het besluit actuele waarde is niet meer van toepassing.

Het eigen vermogen op basis van waardering op marktwaarde bedraagt ultimo 2016 totaal € 23,8 miljoen en is onderverdeeld in de herwaarderingsreserve en overige reserves van respectievelijk € 16,4 miljoen en € 7,4 miljoen. Het jaarresultaat 2016 komt op basis van marktwaarde uit op € 3,8 miljoen. Een verdere toelichting vindt u in de jaarrekening 2016.

### **Financiële meerjarenprognose**

Een belangrijk financieel beleidsinstrument is de financiële meerjarenprognose. Voor de jaren 2017 tot en met 2021 is eind 2016 een dergelijke prognose opgesteld met als uitgangspunt de verwachte cijfers 2016. Het bestuur en de RvT willen de corporatie sturen op basis van deze verwachte kasstromen. Voor een overzicht van de verwachte ontwikkelingen van de resultaten, het eigen vermogen, evenals de ontwikkeling van een aantal financiële kerngetallen verwijzen wij u naar het onderstaand overzicht van de ratio's.

In boekjaar 2016 zijn de financiële vereisten vanuit de Woningwet duidelijk zichtbaar gemaakt. WBSS heeft de winst- en verliesrekening in de begroting 2017, de prognose-informatie 2017-2021 en jaarrekening 2016 gepresenteerd op basis van de functionele indeling.

Verder heeft het bestuur na een gesprek met het Waarborgfonds Sociale Woningbouw in oktober 2016 besloten om enkele renovaties in meerdere complexen vanaf boekjaar 2017 tot 2021 in gang te zetten. Daarnaast is ook besloten om de nieuwbouw, grenzend aan het huidige complex 9, genaamd Bakwetering, weer op te pakken en voor een mogelijke realisatie in 2018 te gaan. In de meerjarenbegroting zijn deze besluiten verwerkt en heeft het bestuur verder de levensduur van de diverse complexen na de renovatie verlengd van 15 tot 25 jaar.

### **Kasstromen en ratio's**

De kasstromen 2017-2021 blijven rekening houdend met de investeringen in onderhoud en nieuwbouw op peil. Daarbij is de huurverhoging van 1% tot 2% ook beperkt gehouden. Tot en met 2021 investeert WBSS bijna € 5 miljoen in onderhoud en is er € 2,7 miljoen voor nieuwbouw beschikbaar. Van deze investeringen wordt € 5,5 miljoen gefinancierd met vreemd vermogen (leningen) en uit eigen interne financiering komt € 2,2 miljoen beschikbaar. Alle belangrijke ratio's, zoals ICR, DSCR, solvabiliteit op bedrijfswaarde, blijven ruim boven de minimale niveaus met een eenmalige uitzondering van de ICR boekjaar 2017. Vanwege uitgestelde onderhoudsuitgaven ad € 1,4 miljoen komt de ICR tijdelijk en eenmalig onder de 1,4.

Dit komt door de hoge onderhoudskosten in het jaarresultaat 2017 vanwege drie tegelijk startende complexen. Hierdoor is de kasstroom in 2017 negatief. In de onderstaande tabel is de ontwikkeling van de belangrijkste ratio's weergegeven op basis van de vastgestelde meerjarenbegroting 2017-2021, waarin het grootonderhoud complex 2,3 en 4 en de nieuwbouw is meegenomen.

Ontwikkelingen belangrijke ratio's	2017	2018	2019	2020	2021
ICR	-0,93	2,77	2,00	2,58	2,14
DSCR	1,65	1,58	1,53	1,65	1,74
Loan to value (obv inschatting bedrijfswaarde):	73%	74%	64%	58%	51%
Solvabiliteit (obv inschatting bedrijfswaarde):	34%	30%	37%	42%	48%
Dekkingsratio:	22%	26%	23%	22%	20%

### Normen WSW en Aw

Interest coverage ratio (ICR) minimaal	1,4
Debt Service Coverage ratio (DSCR) minimaal	1,0
Loan to Value maximaal	75%
Solvabiliteit (inschatting bedrijfswaarde) minimaal	20%
Dekkingsratio maximaal	50%

### Huurverhoging

De huren werden op 1 juli 2016 verhoogd met gemiddeld bijna 1%. Zo nodig zijn de huren afgetopt op de maximale huurprijs van € 710.

De huurverhoging werd aan alle woningen, indien mogelijk, voor hetzelfde percentage opgelegd. Bij mutatie wordt de huur, binnen de kaders van huursombenadering en streefhuur, op 75% van de maximaal redelijke huur gebracht. De maximaal redelijke huur zal in de toekomst niet alleen meer worden bepaald door het aantal toegekende punten van de betreffende woning, maar mede door de WOZ-waarde van de desbetreffende huurwoning en het energielabel.

### Huurachterstanden

De huurachterstanden belopen een percentage van 0,83% van de te ontvangen jaarhuur (2015: 0,6%). Bij aanhoudende kostenstijgingen voor huurders en opgelegde bezuinigingen op de inkomens door de overheid is de verwachting dat de huurachterstand zal toenemen. De invordering heeft een regelmatig verloop.

### Waardering tegen marktwaarde boekjaar 2016

De waardering van de vaste activa vindt plaats op basis van de marktwaarde volgens de basisversie van het Handboek 2016. Bij nieuwe investeringsbeslissingen wordt de marktwaarde bepaald en zo nodig vindt er na een eerste waardering tegen verkrijgingsprijs een afboeking (naar de lagere marktwaarde) plaats.

Ter bepaling of de investeringen worden gedekt door de toekomstige positieve kasstromen van de complexen, blijft WBSS de bedrijfswaarde berekenen en wordt daarnaast ook de marktwaarde bepaald. Is de marktwaarde lager dan stichtingskosten van de investering, dan is er sprake van een onrendabel deel van de investering en dient een afweging te worden gemaakt of de omvang van het onrendabele deel als noodzakelijke investering voor sociale woningbouw kan worden gezien binnen het beleid van WBSS en de woonvisie van de gemeente.

### Beleidsmatige beschouwing marktwaarde versus bedrijfswaarde

Per 31 december 2016 bedraagt het eigen vermogen totaal € 23.798.777 (2015: € 19.870.818). Per 31 december 2016 bedraagt de ongerealiseerde herwaarderingsreserve € 16.407.457 en de overige reserves € 7.391.320. Het eigen vermogen bestaat uit een gerealiseerd en een ongerealiseerd deel. Het ongerealiseerde deel van het vermogen ontstaat vanwege de waardering tegen actuele waarde. In de gevallen dat de marktwaarde van een waarderingscomplex hoger is dan de stichtingskosten dient er een herwaarderingsreserve gevormd te worden. Deze herwaarderingsreserve is een ongerealiseerde winst die mogelijk in de toekomst deels gerealiseerd kan worden. Echter, deze ongerealiseerde winst zal nooit in zijn geheel worden gerealiseerd, aangezien de uitgangspunten van de marktwaarde geen recht doen aan de volkshuisvestelijke doelstelling van WBSS.

De marktwaarde is volgens het handboek modelmatig waarden 2016 gewaardeerd. Hierin wordt een aantal uitgangspunten genomen die ervoor zorgen dat deze waarde niet realiseerbaar is. In de waardering van de DAEB-woningen en daarbij verbonden parkeerplaatsen wordt uitgegaan van een actief uitpondbeleid, tenzij doorexploitatie tegen markthuurl leidt tot een hogere waarde.

De bedrijfswaarde daarentegen geeft een waardering die meer aansluit bij de volkshuisvestelijke doelstellingen. De beleidsmatige verschillen tussen bedrijfswaarde en marktwaarde zijn de volgende:

- De marktwaarde gaat uit van een actief uitpondbeleid binnen WBSS. Bij veel complexen is de marktwaarde bij uitponden dan ook hoger dan bij doorexpluiten. Inmiddels heeft WBSS het verkoopbeleid herijkt. Onveranderd vinden in de regel geen woningen verkopen plaats en zijn deze ook niet begroot. Wanneer de marktwaarde herrekend wordt tegen een doorexploteerscenario dan daalt de marktwaarde en het eigen vermogen substantieel.
- In het doorexploteerscenario binnen de marktwaardewaardering wordt de huur bij mutatie geharmoniseerd naar de laagste van de markthuurl of de maximale huur. In werkelijkheid wordt de huur geharmoniseerd naar de streefhuurl (zijnde 75% maximaal redelijk) zoals door het bestuur als beleid is vastgesteld. Deze streefhuurl ligt normaliter lager dan de markthuurl. Wanneer de marktwaarde wordt herrekend met de streefhuurl als zijnde de markthuurl dan daalt de marktwaarde en het eigen vermogen substantieel.

Wanneer de streefhuurl in de marktwaarde wordt opgenomen spreken wij over een waardering met een eigen vermogen tegen volkshuisvestelijke bestemming. Dit komt overeen met de volkshuisvestelijk eigen vermogen zoals ook beschreven in de voorwaarden van het scheidingsvoorstel van het Aw. Dit eigen vermogen kan in veel gevallen beduidend lager liggen dan het eigen vermogen tegen marktwaarde. Dit volkshuisvestelijk vermogen zal nog wel hoger liggen dan het vermogen op basis van het bedrijfsmatig beleid. Dit verschil komt door een drietal zaken:

1. Bij het doorexploteerscenario worden er geen woningen verkocht vanuit het bestaand bezit. Dit komt overeen met het beleid en de voornemens voor de komende jaren.
2. De onderhoudslasten in de marktwaarde zijn gebaseerd op marktnormeringen en houden beperkt rekening met een exploitatietermijn van 50 jaar of langer. Daarnaast is het onderhoudsniveau van de woningen dat WBSS nastreeft hoger dan het minimale instandhoudingsonderhoud dat de markt vereist. Hierdoor zijn de werkelijk onderhoudslasten hoger dan de onderhoudslasten binnen de marktwaarde is berekend. Dit heeft een negatief effect op vermogen en kasstroom.
3. De beheerlasten in de marktwaarde zijn gebaseerd op marktnormeringen. Deze genormeerde bedrijfslasten zijn lager dan de bedrijfslasten van WBSS. De werkelijke bedrijfslasten liggen hoger door onder meer volkshuisvestelijke keuzes, volkshuisvestelijke verplichtingen (woningtoewijzing) en de sociale aard van een toegelaten instelling. De hogere bedrijfslasten hebben een negatief effect op vermogen en kasstroom.

### **Levensvatbaarheid en financierbaarheid van de corporatie**

WBSS is in staat om de volkshuisvestelijke bedrijfsdoelstellingen te behalen binnen de geprognosticeerde vermogensontwikkelingen 2017-2026. Dit blijkt uit de financiële kengetallen gebaseerd op de meerjarenbegroting die elders in de financiële paragraaf zijn opgenomen. Aan de gestelde normen van Aw en WSW wordt met uitzondering van de ICR 2017 voldaan. In 2017 staan groot onderhoudsuitgaven op de begroting. De beoordelingen van zowel Aw en WSW zijn positief. Zij oordelen dat WBSS voldoende levensvatbaar is en dat ook in de toekomst voldaan kan worden aan de in de jaarrekening opgenomen aflossingsverplichtingen. Op basis van de meerjarenbegroting 2017-2026 kan geconcludeerd worden dat er binnen de huidige bedrijfsvoering zonder nieuwbouw geen aanvullende financiering noodzakelijk is.

### **Indicatieve bestedingsruimte**

De minister heeft eind juni 2016 per corporatie en per gemeente de indicatieve bestedingsruimte van de individuele corporatie bepaald. Het betreft een modelmatige aanname van de beschikbare middelen en is slechts een globale benadering van de complexe werkelijkheid. Het betreft de mogelijke financieringsruimte van de corporatie op basis van het vermogen gewaardeerd op marktwaarde. Het WSW financiert corporaties op basis van kasstromen. In het rekenmodel is rekening gehouden met de andere normen die Aw en WSW stellen. Daarbij is gekeken naar het investeringsvolume bij nieuwbouw; bij verbeteringen en bij huurmatiging. Voor WBSS zijn als indicatieve bestedingsruimte 2016 de volgende bedragen door de minister aangereikt: € 6,7 miljoen voor nieuwbouw of € 5,35 miljoen voor verbeteringen of € 155.000 voor huurmatiging. De omvang van deze bedragen zijn voor WBSS niet binnen de vereiste ratio's van het WSW en de Aw te realiseren.

Voor de onderhoudsinvesteringen geldt dat hierbij ook de resterende levensduur en de noodzaak tot onderhoud nodig is. Het woningbezit is op basis van de laatste conditiemeting in prima staat. Wat betreft de huurmatiging heeft WBSS de huren de laatste jaren sterk gematigd en is het huurbeleid ruimschoots onder de maximale huurverhoging gebleven. De laatste jaren blijft WBSS ook ruim onder het gemiddelde van de corporaties.

## **Realiseerbaarheid waarde onroerende zaken in exploitatie**

Per 31 december 2016 bedraagt het eigen vermogen totaal € 23.798.777 (2015: € 19.870.818). Per 31 december 2016 bedraagt de ongerealiseerde herwaarderingsreserve € 16.407.457 en de overige reserves € 7.391.320. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarden bepaald en daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving. De mogelijkheden om vrijelijk door complexgewijze verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat te realiseren, zijn beperkt. Wettelijke maatregelen, prestatieafspraken, demografische en maatschappelijke ontwikkelingen en de behoefte aan sociale (DAEB) woningen maken verkoop vrijwel onmogelijk. Het bestuur van WBSS heeft de inschatting gemaakt dat bij ongewijzigd beleid niet of pas op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in de lijn met het verschil tussen de bedrijfswaarde 2016 van het DAEB-bezit en de marktwaarde in verhuurde staat. De bedrijfswaarde ultimo 2016 bedraagt € 12.335.570 en de marktwaarde van de DAEB-woningen is €29.544.428. Het verschil 2016 bedraagt € 17.208.858, Dit laat zien dat ongeveer 68,9% van het eigen vermogen niet of pas op zeer lange termijn te verwezenlijken is.

## **8. Bestuursbesluiten, betrokkenheid RvT en visitatie**

Het bestuur van de woningbouwstichting is van mening grotendeels conform de Governancecode te hebben gehandeld. De Governancecode werd op één punt onbewust niet nageleefd. Vanwege de continuïteit van de RvT, met twee nieuwe leden in 2015, is de voorzitter van de RvT na zijn aftredingsdatum nog een korte tijd aangebleven. Een en ander gebeurde geheel te goeder trouw en in het belang van de overdracht van de diverse zaken die bij de corporatie op bestuursniveau speelden. We hebben ons niet gerealiseerd, dat dit bij de Autoriteit woningcorporaties zo zwaar zou vallen. De Autoriteit woningcorporaties heeft in haar beoordelingsbrief over de jaarrekening 2015 hierover uitvoerig bericht. De RvT en het bestuur hebben de nodige maatregelen in het kader van de Governancecode genomen en hebben vóór 1 februari 2017 een verbeterplan ingediend en uitgerold zodat aan alle eisen wordt voldaan. Het verbeterplan is naar onze mening al in 2016 in gang gezet door de volgende zaken in orde te brengen:

Wijziging statuten	door Aw goedgekeurd en zal 1 februari 2017 notarieel worden vastgesteld
Reglement financieel beheer en beleid	door Aw goedgekeurd
treasurystatuut	vastgesteld bestuur en RvT
sloop- en renovatiereglement	vastgesteld bestuur en RvT
investeringsstatuut	vastgesteld bestuur en RvT
reglement RvT van Bestuur	concept
reglement RvT van Commissarissen	concept

Na iedere vergadering worden de bestuursbesluiten naar de leden van de RvT gezonden. Iedere laatste vergadering van het kwartaal worden de leden van de RvT uitgenodigd om de vergadering bij te wonen om eventuele vragen te stellen over de genomen bestuursbesluiten en verslag te doen van hun vergaderingen. Indien het bestuur besluiten moet nemen over extra belangrijke zaken, dan wordt de RvT extra uitgenodigd om onmiddellijk eventuele bezwaren naar voren te brengen of instemming te verlenen. In 2016 heeft nog geen visitatie plaatsgevonden. De laatste visitatie dateert uit april 2013. In verband met de perikelen rond de herbenoeming van een bestuurslid en een lid van de RvT wordt de visitatie begin 2017 gepland. In overleg met Aedes is overeengekomen dat de visitatie mag plaatsvinden in het eerste halfjaar van 2017. Inmiddels zijn de nodige offertes aangevraagd.

Voor het overige verwijzen wij u naar het in de jaarrekening opgenomen verslag van de RvT.

## **9. Continuïteit**

Bestuur en RvT van WBSS zijn zich in de afgelopen jaren bewust van de risico's ten aanzien van de continuïteit. De continuïteit is geenszins onder druk komen staan maar blijft stabiel. Ultimo 2016 heeft de woningbouwstichting op basis van marktwaarde een eigen vermogen van € 23,8 miljoen. In 2015 was dit op basis van historische kostprijs nog € 3,4 miljoen. De prognoses geven vanaf 2018 een goed beeld te zien. De jaarrekening 2016 is daarom onverminderd opgesteld op basis van het continuïteitsprincipe, aangezien het volgende ook van toepassing is:

- WBSS voldoet ultimo 2016 aan alle door de toezichthouders (WSW en Aw) gestelde ratio's ruimschoots;
- WBSS heeft in recente jaren sterk positieve operationele kasstromen gerealiseerd.

## **10. Risicoparagraaf**

Eén van de taken van het bestuur en RvT die aanzienlijk is toegenomen, betreft de inventarisatie en het beheer van de lopende exploitatierisico's die binnen de corporatiesector optreden door het huidige Rijksoverheidsbeleid. Deze kunnen zowel extern als intern van oorsprong zijn. Teneinde hier inzicht in te verschaffen, wordt in deze risicoparagraaf duidelijk gemaakt welke risico's er in hoofdlijnen bij WBSS zijn en op welke manier deze worden benaderd, dan wel beheerst. Uiteraard kan er hierbij sprake zijn van een diversiteit aan acties of combinaties van acceptatie, overheveling, beperking, vermijden en dergelijke. De risico-omgeving valt in de basis uiteen in een aantal deelgebieden:

- A. Strategisch
- B. Operationeel
- C. Financieel
- D. Compliance/verslaggeving

Deze vier deelgebieden hebben regelmatig overlappende problematiek, waarbij er een versterkend (of juist niet) effect zou kunnen optreden. Met name de onzekerheid over de mate van versterking en/of opheffing maakt deze materie complex.

### **Strategisch**

WBSS heeft tot op heden over het algemeen risico-avers geopereerd. Wel is er een aantal externe bedreigingen die een aanzienlijke rol spelen. Dit betreft onder andere verhuurdersheffing, saneringsheffing, de maatregelen voor passende huurtoewijzing, de huursombenadering en de heffing van de Autoriteit woningcorporaties. Verder hebben bestuur en RvT in het opgestelde treasurystatuut financiële instrumenten zoals rentederivaten verboden en heeft WBSS ook geen voornemens om dit in de toekomst te wijzigen. Deze beperkte risicobereidheid wordt gevoed door een streven naar langdurige continuïteit, waarbij WBSS bestaansrecht heeft verworven op basis van een concentratie op de kerntaak: de verhuur van sociale huurwoningen in de kernen Ouderkerk en Lageweg. Daar er door de sterk veranderde omgeving met aangepaste en soms geheel nieuwe regelgeving een nieuw speelveld is ontstaan, is er op onderdelen meer gekeken naar een combinatie van korte en langere termijndoelstellingen teneinde aan de gestelde eisen van de politiek, overheid, geldverstrekkers en andere belanghebbenden, denk hierbij ook aan controlerende instanties zoals Aw en WSW, kan worden voldaan. Hierbij is het blijvend voldoen aan onze sociaal maatschappelijk taak, te weten het beschikbaar stellen van goede en bereikbare huurwoningen voor onze doelgroep, de voornaamste drijfveer en maatstaf.

### **Operationeel**

Operationeel gezien moet een relatief kleine woningcorporatie als de woningbouwstichting zich staande houden tussen diverse (grote) stakeholders, waarbij er een aantal onweerlegbare voordelen zijn die op operationeel niveau van buitengewoon belang zijn. Dit is bijvoorbeeld de bekendheid met de individuele bewoners, de wijk en haar omgeving. Hierdoor kan snel en adequaat op bepaalde vraagstukken of problematiek worden ingesprongen. Een nadeel van deze kleinere omvang die een zekere mate van kwetsbaarheid oplevert, is de ingevoerde weerbarstige regelgeving, in het bijzonder de invoering van de nieuwe Woningwet en de marktwaardebenadering. Dit is zonder uitzondering voor alle woningcorporaties van toepassing.

Dit heeft als gevolg dat kleinere woningcorporaties zo nu en dan aanvullende expertise moeten inhuren of hun oplossing moeten zoeken in de toepassing van moderne technieken. Daarmee dient WBSS ook aan de richtlijnen voor privacygevoelige gegevensbestanden te voldoen. Deze oplossingen moeten meer gezien worden als methodes van praktisch werken en dit doet volgens het bestuur niets af aan de toegevoegde waarde die WBSS al bijna 75 jaar biedt.

### **Financieel**

Op financieel gebied zijn er diverse risico's te benoemen:

1. Debiteuren: er wordt een strak incassobeleid gevoerd waarbij de invordering van niet betaalde huren consequent ter incasso wordt aangeboden bij een extern incassobureau. Dit geldt zowel voor huurders als voor ex-huurders. WBSS besteedt daarnaast nog steeds veel tijd om dit saldo verder terug te dringen door eerst direct gesprekken met de huurders persoonlijk aan te gaan.
2. Mutaties/leegstand: de stijgende huren en de lage hypotheekrente maken de stap voor bepaalde huurders naar een koopwoning aantrekkelijk, wat voor WBSS een toenemende kans op leegstand van woningen oplevert. In 2016 wist de corporatie de leegstand tot frictieleegstand beperkt te houden.
3. Rente op leningen: er is een gevarieerde leningenportefeuille met veel lineaire en annuïtaire aflossingen, waarbij de afloopdata divers zijn zodat er ook bij rentestijgingen in de toekomst een naar verwachting beheersbaar risico blijft. De gemiddelde rentevoet blijft dalen, aangezien op dure leningen ruim € 300.000 per jaar wordt afgelost.
4. Onderhoud & reparatie: WBSS maakt gebruik van externe dienstverleners, waarbij er afhankelijk van de omvang en soort werkzaamheden aanbestedingen plaatsvinden.

Hierbij wordt ook gekeken naar marktomstandigheden. Ook voor onderhoud wordt gebruik gemaakt van externe bedrijven zodat het werkgeversrisico beperkt is. Onderhoudscontracten worden binnen het bestuur besproken, voordat deze worden afgesloten. Denk hierbij aan serviceonderhoud aan de lift. Hierdoor wordt het risico van langlopende verplichtingen beperkt doordat het vooraf in een bredere kring is besproken.

5. Personeelsbezetting: op dit moment is er geen medewerker in dienst. Wel vindt er periodieke ondersteuning door een externe technisch adviseur plaats. Tevens zijn er vaste overeenkomsten met dienstverleners voor storings-/reparatiediensten die door huurders rechtstreeks kunnen worden benaderd bij calamiteiten (zie punt 4) of bij de beheerder gemeld kunnen worden.
6. Huren: jaarlijkse huurverhogingen worden gereguleerd en voorgeschreven door de overheid. Daar hierop geen invloed kan worden uitgeoefend, is dit een aanzienlijke risicofactor daar dit nagenoeg de enige inkomstenbron is van WBSS. In 2016 is ook huurharmonisatie doorgevoerd.
7. Heffingen (verhuurders-, sanerings- en Aw-heffing): dit betreft een risico dat een aanzienlijke wissel op de liquiditeitspositie trekt en die niet geheel uit de huurverhoging kan worden gedekt. De verhuurdersheffing beperkt ook de sociale investeringen in het woningbezit, waardoor woningzoekende onvoldoende sociale huurwoningen kunnen vinden. Het risico voor de bedrijfsvoering is dat deze heffingen onbeheersbaar zijn en van overheidswege bij wet worden opgelegd en zonder opgaaf van redenen aanzienlijk verder kunnen stijgen zonder dat hiertegenover andere inkomsten staan en bestaande investeringen in een ander daglicht komen te staan.
8. Liquiditeit: bovenstaande risico's hebben alle hun effect op de liquiditeit van WBSS. Op dit moment kan WBSS de jaarlijkse begroting nog op een verantwoorde manier rondkrijgen. Echter, er worden steeds meer risico's en zaken in ogenschouw genomen dan voorheen. De manier waarop toezichthouders reageren vanuit hun controlerende rol is niet altijd in overeenstemming met de rol die WBSS in de sociale huisvesting denkt te moeten vervullen. Richtlijnen vanuit deze controlerende organen kunnen echter dwingend zijn, onder andere op financieel gebied, waardoor er geen andere opties zijn om het gevraagde in te vullen. De kwaliteit van de werkzaamheden wordt gecontroleerd door inschakeling van een expertisebureau, de beheerder en de externe adviseur die bijvoorbeeld de werkzaamheden toetst aan de geldende normen.
9. Teneinde de financiële situatie inzichtelijk en beheersbaar te houden, maakt WBSS gebruik van KPI's die per kwartaal worden verstrekt en in de bestuursvergaderingen met de RvT besproken. Deze KPI's hebben onder andere betrekking op woningmutaties, woningtoewijzing, onderhoud, projecten, debiteuren en ook op de netto bedrijfslasten. Afwijkingen worden tijdig gesignaleerd en corrigerende maatregelen kunnen worden ingesteld.

### **Compliance/verslaglegging**

Het voldoen aan richtlijnen en wetgeving is voor de WBSS altijd belangrijk geweest en werd volledig ondersteund door het bestuur en de RvT. De toegenomen en veranderende regelgeving binnen de corporatiesector heeft ertoe geleid dat dit onderdeel steeds meer tijd en inspanning vergt van het bestuur van WBSS en tevens de kosten sterk verhoogt. In 2016 heeft met name de invoering van de marktwaarde tot aanzienlijke kosten geleid. Deze kosten bestaan voornamelijk uit uren van externe consultants, administrateurs en studie-/opleidingskosten van interne functionarissen, leidinggevende topfunctionarissen en interne toezichthouders.

Enkele financiële werkzaamheden zijn deels neergelegd bij derden, waarin de onderdelen zoals de jaarlijkse dVi, dPi, bedrijfswaarde, in onderdelen van de jaarrekening zijn ondergebracht.

De RvT dient gedurende het jaar als een adviserend en controlerend orgaan dat gevraagd en ongevraagd toelichtingen aan het bestuur kan vragen en/of aanbevelingen kan geven.

Tenslotte vindt er periodiek (eens per vier jaar) een visitatie plaats, waarbij er een onderzoek door een extern bedrijf plaatsvindt bij WBSS en de andere belanghebbenden.

### **Toekomst**

Wat betreft de toekomst kan worden gesteld dat het van groot belang is om de werkzaamheden van WBSS binnen het sociale domein volgens een strak stramien te blijven regelen, waarbij transparantie en scherpte belangrijke subdoelstellingen zijn. Hierbij zal een toenemende samenwerking met diverse belanghebbenden (gemeente en huurders) onmisbaar zijn, teneinde het scala van omgevingsfactoren dat direct en indirect invloed uitoefent op WBSS zo goed mogelijk in kaart te brengen en te houden en zodoende een beleid te voeren dat in overeenstemming is met de marktverwachtingen. Hierbij zal er mogelijk als gevolg van voortschrijdend inzicht op bepaalde momenten moeten worden bijgestuurd of wellicht zelfs worden afgestapt van bepaalde doelstellingen, als blijkt dat veranderende omstandigheden beoogde doelen in de weg staan of zelfs verhinderen die te bereiken.

Hierboven aangehaalde onderdelen zoals overheidsheffingen en het realiseren van grootonderhoud en het nieuwbouwproject kunnen een belangrijke impact hebben op de financiële positie. Echter, de Rijksoverheid is op dit moment niet voorspelbaar. In 2017 komt er een nieuw kabinet en regeerakkoord. Daarom blijft het realistisch inschatten een voortdurend probleem om realistische en reële begrotingen met nieuwe investeringen te maken.

Het energiezuinig maken van het woningbezit blijft een opdracht waaraan het bestuur en de RvT graag voor de huurders een goede invulling willen geven.

Renteschommelingen in de komende vijf jaar zullen geen invloed hebben op de rentelasten, daar de leningen niet in de komende vijf jaar zullen converteren. De huidige economische omstandigheden op monetair gebied wijzen er overigens niet op dat de rentestand op korte termijn significant zal wijzigen.

Het bestuur van de woningbouwstichting is voornemens om de bestaande complexen met energetische maatregelen te vernieuwen en waar mogelijk nieuwbouw voor de doelgroep te blijven ontwikkelen. Wat betreft risicobereidheid zal behoedzaamheid en het langetermijndenken het devies blijven.

Vanuit deze perspectieven en onderbouwing zijn bestuur en de RvT vol vertrouwen over de ingezette weg, waarbij er sprake is van een combinatie tussen optimalisering van de aanpak en een versoberde bedrijfsuitvoering. Een dergelijk beleid zal leiden tot voortzetting van een evenwichtige en financieel sterke corporatie.

### **11. Wonen en Zorg**

Woningen worden groepsgewijs aangepast aan de eisen van deze tijd, waarin de bewoners zonder al te veel problemen, ook bij het ouder worden, kunnen blijven wonen.

Tevens heeft WBSS contact met zorgorganisatie Zorgpartners Midden-Holland om zoveel mogelijk aan te sluiten bij de doelstelling "Wonen en Zorg". Het doel hiervan is om ten gevolge van de vergrijzing onder de bevolking lidmaatschap van een instelling die thuiszorg verzorgt te verhogen, zodat de huurders door deze thuiszorg langer zelfstandig kunnen blijven wonen.

Voorts is er regelmatig contact met de wijkagent. In 2016 werd geen beroep gedaan op buurtbemiddeling.

Ook werden er gesprekken gevoerd met Welzijnscentrum Geerestein en Stichting WON over op welke gebieden wij elkaar kunnen versterken.

### **12. Verbindingen**

WBSS heeft geen verbindingen met andere rechtspersonen en vennootschappen.

### **13. Externe contacten**

Samenwerking met anderen beïnvloedt het functioneren van de woningbouwstichting in positieve zin. Daarom besteden wij enige aandacht aan onze externe contacten.

#### **Gemeente Krimpenerwaard**

Met de gemeente enerzijds en de plaatselijk werkzame toegelaten instellingen anderzijds worden prestatieafspraken gemaakt. Als gevolg van de totstandkoming van de nieuwe gemeente Krimpenerwaard per 1 januari 2015 zijn er nog geen actuele prestatieafspraken overeengekomen. De gemeente heeft tot eind 2016 gewerkt aan een nieuwe woonvisie, waarbij de corporaties uit de Krimpenerwaard nauw zijn betrokken.

#### **Aedes vereniging van woningcorporaties**

Onze woningbouwstichting is lid van genoemde vereniging. Deze koepel geeft op tal van aspecten de sociale woningbouw advies en instructie. Tevens verzorgt Aedes c.s. studie en cursusprogramma's, zodat ontwikkelingen in de volkshuisvesting op de voet kunnen worden gevolgd.

#### **Regionaal samenwerkingsverband**

WBSS is aangesloten bij de "Federatie van woningcorporaties in de Krimpenerwaard". Bij deze instelling wordt van gedachte gewisseld over bepaalde gedragslijnen binnen de regio. Daar de federatie uit een grote woningcorporatie en meerdere kleinen bestaat, vindt er regelmatig overleg plaats tussen de kleine corporaties onderling over specifiek bij hen voorkomende zaken.

#### **14. Uitsluitend werkzaam zijn in het belang van de Volkshuisvesting**

In het voorgaande zijn wij ingegaan op de zes prestatievelden.

Wij menen dat wij aan de hand van deze prestatievelden duidelijk hebben gemaakt dat WBSS door haar functioneren een actieve bijdrage levert aan de volkshuisvesting in de Krimpenerwaard.

Het bestuur verklaart dat door middel van haar onafhankelijk functioneren een adequate invulling is gegeven aan het uitgangspunt "uitsluitend werkzaam zijn in het belang van de volkshuisvesting" zoals omschreven in het BTIV en dat alle middelen uitsluitend zijn aangewend ten behoeve van de volkshuisvesting.

Ouderkerk aan den IJssel, 21 juni 2017

Woningbouwstichting "Samenwerking"

Het bestuur,

E.P.E. Goverde  
voorzitter

G. Schenk  
secretaris

H.J. van der Woerd  
penningmeester



# JAARVERSLAG VAN RAAD VAN TOEZICHT OVER HET BOEKJAAR 2016

## Inleiding en voorwoord

In dit jaarverslag legt de Raad van Toezicht (hierna te noemen RvT), (na 1 januari 2017 Raad van Commissarissen, hierna te noemen RvC) van Woningbouwstichting “Samenwerking” (hierna te noemen WBSS) statutair gevestigd te Ouderkerk aan den IJssel verantwoording af over zijn functioneren in het boekjaar 2016.

Niet alleen voor het bestuur maar ook voor de RvT was 2016 een bewogen jaar.

WBSS heeft een buitengewoon turbulent jaar achter de rug.

De nieuwe Woningwet heeft ervoor gezorgd dat er grote veranderingen hebben plaatsgevonden in corporatieland. Dit heeft zeker zijn weerslag gehad op onze kleine woningcorporatie. De wetgeving is op elke corporatie van toepassing, maar heeft bij veranderingen op een kleine organisatie meer impact.

Naar aanleiding van de concept-oordeelsbrief 2015 heeft in september 2016 een gesprek met de heer Derksen van de Autoriteit woningcorporaties plaatsgevonden, waarbij het bestuur en de leden van de RvT aanwezig waren. Het gesprek met de heer Derksen was voor het bestuur en de RvT verhelderend en heeft geleid tot de formulering van een aantal duidelijke verbeterpunten voor de governance ten aanzien van het bestuur en de RvT. Het signaal was duidelijk en het bestuur en de RvT zullen alles in het werk stellen om de kritiekpunten op te pakken en voortvarend te verbeteren. Uit dit verslag blijkt dat dit ook gebeurt.

Zowel het bestuur als de RvT hebben met de beste bedoelingen het belang van WBSS gediend.

Er werd afscheid genomen van de heer P.J. Bos, als voorzitter van de RvT vanwege het bereiken van de maximale zittingstermijn. Zijn termijn was reeds verstreken en de RvT heeft de genomen besluiten van de RvT onder zijn voorzitterschap, na beëindiging van zijn termijn, geformaliseerd en overgenomen. De heer J. de Heer heeft tijdelijk de taken van de voorzitter op zich genomen.

WBSS is de heer Bos dankbaar voor zijn betrokkenheid, inzet, werklust en collegialiteit, waarmee hij op een degelijke wijze invulling heeft gegeven aan de toezichthoudende rol en taken van de RvT.

Tijdens verschillende gelegenheden hebben huurders en zowel interne als externe belanghebbenden hun waardering uitgesproken over zijn werkzaamheden.

Daarmee heeft de heer Bos een betekenisvolle periode voor WBSS gemarkeerd. De toezichthouders (commissarissen) en de leden van het bestuur kijken hier met grote voldoening op terug.

Zowel binnen het bestuur als de RvT zal er een gedeeltelijke wisseling van de wacht plaatsvinden. Bij de invulling van de vacatures zal er meer gekeken worden naar de expertise van de leden. De leden van zowel het bestuur als de RvC afzonderlijk vullen elkaar als het ware aan, ieder uit zijn of haar eigen vakgebied en met de eigen specifieke kennis.

Bij het zoeken naar de juiste kandidaten is een extern bureau ingehuurd, dat de RvT zal adviseren en bijstaan bij de gehele (sollicitatie)procedure. Hierbij valt te denken aan de advertenties en de inhoud hiervan met daaraan gekoppeld de specifieke eisen. Bij de selectie zal er een matrix gemaakt worden en zal er gekeken worden of de kandidaten passen binnen de eisen gesteld door de RvT in samenspraak met het extern bureau.

De voorzitter van het bestuur, de heer C. Boudesteijn, had aangegeven per 1 januari 2017 zijn functie ter beschikking te stellen. De RvT is daarop gestart met de procedure. Ook de heer Boudesteijn is de RvT dank verschuldigd voor zijn jarenlange inzet in het belang van WBSS. Voor de nieuwe kandidaat-voorzitter van het bestuur heeft er een selectie plaatsgevonden. Vervolgens hebben er gesprekken plaatsgevonden en zijn kandidaten geselecteerd. Intussen kon per 28 februari 2017 de nieuwe voorzitter worden benoemd. De secretaris en penningmeester hebben met goed gevolg de fit- en propertest afgelegd en zijn met instemming van de Autoriteit woningcorporaties (hierna te noemen Aw) door de RvT herbenoemd. Ook is een reeks verschillende “papieren” zaken opgepakt en geregeld. Gelukkig kunnen we stellen dat de staat van de 266 wooneenheden goed is, WBSS er financieel goed voor staat en dat de huurders tevreden zijn over onze en hun woningbouwstichting. WBSS is en blijft een echte volkshuisvester in een klein gebied, kernen Ouderkerk aan den IJssel en Lageweg.

Zowel de leden van het bestuur als de leden van de RvT hebben cursussen gevolgd om aan de PE-punten te komen en zo “bij te blijven “en zich te bekwamen in de zaken die spelen op volkshuisvestingsgebied. De samenwerking binnen de Federatie en met de gemeente Krimpenerwaard zijn goed te noemen. De lijntjes zijn kort en de overlegmomenten en de contacten met de gemeente zijn goed.

## **Besef toezichtstaak**

### Toezichtkader

De RvT heeft tot taak toe te zien op het functioneren van het bestuur betreffende het belang van de corporatie en haar huurders. Tevens zal de RvT het bestuur met raad en daad bijstaan.

Het toezicht van de RvT op het bestuur omvat:

- \* De realisatie van de doelstellingen van WBSS
- \* De strategie en de risico's verbonden aan de activiteiten van WBSS
- \* De opzet en de werking van de interne risicobeheersing- en controlesystemen
- \* Het kwaliteitsbeleid
- \* De kwaliteit van de maatschappelijke verantwoording
- \* Het proces van de financiële verslaggeving
- \* De naleving van de geldende wet- en regelgeving

In dit hoofdstuk legt de RvT verantwoording af over de wijze waarop toezicht is gehouden op de zaken die zich hebben voorgedaan met betrekking tot het boekjaar 2016.

Uitgangspunt voor het toezicht is de strategische visie en de jaarbegroting 2016. De RvT stelt vast dat de besluiten van het bestuur passen binnen de in het beleidsplan en de uitgezette strategie. De RvT maakt gebruik van de verslagen van de bestuurs- en de kwartaalvergaderingen.

Binnen het Toezichtkader fungeert de RvT als klankbord voor het bestuur.

### Reikwijdte

De RvT handelt op basis van de bevoegdheden die in de statuten zijn vastgelegd en omschreven. De RvT heeft in 2016 zesmaal vergaderd in het bijzijn van het bestuur (kwartaalvergaderingen), eenmaal met BDO, driemaal zonder het bestuur in de zogenaamde voorvergaderingen en agendabesprekingen, eenmaal voor het ontwerp “nieuwbouw” en eenmaal voor het samenstellen van het jaarverslag 2015.

Tevens wordt in de eigen vergaderingen het eigen functioneren besproken.

Tijdens de bestuursvergaderingen was er altijd een lid van de RvT aanwezig.

In de vergaderingen (kwartaalvergaderingen) met het bestuur is de gang van zaken van WBSS besproken en is de RvT geïnformeerd over de lopende zaken.

In de vergaderingen zijn de volgende zaken besproken en in voorkomende gevallen besluiten genomen:

Voortgang en huurprijsstelling: 16 nieuwbouwwoningen “Taalstaete”

Accountantsrapport 2015

Vaststelling Reglement Financieel Beheer en Beleid

Vaststelling treasurystatuut en investeringsstatuut

Aanpassing sloop- en renovatiereglement

Meerjarenbegroting 2017-2021

Onderhoudsbegroting 2017-2026

Verder heeft de RvT meerdere besprekingen gevoerd over de (her)benoemingen van de leden van het bestuur, de sollicitatieprocedures en is de RvT bijgeweest over de procedures richting de Aw en het invullen van de vereiste formulieren en documenten.

### Wijze waarop toezicht is gehouden

Vanuit de in de statuten genoemde punten en de Governancecode verrichtte de RvT de volgende werkzaamheden:

- vanuit de goedkeurende functie:

- Goedkeuring volkshuisvestingsverslag, jaarverslag en jaarrekening 2015
- Toetsing huurbeleid 2016 met betrekking tot de wettelijke huurverhoging
- De RvT gaat akkoord met de voorgestelde huurverhoging 2016 van bijna 1% gemiddeld
- Het opgestelde scheidingsvoorstel DAEB en niet-DAEB en de keuze voor het verlichte regime

- Herbenoeming van de heer G. Schenk en de heer H.J. van der Woerd na positieve zienswijzen van de Autoriteit woningcorporaties
- Goedkeuring van het bestuursbesluit toepassing marktwaarde in jaarrekening 2016 tegen basisvariant conform het Handboek modelmatig waarden, december 2016

*- vanuit de toezichthoudende functie:*

- Kennisname van bestuursbesluiten en mededelingen van de voorzitter
- Kennisname van de oordeelsbrief Ministerie van Wonen en Rijksdienst, brief en gesprek WSW
- Voorlichting nieuwe woningwet en gevolgen hiervan
- Vaststelling procedure en profielschets nieuwe voorzitter RvT en plaatsing advertentie

*- vanuit de werkgeversfunctie:*

- Voordracht voor een nieuwe termijn van de heer G. Schenk als secretaris en verzoekt het Aw om verstrekking van een zienswijze
- Voordracht voor een nieuwe termijn van de heer H.J. van der Woerd als penningmeester en verzoekt het Aw om verstrekking van een zienswijze
- Vaststelling procedure en profielschets nieuwe voorzitter bestuur en plaatsing advertentie

Verbindingen en toezicht van de RvT

WBSS heeft geen verbindingen, waarop de RvT toezicht zou moeten houden.

Professionalisering, nieuwe Woningwet en Governancecode Woningcorporaties

De RvT heeft regelmatig met het bestuur de voortgang in het toepassen van de nieuwe Woningwet en de Governancecode Woningcorporaties besproken.

Belanghebbenden

WBSS is een maatschappelijke onderneming. De corporatie is dan ook verantwoording verschuldigd aan partijen die bij dit ondernemerschap betrokken zijn zoals gemeente Krimpenerwaard, de huurders en de financiers.

Zelfevaluatie

In de kwartaalvergaderingen is een vast agendapunt zelfevaluatie ingeruimd. In voorkomende gevallen wordt hier gebruik van gemaakt. De RvT heeft aan de hand van een vragenlijst een eigen zelfevaluatie gehouden. Hieruit zijn enkele aandachtspunten geformuleerd:

- Het versterken van de Governance
- De sparringrol en verdere (team)ontwikkeling
- Het beleggen van de diverse vormen van deskundigheid

Eind 2017 zal de tweejaarlijkse zelfevaluatie door een externe partij plaatsvinden.

Besluitvorming RvT

De genomen RvT besluiten zijn in notulen vastgelegd. Voor het nemen van besluiten hanteert de RvT het consensusmodel.

Aanwezigheid bij vergaderingen

De RvT is bij alle kwartaalvergaderingen en belangrijke besluiten voltallig aanwezig geweest.

Kerncommissies

Binnen WBSS wordt niet gewerkt met kerncommissies vanwege de beperkte omvang van de RvT.

Externe begeleiding

De RvT heeft zich bij verschillende onderwerpen laten voorlichten en adviseren door externe deskundigen. Ook de nieuwe Governancecode Woningcorporaties en de nieuwe Woningwet waren onderwerpen van gesprek. Deze gespreksonderwerpen werden grotendeels ontleend aan informatie op grond van beleidsstukken, (kwartaal)rapportages, besprekingsverslagen die door - onder meer - het bestuur, een adviseur en de accountant werden aangedragen.

## Werving en selectie

De RvT is verantwoordelijk voor de werving en selectie van bestuursleden en neemt daarbij de geldende wet- en regelgeving in acht. Op basis van de profielschets, de gesprekken met huurders en andere belanghebbenden heeft de RvT aan de secretaris en penningmeester gevraagd om nog een periode aan te blijven. De voorzitter van het bestuur had aangegeven, ultimo 2016 na de oplevering van “Taalstaete” zijn functie te willen neerleggen. De RvT heeft in het derde kwartaal 2016 de externe werving ingezet.

De RvT heeft tijdig de secretaris en penningmeester voor de geschiktheids- en betrouwbaarheidstoets bij de Aw voorgedragen. De Aw heeft voor beide personen een positieve zienswijze afgegeven.

De RvT acht het bestuur geschikt voor zijn taak volgens de actuele geschiktheidsnorm ten aanzien van onder meer deskundigheid, bestuurlijke ervaring, lokale kennis, onafhankelijk denken en kritisch vermogen.

### Schema van aftreden RvT

Het navolgende schema is van toepassing:

Naam	in functie sinds	aftredend per
R.C.M. Timmermans*)	11 mei 2015	2019
J. de Heer (waarnemend voorzitter) vacature	1 januari 2014	2017 2021

\*) vertegenwoordiger namens de huurders

In 2016 is volgens het rooster de heer P.J. Bos afgetreden als commissaris. Hij was niet herkiesbaar aangezien hij acht jaar in de RvT zitting heeft gehad. De RvT heeft aansluitend met de ondersteuning van een extern bureau de selectieprocedure naar twee nieuwe toezichthouders (commissarissen) gestart, aangezien de heer J. de Heer heeft aangegeven zijn functie te willen beëindigen.

Zolang er geen opvolgers volgens de procedures van de nieuwe Woningwet zijn benoemd, treedt de heer J. Heer in de functie als waarnemend voorzitter op. In het vierde kwartaal 2016 heeft de RvT een selectie voor twee nieuwe commissarissen uit de verschillende brieven gemaakt en voor januari en februari 2017 zeven gesprekken met de ondersteuning van het externe bureau gepland. Tevens zal de RvT de nieuwe en geschikte kandidaten vóór de benoeming bij de Aw voordragen en om een zienswijze vragen.

Zodra beide kandidaten positief zijn beoordeeld door de Aw en zijn benoemd door de RvT zal de heer J. de Heer zijn functie neerleggen en voor een korte tijd beschikbaar zijn om de nieuwe commissarissen in te werken. De RvT zal dan na invulling van de vacatures met drie personen naar verwachting in mei 2017 weer compleet zijn.

### Samenstelling van de RvT

Uitgangspunt voor de bezetting van de RvT is dat deze bestaat uit generalisten met ieder eigen specifieke kwaliteiten, die gezamenlijk een multidisciplinair team vormen. Betrokkenheid met de lokale situatie is een belangrijk gegeven. Op specifieke gebieden als juridische zaken, treasury statuut, ontwikkeling nieuwbouw wordt eventueel externe deskundigheid geraadpleegd.

De RvT heeft in het verleden uitgesproken, dat het wenselijk is in de toekomst meer specialistische kennis in eigen gelederen binnen te halen. Naar verwachting zal dat voor een heel groot deel met de benoeming van twee nieuwe commissarissen ook lukken.

Van de leden van de RvT wordt, naast volstreekte onafhankelijkheid en maatschappelijke betrokkenheid, de nodige besluitvaardigheid en resultaatgerichtheid verwacht.

### Personalia

De samenstelling van de RvT per 31 december 2016:

Naam	Beroep	Leeftijd	Deskundigheid
R.C.M. Timmermans	docent middelbaar onderwijs	59 jaar	Bestuurlijk
J. de Heer vacature	voormalig directeur basisonderwijs	69 jaar	Sociaal Financieel

### Nevenfuncties

De leden van de RvT bekleedden in 2016 geen relevante nevenfuncties.

### Elementen van honorering

Het gaat om een vaste honorering, die jaarlijks opnieuw kan worden vastgesteld. Een individuele reis- dan wel onkostenvergoeding wordt niet verstrekt. De vergoeding over 2016 bedroeg € 72 per vergadering met een maximum van € 1.500,-. De RvT overweegt de honorering om te zetten in een vergoeding van netto € 125 per maand per lid van de RvT.

### Integriteit

Gezien het grote belang van integriteit heeft de RvT oog voor integriteitsaspecten en is de onafhankelijkheid van de leden gewaarborgd. De leden hebben geen dienstverbanden of nevenfuncties die een directe bemoeienis of invloed op de corporatie hebben.

Geen van de leden van de RvT heeft een dienstverband met- of heeft diensten verricht voor de corporatie. Alle huidige leden van de RvT zijn woonachtig in Ouderkerk aan den IJssel of de directe omgeving. Er is gedurende 2016 geen sprake geweest van tegenstrijdige belangen.

De RvT toetst ook de onafhankelijkheid van de bestuursleden en vraagt of er eventuele nevenfuncties bij bestuursleden en/of hun partners zijn. Het bestuur en de RvT bespreken ieder kwartaal of er zaken zijn die de integriteit bedreigen, dan wel onder druk kunnen zetten.

Zo nodig worden de nodige maatregelen genomen. Bestuursleden zijn verantwoordelijk voor het voorkomen van belangenverstremming en dienen elke schijn te vermijden. Bestuursleden melden een (mogelijk) tegenstrijdig belang direct bij de RvT.

## **Governancecode Woningcorporaties**

De RvT baseert het toezicht op de nieuwe Governancecode Woningcorporaties. Daarbij gelden de volgende vijf principes:

1. Leden van bestuur en RvT hanteren waarden en normen die passen bij de maatschappelijke opdracht.
2. Bestuur en RvT zijn aanspreekbaar en leggen actief verantwoording af.
3. Bestuur en RvT zijn geschikt voor hun taak.
4. Bestuur en RvT gaan in dialoog met belanghebbende partijen.
5. Bestuur en RvT beheersen de risico's verbonden aan hun activiteiten.

De RvT conformeert zich geheel aan deze vijf principes. Met de invoering van de nieuwe Woningwet per 1 juli 2015 is ook het interne toezicht aan veranderingen onderhevig. De volgende zaken zijn belangrijk:

1. De taakafbakening WBSS blijft zich onverminderd concentreren op de kerntaak, de sociale woningbouw in de kernen Ouderkerk aan de IJssel en Lageweg.
2. De extra eisen aan de administratieve verantwoording inzake het opstellen van het scheiding DAEB/ niet-DAEB, de verantwoordingsinformatie (dVi), de verplichte wijzigingen in de statuten door de nieuwe Woningwet, het herijken van sloop- en renovatiereglement, het treasury statuut, het investeringsstatuut en het reglement financieel beheer en beleid zijn opgevolgd.
3. Maatschappelijke verankering heeft invulling gekregen o.a. regelmatig contact met de gemeente Krimpenerwaard in het kader van de op te stellen woonvisie en door overleg met de huurders.
4. De RvT en het bestuur blijven hun kennis verbreden en ontwikkelen.

De RvT onderschrijft de aanbevelingen van de commissie Intern Toezicht Woningcorporaties. Het bestuur en de RvT hebben gezamenlijk de visie op besturen en toezicht houden besproken. Daarbij heeft ieder zijn eigen verantwoordelijkheid in het kader van het realiseren van de doelstellingen en de keuze van strategie.

De RvT volgt de Governancecode Woningcorporatie, voor zover van toepassing, op en geeft een verantwoording over het gevoerde toezicht.

Op 26 september 2016 is er een gesprek met de heer Derksen, inspecteur Autoriteit Woningcorporaties, betreffende de herbenoeming van bestuursleden en andere Governance zaken, geweest. Het gesprek was verhelderend. Het bestuur en de RvT hebben de nodige adviezen hierover ingewonnen en vervolgens een plan van aanpak opgesteld om de Governance verder te verbeteren en de ingeslagen weg te vervolgen.

## Deskundigheidsbevordering

De deskundigheidsbevordering is door de RvT met het bestuur besproken. In 2016 is door de leden van de RvT gestart met de deskundigheidsbevordering. In 2016 hebben beide leden van de RvT 7 PE-punten behaald. In 2016 heeft het bestuur 13 PE-punten behaald.

## Functioneren bestuurder(s)

De RvT heeft het functioneren en de laatste bestuurlijke ontwikkelingen met de bestuurders besproken. Ook de rechtmatigheid van de uitgaven voor de organisatie, de nieuwbouw en het onderhoud zijn hierbij aan bod gekomen. Tevens is de werkwijze met betrekking tot het aanbesteden van planmatige onderhoudsopdrachten, de aanpak van energetische maatregelen tot 2020, de afronding van de nieuwbouw, de gewijzigde woningtoewijzing (passend toewijzen) en het betalingsgedrag van huurders besproken. Hierbij is ook de accountant betrokken geweest.

## Strategieontwikkeling en indicatieve bestedingsruimte

Het bestuur heeft een duidelijk strategie voor ogen, die na een toelichting door de RvT wordt onderschreven. De strategie houdt in:

- Een geleidelijke en beheerste uitbreiding van het woningbezit, bij voorkeur door middel van kleine beheersbare woningbouwprojecten van 10 tot 25 woningen in de kern Ouderkerk aan de IJssel en mogelijk Lageweg. Het bestuur ziet meerdere mogelijkheden in de komende vijf jaar;
- De bouw van, bij voorkeur, grondgebonden woningen in Ouderkerk aan de IJssel;
- De realisering van woningen met een huurprijs in het lagere huursegment;
- De realisatie van milieuvriendelijk en duurzame woningen (optimale isolatie, centrale verwarming door middel van alternatieve en duurzame energie zoals aardwarmte, wind en zon en andere nieuwe technieken);
- Waar nodig, bewoners de mogelijkheid van zorg aan te bieden;
- Waar nodig, de sociale veiligheid van de bewoners te bevorderen, te handhaven of te verbeteren door middel van investeringen in de woon- en leefomgeving;
- Waarborging van de (financiële) continuïteit van de corporatie.

Vanuit deze strategische uitgangspunten heeft het bestuur het nieuwbouwplan “Taalstaete” ontwikkeld, dat in 2016 is opgeleverd. In de nieuwe Woningwet staat vermeld dat de toegelaten instelling met haar werkzaamheden naar redelijkheid bijdraagt aan de uitvoering van het volkshuisvestelijk beleid dat in de gemeente Krimpenerwaard en in de kernen Ouderkerk aan de IJssel en Lageweg in het bijzonder is vastgesteld.

De minister van Wonen en Rijksdienst heeft in juni 2016 voor de Krimpenerwaard en voor WBSS een indicatie van de beschikbare bestedingsruimte bekend gemaakt. De indicatie kan mede gebruikt worden voor het maken van prestatieafspraken tussen de gemeente, de huurdersorganisaties en de corporatie.

Voor WBSS ligt er een mogelijkheid tot € 6,7 miljoen aan nieuwbouw, € 5,4 miljoen aan verbetering en € 155.000 aan huurmatiging. De bedragen kunnen niet bij elkaar worden opgeteld en in één jaar worden uitgegeven, aangezien WBSS ook aan de financiële ratio's van het WSW en Aw dient te voldoen.

Daarom heeft het bestuur na afstemming met de RvT en na een gesprek met het WSW, besloten in de meerjarenbegroting 2017-2021 de volgende investeringen over de komende vijf jaar te plannen. Tot en met 2021 investeert WBSS bijna € 5 miljoen in planmatig onderhoud met tevens energetische maatregelen, waardoor de gewenste energielabelling van gemiddeld B eind 2020 kan worden gehaald. Verder is er een bedrag € 2,7 miljoen voor nieuwbouw beschikbaar die overeenkomstig de woonvisie binnen de huidige complexen al mogelijk in 2018 met medewerking van de gemeente Krimpenerwaard gestart kan worden.

Hiermede kan aan de volkshuisvestelijke en sociale opgaven, die onder een steeds groter wordende druk komen te staan, een concrete invulling worden gegeven. Al deze uitgaven kunnen binnen de gestelde financiële ratio's van het WSW en Aw worden gerealiseerd.

## Volkshuisvestelijke opgaven

Enkele jaren geleden is er een convenant gesloten met de gemeente omtrent de samenwerking en de verwachtingen over en weer ter zake van de activiteiten op het terrein van volkshuisvesting in brede zin. Begin 2017 zal de nieuwe woonvisie door de gemeenteraad voor de gemeente Krimpenerwaard worden vastgesteld.

Ook zijn er contacten met de gemeente geweest omtrent te realiseren nieuwbouw. Met de huurders en derden zijn er contacten omtrent de leefbaarheid en de directe woonomgeving.

Problemen worden, zo mogelijk, op korte termijn opgelost, waardoor ook dit jaar huurders geen gebruik hebben gemaakt van de klachtenregeling middels de Regionale Geschillencommissie Krimpenerwaard.

De RvT bespreekt regelmatig met het bestuur de mogelijkheden te komen tot nieuwbouw en actief te zijn op het gebied van het verwerven van lokale bouwgronden. De RvT benadrukt dat een goede samenwerking met de gemeente Krimpenerwaard noodzakelijk is. De hiervoor benodigde contacten worden naar onze mening door het bestuur goed onderhouden.

Er is regelmatig overleg met de verantwoordelijke portefeuillehouder van de gemeente Krimpenerwaard. Ook is er regelmatig contact en overleg met andere woningcorporaties (Federatie) binnen de gemeente. Er wordt ook gebruik gemaakt van elkaars kennis en expertise.

## Maatschappelijk verbonden vermogen

De verantwoordelijkheid voor het beschermen van het maatschappelijk gebonden vermogen ligt bij het bestuur en de RvT. Gelet op de omvang van het vermogen van WBSS dat terdege nodig is om voor de sociale doelgroep de noodzakelijk huisvesting te blijven bieden, vindt de RvT het van groot belang dat zowel het interne als externe toezicht zich richt op het beschermen van het maatschappelijk gebonden vermogen.

Het Bestuur en de RvT voorkomen het weglekken van maatschappelijk gebonden vermogen door:

- Het kostenefficiënt leveren van prestaties tegen de laagst mogelijke kosten ondanks alle noodzakelijke investeringen
- Bij de huurstelling rekening te houden met de taakopdracht en de kwaliteit van de woningen.
- Het bewaken van stichtings- en grondkosten bij nieuwbouw
- Het beperken van de stijging van de netto bedrijfslasten

Het Bestuur en de RvT zijn zich ervan bewust dat WBSS sober en doelmatig moet omgaan met het haar ter beschikking gestelde maatschappelijk gebonden vermogen.

## Continuïteit en verdien capaciteit

De RvT concludeert op basis van de opgestelde meerjarenbegroting dat de voorgenomen investeringen voor de periode 2017-2021 bijdragen aan de instandhouding van de kwaliteit, de verlenging van de levensduur en de duurzame verdien capaciteit van het woningbezit.

De instandhouding van de kwaliteit van het woningbezit wordt op de middellange termijn gewaarborgd door de planmatige groot-onderhoudsinvesteringen en de toepassing van energetische maatregelen. Hierdoor wordt het energielabel van het woningbezit voor eind 2020 gemiddeld naar het niveau B gebracht. De opgeleverde nieuwbouw 2016 en de voorgenomen nieuwbouw zorgen voor een verdere verjonging van het bezit. Deze nieuwbouwactiviteiten zorgen voor een versteviging van de toekomstige verdien capaciteit.

Verder stelt de RvT vast dat het eigen vermogen en de kasstromen voldoende op peil blijven, aangezien de financiële ratio's voor de sector met uitzondering van de ICR 2017 worden gehaald.

## Frauderisicoanalyse

Een frauderisicoanalyse is uitgevoerd door de accountant in samenspraak met het bestuur en de RvT. Dit onderzoek was gericht op de mogelijkheden op fraude binnen de huidige administratieve organisatie en interne beheersing op de belangrijke bedrijfsprocessen in kaart te brengen.

De accountant heeft geen bijzonderheden geconstateerd in de huidige opzet en de jaarcijfers 2016. Het bestuur en de RvT hebben ook vanuit hun beoordeling en contacten geen bijzonderheden te melden.

### **Verbindingen WBSS**

WBSS, noch de leden van het bestuur en/of de RvT hebben - financieel of anderszins - over boekjaar 2016 belangen in, respectievelijk verbindingen met vennootschappen, instellingen en/of andere belanghebbenden, hoe ook genaamd.

### **Verklaring RvT**

De RvT heeft in het lopende jaar 2016 geen onregelmatigheden waargenomen en heeft grote waardering voor de wijze waarop het bestuur functioneert en de beschreven prestaties heeft geleverd.

De RvT dankt alle betrokkenen voor hun inzet.

Ouderkerk aan den IJssel, 21 juni 2017

J. de Heer  
waarnemend voorzitter

R.C.M. Timmermans  
lid



## KENGETALLEN

	2012	2013	2014	2015	2016
<b>Gegevens woningbezit</b>					
Aantal verhuureenheden in exploitatie	249	249	249	249	266
Garages					
Bedrijfsruimten					
Overige verhuureenheden					
	249	249	249	249	266
<b>Mutaties in woningbezit</b>					
Aantal opgeleverd	0	0	0	0	16
Aantal aangekocht	0	0	0	0	1
Aantal verkocht	2	0	0	0	0
Aantal gesloopt	0	0	0	0	0
<b>Aantal woningen naar huurprijsklasse</b>					
Laag < 409,92	46	40	36	18	27
Betaalbaar <586,68	203	209	413	200	137
Betaalbaar 586,68-628,76					48
Duur < 710,68				31	54
<b>Kwaliteit</b>					
Aantal reparatieverzoeken	316	262	269	186	234
Aantal gevallen					
Mutatieonderhoud/woning	22	22	29	32	31
Aantal woningen grootonderhoud en woningverbetering	44	63	89	105	71
<b>Prijs/kwaliteitsverhouding</b>					
Gem. aantal punten WWS (excl. Nieuwb)	149,05	149,05	150,49	150,49	161,7
Gemiddelde netto huurprijs	468,35	494,86	514,96	531,10	546,89
<b>Verhuren van woningen</b>					
Mutatiegraad	5,6	8,8	7,2	10,44	7,5
Huurachterstand in %	0,76	0,51	0,5	0,59	0,83
Huurderving in %	0,27	0,29	0,14	0,32	0,43



# Jaarrekening 2016

**Balans per 31 december 2016**  
(na resultaatbestemming)

**ACTIVA**

	31-12-2016	31-12-2015
<b>Vaste activa</b>		
<b>Materiële vaste activa</b>		
DAEB vastgoed in exploitatie	29.544.428	23.750.751
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	3.993	1.266.902
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	<u>66.908</u>	<u>70.130</u>
	29.615.329	25.087.783
<b>Financiële vaste activa</b>		
Latente belastingvordering	<u>737.195</u>	<u>825.000</u>
	737.195	825.000
<b>Vlottende activa</b>		
<b>Vorderingen</b>		
. Huurdebiteuren	14.087	9.298
. Overlopende activa	<u>24.127</u>	<u>31.754</u>
	38.214	41.052
<b>Liquide middelen</b>		
	83.546	1.511.709
	<u><u>30.474.284</u></u>	<u><u>27.465.544</u></u>

(na resultaatbestemming)

**PASSIVA**

		31-12-2016	31-12-2015
<b><i>Eigen vermogen</i></b>			
Overige reserve	3.463.363	5.953.044	
Resultaat boekjaar	<u>3.927.957</u>	<u>957.593</u>	
Totaal	7.391.320	6.910.637	
Herwaarderingreserve	<u>16.407.457</u>	<u>12.960.181</u>	
		23.798.777	19.870.818
<b><i>Langlopende schulden</i></b>			
Leningen kredietinstellingen	6.075.562	6.418.346	
Waarborgsommen	<u>87.919</u>	<u>78.354</u>	
		6.163.481	6.496.700
<b><i>Kortlopende schulden</i></b>			
. Schulden aan kredietinstellingen	342.784	338.662	
. Schulden aan leveranciers	7.335	573.546	
. Belastingen	16.068	15.705	
. Overlopende passiva	145.839	170.113	
		<u>512.026</u>	<u>1.098.026</u>
		<u>30.474.284</u>	<u>27.465.544</u>

**Winst- en verliesrekening over 2016**  
(na stelselwijziging)

	2016	2015	
<b>Resultatenrekening (functionele indeling)</b>			
Huuropbrengsten	1.684.387	1.560.707	
Opbrengsten servicecontracten	9.493	4.870	
Lasten verhuur en beheer	-270.367	-251.068	
Lasten onderhoudsactiviteiten	-510.432	-544.508	
Overige directe exploitatielasten	-174.733	-200.900	
<b>Netto resultaat exploitatie vastgoed</b>		<b>738.348</b>	<b>569.101</b>
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	-	-	
Doorberekende kosten eigen makelaardij (opbrengst)	-	-	
Toegerekende organisatiekosten	-	-	
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-	-	
<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	255.548	-4.522	
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	3.355.888	308.558	
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen voor verkoop	-	-	
<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>		<b>3.611.436</b>	<b>304.036</b>
Opbrengst overige activiteiten	-	-	
Kosten overige activiteiten	-	-	
<b>Netto resultaat activiteiten</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Overige organisatiekosten</b>		<b>-85.097</b>	<b>-59.931</b>
<b>Leefbaarheid</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
Waardeverandering van financiële vaste activa van effecten		-	-
Opbrengsten en vorderingen vaste activa en effecten		-	-
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	1.625	2.296	
Rentelasten en soortgelijke kosten	-250.550	-212.910	
<b>Saldo financiële baten en lasten</b>		<b>-248.925</b>	<b>-210.614</b>
<b>Resultaat voor belastingen</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
Resultaat deelneming	-	-	
Belastingen uit gewone bedrijfsvoering	-87.805	355.000	
		<b>-87.805</b>	<b>355.000</b>
<b>Resultaat na belastingen</b>		<b>3.927.957</b>	<b>957.592</b>

## Kasstroomoverzicht 2016

Kasstroomoverzicht volgens directe methode (x € 1.000)

	2016		2015	
Huren	1.687		1.547	
Vergoedingen	9		5	
Overige bedrijfsontvangsten	8		3	
Renteontvangsten	0		2	
Saldo ingaande kasstromen		1.704		1.557
Personeelsuitgaven	-88		-83	
Onderhoudsuitgaven	-515		-545	
Overige bedrijfsuitgaven	-267		-237	
Rente-uitgaven	-278		-211	
Verhuurdersheffing	-186		-168	
Saldo uitgaande kasstromen		-1.334		-1.244
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>		<b>370</b>		<b>313</b>
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	-1.460		-1.004	
MVA uitgaande kasstroom		-1.460		-1.004
<b>Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten</b>		<b>-1.460</b>		<b>-1.004</b>
Nieuwe door WSW geborgde leningen	0		1.300	
Saldo ingaande kasstromen		0		1.300
Aflossing door WSW geborgde leningen	-339		-335	
Saldo uitgaande kasstromen		-339		-335
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>		<b>-339</b>		<b>965</b>
<b>Totaal kasstroom</b>		<b>-1.429</b>		<b>274</b>
Liquide middelen per 1-1		1.512		1.238
Liquide middelen per 31-12		83		1.512

## Grondslagen voor waardering en resultaatbepaling

### Algemeen

Deze jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2016 tot en met 31 december 2016. Alle bedragen luiden in euro's, tenzij anders vermeld.

Woningbouwstichting "Samenwerking" (hierna te noemen WBSS) is een stichting met de status van toegelaten instelling volkshuisvesting. Zij heeft specifieke toelating in de gemeente Krimpenerwaard en richt zich specifiek op de kern Ouderkerk aan de IJssel. WBSS is werkzaam binnen de juridische wetgeving vanuit de Woningwet en het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting. De statutaire en feitelijke vestigingsplaats is Ouderkerk aan den IJssel. De activiteiten bestaan uitsluitend uit de exploitatie en ontwikkeling van woningen voor de sociale huursector.

### Regelgeving

De jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met de bepalingen van het Besluit Toegelaten instellingen volkshuisvesting, de Beleidsregels toepassing Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector ('WNT'), Titel 9 Boek 2 BW, en hoofdstuk 645 van de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving en de stellige uitspraken van de overige hoofdstukken van de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving, uitgegeven door de RvT voor de Jaarverslaggeving.

In de balans en de winst- en verliesrekening zijn referenties opgenomen. Met deze referenties wordt verwezen naar de toelichting. Toelichtingen op posten in de balans en winst- en verliesrekening worden in de jaarrekening genummerd.

### Functionele indeling winst-en-verliesrekening

#### Algemeen

Met ingang van 1 juli 2015 is de nieuwe Woningwet van kracht voor toegelaten instellingen. Hierin is opgenomen dat toegelaten instellingen met ingang van het boekjaar 2016 de winst-en-verliesrekening conform het functionele model moeten presenteren. Voorheen werd de winst-en-verliesrekening conform de categorale indeling gepresenteerd. De wijziging van de grondslag is in de jaarrekening 2016 verwerkt conform RJ 140 'Stelselwijzigingen' volgens de retrospectieve methode. Dit betekent dat de vergelijkende cijfers zijn gepresenteerd conform de nieuwe grondslag.

#### Impact op vermogen en resultaat

De presentatie van de winst-en-verliesrekening conform het functionele model heeft geen impact op het vermogen en resultaat.

#### **Vergelijking met voorgaand jaar**

De gehanteerde grondslagen van waardering en resultaatbepaling zijn ongewijzigd gebleven ten opzichte van voorgaand jaar, met uitzondering van de toegepaste stelselwijzigingen zoals opgenomen in de navolgende paragraaf. De reden voor de toegepaste stelselwijzigingen is dat in juni 2016 de nieuwe richtlijn voor de Jaarverslaggeving voor woningcorporaties van kracht is geworden (RJ 645 Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting). Voortvloeiend uit deze richtlijn alsmede uit de Woningwet 2015 met als ingangsdatum 1 januari 2016, respectievelijk de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (RTIV) en het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (BTIV) zijn voor de jaarverslaggeving 2016 van corporaties meerdere veranderingen van toepassing ten opzichte van de jaarverslaggeving 2015. Middels de stelselwijziging wordt aangesloten bij de op grond van gewijzigde wet- en regelgeving van toepassing zijnde veranderingen.



## Stelselwijziging

De voor WBSS belangrijkste wijzigingen voortvloeiend uit het implementeren van de nieuwe RJ 645, de Woningwet 2015, respectievelijk de RTIV en BTIV zijn:

- De classificatie van onroerende zaken in exploitatie;
- De waardering van onroerende zaken in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat, bepaald overeenkomstig het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde voor onroerende zaken in exploitatie en het hiermee samenhangend niet langer afschrijven van onroerende zaken in exploitatie;
- Het opnemen van aangepaste modellen voor de balans, de resultatenrekening en het kasstroomoverzicht.

De hiervoor genoemde wijzigingen en keuzemogelijkheden hebben ertoe geleid dat WBSS haar stelsel van waardering en resultaatbepaling vanaf 2016 heeft gewijzigd op de volgende onderdelen:

- Classificatie van onroerende zaken in exploitatie naar DAEB vastgoed en niet-DAEB vastgoed, op basis van onderverdeling naar het al dan niet overschrijden van de huurliberalisatiegrens door de woninghuur per contractdatum van de huidige bewoner(s) - (t/m 2015 onderverdeling naar het al dan niet overschrijden van de huurliberalisatiegrens door de woninghuur per balansdatum);
- De tot en met 2015 voor sociaal vastgoed gevolgde waardering tegen de historische kosten verminderd met cumulatieve afschrijvingen en duurzame waardeverminderingen is vanaf 2016 gewijzigd in waardering tegen marktwaarde in verhuurde staat, bepaald overeenkomstig het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde voor onroerende zaken in exploitatie, versie december 2016;
- De tot en met 2015 voor commercieel vastgoed gevolgde waardering tegen de historische kosten verminderd met cumulatieve afschrijvingen en duurzame waardeverminderingen is vanaf 2016 gewijzigd in waardering tegen marktwaarde in verhuurde staat, bepaald overeenkomstig het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde voor onroerende zaken in exploitatie.

De waardering van onroerende zaken in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat draagt bij aan een beter inzicht in het resultaat, de (markt)waarde van de onroerende zaken in exploitatie en de vermogenspositie van de corporatie. De realisatie van de marktwaarde in verhuurde staat en de daarmee samenhangende ongerealiseerde herwaardering is evenwel sterk afhankelijk van het te voeren beleid van WBSS.

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

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. Op basis van deze stelselwijziging is het vermogen per 31 december 2015 herrekend. Het eigen vermogen 2015 is toegenomen met een bedrag van € 3.762.208, van € 3.418.429 (voor stelselwijziging) naar € 6.910.637. Het resultaat over 2015 bedraagt op basis van de nieuwe grondslagen € 957.593. Op de oude grondslagen bedroeg resultaat 2015 € 247.823. Zie verder onderstaand en in de toelichting op de balansposten en de toelichting op het resultaat.

Voor de individuele balansposten zijn de verschillen met de oorspronkelijke cijfers in de jaarrekening 2015 in de toelichting op de betreffende jaarrekeningposten in de jaarrekening 2016 vermeld. Bij de herwaardering van onroerende zaken in exploitatie naar marktwaarde in verhuurde staat is, waar nodig, rekening gehouden met de invloed van latente belastingen op het vermogen en resultaat, met name voor de waarderingscomplexen waar de herwaardering leidt tot een boekwaarde in de jaarrekening die hoger is dan de fiscale boekwaarde: voor dit (tijdelijk)waarderingsverschil is een latente belastingverplichting gevormd, bepaald overeenkomstig de waarderingsgrondslag voor latente belastingen.

Balans per 01-01-2015	Jaarrekening 2015	Na stelselwijziging	Effect stelselwijziging
	€(1000)	€(1000)	€(1000)
<b>Activa:</b>			
Materiële vaste activa: Sociaal vastgoed in exploitatie/in ontwikkeling	7.441	23.442	16.001
Materiële vaste activa: Commercieel vastgoed in exploitatie/in ontwikkeling	0	0	0
<b>Totaal</b>			<b>16.001</b>
<b>Passiva:</b>			
Eigen vermogen: Overige reserves	3.171	6.245	3.074
Eigen vermogen: Herwaarderingsreserve		12.668	12.668
<i>Subtotaal effect eigen vermogen</i>			<b>15.742</b>
Voorziening: Onrendabele investeringen	57	316	259
Voorziening: Latente belastingverplichtingen	0	0	0
<b>Totaal</b>			<b>16.001</b>
<b>Balans per 31-12-2015</b>	<b>Jaarrekening 2015</b>	<b>Na stelselwijziging</b>	<b>Effect Stelselwijziging</b>
	€(1000)	€(1000)	€(1000)
<b>Activa:</b>			
Materiële vaste activa: Sociaal vastgoed in exploitatie/in ontwikkeling	7.040	23.751	16.711
Materiële vaste activa: Commercieel vastgoed in exploitatie/in ontwikkeling	0	0	0
Materiële vaste activa: onroerende zaken in ontwikkeling eigen exploitatie	1.525	1.267	-258
<b>Totaal</b>			<b>16.453</b>
<b>Passiva:</b>			
Eigen vermogen: Overige reserves	3.170	5.953	2.783
Eigen vermogen: resultaat boekjaar	248	957	710
Eigen vermogen: Herwaarderingsreserve		12.960	12.960
<i>Subtotaal effect stelselwijziging op het eigen vermogen</i>			<b>16.453</b>
Voorziening: Onrendabele investeringen	0	0	0
Voorziening: Latente belastingverplichtingen	0	0	0
<b>Totaal</b>			<b>16.453</b>

Resultatenrekening 2015	Jaarrekening 2015	Na stelselwijziging	Effect Stelselwijziging
	€(1000)	€(1000)	€(1000)
Verkoopresultaat vastgoedportefeuille	0	0	0
Afschrijvingen (im)materiële vaste activa	-301	-5	296
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen onroerende zaken in exploitatie	0	309	309
Overige waardeveranderingen (onrendabele projecten)	0	105	105
Vennootschapsbelasting last/bate	0	0	0
Effect stelselwijziging op het resultaat over 2015			<b>710</b>

## Grondslagen van balanswaardering

### Onroerende zaken in exploitatie

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

- Woongelegenheden (eengezinswoningen, meergezinswoningen en overige eenheden);
- Parkeergelegenheden (onderdeel DAEB-woningen).

De onroerende zaken exploitatie worden op objectniveau geclassificeerd naar DAEB en niet-DAEB vastgoed, rekening houdend met de criteria van de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009, aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen. Onroerende zaken in exploitatie worden op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet na de eerste verwerking gewaardeerd tegen actuele waarde. Op grond van artikel 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering plaats tegen de marktwaarde. Het Besluit actuele waarde is niet van toepassing. Op grond van artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering tegen marktwaarde plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (“Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2016”).

DAEB vastgoed betreft conform deze criteria de woningen met een huurprijs per contractdatum tot aan de huurliberalisatiegrens. WBSS heeft geen Niet-DAEB vastgoed overeenkomstig de eerdergenoemde criteria, waarbij de woningen met een huurprijs per contractdatum boven de huurliberalisatiegrens komen.

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.

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

WBSS hanteert de basisversie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2016 voor woongelegenheden en parkeergelegenheden. WBSS geen bedrijfsmatig, maatschappelijk onroerend goed en Intramuraal zorgvastgoed.

### Waardering bij eerste verwerking

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

### Vastgoed in exploitatie

Onroerende zaken in exploitatie worden op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet na de eerste verwerking gewaardeerd tegen actuele waarde. Op grond van artikel 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering plaats tegen de marktwaarde, die overeenkomstig artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 plaatsvindt conform de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarden marktwaarde').

WBSS hanteert de basisversie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde voor woongelegenheden en parkeergelegenheden. WBSS heeft geen bedrijfsmatig of maatschappelijk vastgoed.

In de basisversie wordt de waardering van het vastgoed bepaald op portefeuilleniveau. De daaraan gerelateerde herwaarderingsreserve wordt modelmatig op complexniveau bepaald, waardoor een onnauwkeurigheid kan bestaan in de allocatie binnen het eigen vermogen tussen de herwaarderingsreserve en de overige reserves.

Bij de waardering van het vastgoed volgens de basisversie is geen taxateur betrokken. Als gevolg hiervan bestaat het risico dat de modelmatig bepaalde actuele waarde van het vastgoed in een bepaalde bandbreedte van circa plus of min 10% kan afwijken van de actuele waarde met betrokkenheid van een taxateur. De taxateur zou bij toepassing van de full versie van het Handboek en de daarbij te gebruiken vrijheidsgraden tot een afwijking met een bandbreedte van 10% kunnen komen.

### **Waardering na eerste verwerking**

Na de eerste verwerking worden de onroerende zaken in exploitatie gewaardeerd tegen actuele waarde, overeenkomstig artikel 35 lid 2 van de Woningwet. Onder actuele waarde wordt in dit verband verstaan de marktwaarde overeenkomstig het marktwaardebegrip onderhandse verkoopwaarde in verhuurde staat. Voortvloeiend uit artikel 14 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (RTIV) is deze marktwaarde bepaald conform het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde - Actualisatie peildatum 31 december 2016, derhalve de marktwaarde in verhuurde staat. De marktwaarde in verhuurde staat is benaderd door de contante waarde van de geschatte toekomstige kasstromen te bepalen (discounted cash flowmethode). Na de eerste verwerking wordt een waardevermindering of -vermeerdering van de kostprijs als gevolg van de waardering tegen actuele waarde bepaald op complexniveau. De waardevermindering of -vermeerdering wordt in het resultaat verantwoord als Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille.

### **Complexindeling**

Om de marktwaardewaardering van het onroerend goed in exploitatie te bepalen, zijn alle verhuureenheden opgedeeld in waarderingscomplexen. Een waarderingscomplex is een samenstelling van verhuureenheden dat in principe bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden voor wat betreft type vastgoed, bouwperiode en locatie, en dat als een geheel in verhuurde staat aan een derde partij kan worden verkocht. Alle verhuureenheden maken deel uit van een waarderingscomplex of zijn een afzonderlijk waarderingscomplex.

### **Grondslagen voor waarderen van activa en passiva**

De algemene grondslag voor de waardering van de activa en passiva, alsmede voor de bepaling van het resultaat, is de verkrijgingsprijs of de vervaardigingsprijs. Voor zover niet anders vermeld, worden activa en passiva opgenomen voor de nominale waarde.

### **Schattingen**

Bij het opstellen van de jaarrekening dient het bestuur, overeenkomstig algemeen geldende grondslagen, bepaalde schattingen en veronderstellingen te doen die medebepalend zijn voor de opgenomen bedragen. De feitelijke resultaten kunnen van deze schattingen afwijken.

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

Dit betreffen complexen in aanbouw die bij een eerste verwerking worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs. Activering vindt plaats, zodra interne formalisering en externe communicatie ter zake het project heeft plaatsgevonden. Bouwrente vormt een onderdeel van de stichtingskosten. Indien sprake is van een verschil in marktwaarde en de stichtingskosten, dan wordt voor het verschil bij activering een voorziening onrendabele investering aan de creditzijde van de balans opgenomen. Vervolgens wordt bij de start van de bouw de eerste kosten in mindering gebracht op de voorziening alvorens aan de debetzijde met de activering wordt begonnen. Ingenomen grondposities worden onder deze post verwerkt tegen aanschafprijs en bijkomende kosten. Het vastgoed in ontwikkeling betreft alleen huurwoningen bestemd voor de eigen exploitatie. Voor wat betreft de bepaling onrendabel deel van het gecombineerde project, wordt dit bij het aangaan van de verplichting naar rato van de voortgang van het project verantwoord onder de post overige waardeverandering materiële vaste activa, volgens de percentage- of completion-methode. Bij oplevering wordt het verlies op de huurwoningen gesaldeerd met verkrijgingprijs. Daarmee wordt de economische realiteit van de transactie het best zichtbaar gemaakt.

### **Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie**

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd op basis van aanschafwaarde onder aftrek van lineaire afschrijvingen en bijzondere waardeverminderingen.

### **Financiële vaste activa**

#### **Latente belastingvordering**

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 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 en berekend met behulp van het verwachte belastingtarief.

## **Vorderingen en overlopende activa**

### **Huurdebiteuren**

De debiteuren worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs. Deze is gelijk aan de nominale waarde onder aftrek van de noodzakelijk geachte voorzieningen voor het risico voor oninbaarheid, tenzij anders vermeld. Deze voorzieningen worden bepaald op basis van individuele beoordeling van de vorderingen.

### **Liquide middelen**

Liquide middelen bestaan uit kas, banktegoeden en deposito's met een looptijd korter dan twaalf maanden. Rekening-courantschulden bij banken zijn opgenomen onder de post schulden aan kredietinstellingen onder kortlopende schulden. Liquide middelen worden gewaardeerd tegen de nominale waarde. De liquide middelen staan, voor zover niet anders vermeld, ter vrije beschikking van WBSS.

### **Voorzieningen**

Voorzieningen worden gevormd voor in rechte afdwingbare of feitelijke verplichtingen en verliezen die op balansdatum bestaan, waarbij het waarschijnlijk is dat een uitstroom van middelen noodzakelijk is en waarvan de hoogte redelijkerwijs kan worden geschat. Voorzieningen worden tegen nominale waarde opgenomen.

### **Voorziening onrendabele investeringen**

Verwachte verliezen als gevolg van onrendabele investeringen nieuwbouw worden als bijzondere waardeverandering in mindering gebracht op de boekwaarde van de Product Markt Combinatie waartoe de investeringen gaan behoren. Indien, en voor zover de verwachte verliezen de boekwaarde van het betreffende complex overtreffen, wordt voor dit meerdere een voorziening gevormd. Onder verwachte verliezen wordt in dit verband verstaan de netto contante waarde van alle investeringsuitgaven minus aan deze investering toe te rekenen ontvangsten.

### **Langlopende schulden**

Onder de langlopende schulden worden schulden opgenomen met een resterende looptijd van meer dan één jaar. De schulden worden bij de eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs. De aflossingsverplichting voor het komend jaar van de langlopende schulden is opgenomen onder de post kortlopende schulden.

### **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.

## Grondslagen voor bepaling van het resultaat

### Algemeen

Het resultaat wordt bepaald als verschil tussen de opbrengstwaarde van de geleverde prestaties en de kosten en andere lasten over het jaar. De resultaten op transacties worden verantwoord in het jaar waarin zij zijn gerealiseerd; verliezen reeds zodra zij voorzienbaar zijn.

### Afschrijvingen op materiële vaste activa en vastgoedportefeuille

Als gevolg van de stelselwijziging van de waardering onroerende zaken in exploitatie is alleen nog sprake van (ongerealiseerde) winsten of verliezen als gevolg van de aanpassing in de waardering van onroerende zaken in exploitatie. Over onroerende zaken in exploitatie vindt met ingang van boekjaar 2016 geen afschrijving meer plaats vanwege de stelselwijziging.

### Opbrengstverantwoording

Opbrengsten voortvloeiend uit de verkoop van zelf vervaardigde of van derden verkregen goederen worden in het verslagjaar verwerkt indien aan alle volgende voorwaarden wordt voldaan:

- \* alle belangrijke rechten op economische voordelen, alsmede alle belangrijke risico's met betrekking tot de goederen zijn overgedragen aan de koper
- \* de voortgezette betrokkenheid bij de verkochte goederen is niet zodanig dat de corporatie feitelijk kan beschikken over die goederen en daarmee kan besluiten over de aanwending van die goederen
- \* het bedrag van de opbrengst kan op betrouwbare wijze worden bepaald
- \* het is waarschijnlijk dat de economische voordelen met betrekking tot de transactie de corporatie zullen toevloeien
- \* de reeds gemaakte kosten en de kosten die (mogelijk) nog moeten worden gemaakt met betrekking tot de transactie kunnen op betrouwbare wijze worden bepaald
- \* opbrengsten met betrekking tot het verlenen van diensten worden verwerkt naar rato van de verrichte prestaties. Het resultaat kan betrouwbaar worden geschat indien aan alle volgende voorwaarden is voldaan:
- \* het bedrag van de opbrengst kan op betrouwbare wijze worden bepaald
- \* het waarschijnlijk is dat de economische voordelen met betrekking tot de transactie de corporatie zullen toevloeien
- \* de mate waarin de dienstverlening op de balansdatum is verricht op betrouwbare wijze kan worden bepaald
- \* de reeds gemaakte kosten en de kosten die (mogelijk) nog moeten worden gemaakt om de dienstverlening te voltooien kunnen op betrouwbare wijze worden bepaald

## Bedrijfsopbrengsten

### Huuropbrengsten

De jaarlijkse huurverhoging voor woningen is van overheidswege gebonden aan een maximum. 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 corporatie, rekening houdend met de door het Rijk bepaalde kaders (zoals maximale huurverhoging, maximaal redelijke huur en maximale huursomstijging) en onder aftrek van huurderwing wegens leegstand en oninbaarheid.

### Opbrengsten servicecontracten

De opbrengsten servicecontracten betreffen vergoedingen van huurders boven de netto huurprijs voor leveringen en diensten (zoals energie, water, schoonmaakkosten, glasverzekering). De opbrengsten worden verminderd met derving wegens oninbaarheid. Jaarlijks vindt verrekening plaats op basis van de daadwerkelijke bestedingen. 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 kostenverdeelstaat 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 voor zover van toepassing onderscheiden in de kosten van derden en de kosten van eigen medewerkers. 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. Al aangegeven verplichtingen waarvan de werkzaamheden nog niet zijn uitgevoerd op balansdatum worden verwerkt onder de niet in de balans opgenomen verplichtingen.

#### **Overige directe exploitatielasten**

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.

#### **Afschrijvingen op materiële vaste activa ten dienste van de exploitatie**

De afschrijvingen op materiële vaste activa ten dienste van de exploitatie worden gebaseerd op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Afschrijvingen vinden plaats volgens de lineaire methode op basis van de geschatte economische levensduur. Met een mogelijke restwaarde wordt geen rekening gehouden. Boekwinsten en -verliezen bij verkoop van materiële vaste activa ten dienste van zijn begrepen onder de afschrijvingen

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

#### **Overige waardeveranderingen materiële vaste activa**

Als gevolg van de stelselwijziging van de waardering van de onroerende zaken in exploitatie worden de waardemutaties van onroerende zaken in exploitatie verantwoord onder de niet-gerealiseerde waardeveranderingen.

#### **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.

#### **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 bestuur en de RvT.

#### **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, gebiedsgerichte activiteiten (verlichting en veiligheid), 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 en buurtposten), onderhoud groenvoorziening, speeltoestellen, beveiliging openbare ruimte, cameratoezicht, schoonmaakacties et cetera en uitgaven voor activiteiten zoals inbraakbeveiliging, brandpreventie, verlichting achterpad, afsluiting portieken et cetera.

### **Rentebaten en rentelasten**

Rentebaten worden tijdsevenredig in de winst-en-verliesrekening verwerkt rekening houdend met de effectieve rentevoet van de desbetreffende actiefpost, indien hun bedrag bepaalbaar is en hun ontvangst waarschijnlijk. Rentelasten worden toegerekend aan de opeenvolgende verslagperioden naar rato van de resterende hoofdsom. (Dis)agio en aflossingspremies worden als rentelast aan de opeenvolgende verslagperioden toegerekend zodanig dat tezamen met de over de lening verschuldigde rentevergoeding de effectieve rente in de winst-en-verliesrekening wordt verwerkt en in de balans de amortisatiewaarde van de schuld. Periodieke rentelasten en soortgelijke lasten komen ten laste van het jaar waarover zij verschuldigd worden.

### **Belastingen**

De belasting over het resultaat wordt berekend op basis van het in de winst-en-verliesrekening verantwoorde resultaat, rekening houdend met fiscaal vrijgestelde posten en geheel of gedeeltelijk niet-aftrekbare kosten. Tevens wordt rekening gehouden met de wijzigingen in de latente belastingvorderingen en schulden uit hoofde van respectievelijk wijzigingen in het belastingtarief, herbeoordeling van de mogelijkheid tot realisatie van latente belastingvorderingen of een wijziging van de verwachte realisatie van een actief- of passiefpost. De aldus bepaalde belastingpost wordt in de winst-en-verliesrekening opgenomen, behoudens voor zover deze betrekking heeft op posten die rechtstreeks in het eigen vermogen worden opgenomen, in welk geval de belasting in het eigen vermogen wordt verwerkt.

### **Financiële instrumenten en risicobeheersing**

Binnen het treasurybeleid van WBSS is het gebruik van financiële instrumenten ter beperking van inherente (rente-, looptijden- en markt-) risico's verboden. Op grond van het vigerende interne treasurystatuut is het gebruik van financiële instrumenten niet toegestaan.

### **Valutarisico**

WBSS is alleen werkzaam in Nederland en loopt geen valutarisico.

### **Renterisico**

WBSS loopt renterisico over de rentedragende vorderingen (met name onder financiële vaste activa, effecten en liquide middelen) en rentedragende langlopende en kortlopende schulden (waaronder schulden aan kredietinstellingen). Voor vorderingen en schulden met variabele renteaftspraken loopt WBSS risico ten aanzien van toekomstige kasstromen. Met betrekking tot vastrentende vorderingen en schulden loopt WBSS risico's over de marktwaarde.

### **Kredietrisico**

WBSS heeft geen significante concentraties van kredietrisico. Voor zover noodzakelijk worden nadere zekerheden verstrekt aan de bank voor beschikbare kredietfaciliteiten.



## **Grondslagen kasstroomoverzicht**

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit de liquide middelen. 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.

## Toelichting op de balans

### Materiële vast activa

#### DEAB vastgoed in exploitatie

	2016	2015
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	10.957.952	10.957.952
Herwaardering	12.960.181	12.668.459
Afwaardering	-167.383	-184.218
<b>Herrekende boekwaarde vastgoed in exploitatie 1/1</b>	<b>23.750.751</b>	<b>23.442.193</b>
Investeringen, initiële verkrijgingen	0	0
Overboeking van vastgoed in ontwikkeling	1.958.577	0
Investeringen na eerste waardering	220.441	0
Investeringen uit hoofde van overnames	0	0
Herclassificaties van en naar onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	0	0
Buitengebruikstellingen en afstotingen	0	0
Winsten of verliezen als gevolg van aanpassingen van de marktwaarde	3.614.659	308.558
Overboekingen van en naar voorraden en vastgoed voor eigen gebruik	0	0
Overige mutaties	0	0
<b>Totaal mutaties</b>	<b>5.793.677</b>	<b>308.558</b>
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	13.395.741	10.957.952
Herwaardering	16.407.457	12.960.181
Afwaardering	-258.771	-167.382
<b>Boekwaarde onroerende zaken in exploitatie 31/12</b>	<b>29.544.428</b>	<b>23.750.751</b>

Bij het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat is gebruik gemaakt van meerdere macro economische parameters. Het handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2016 bepaalt de marktwaarde van de onroerende zaken in exploitatie op basis van de contante waarde van de geschatte toekomstige kasstromen (Discounted Cash Flow methode). De toekomstige kasstromen worden bepaald aan de hand van een doorexplotatie- en een uitpondscenario. Bij het doorexplotatiescenario is de veronderstelling dat het volledige complex in exploitatie blijft gedurende de DCF-periode. Bij het uitpondscenario is de veronderstelling dat na mutatie tot verkoop van individuele woningen tegen leegwaarde wordt overgegaan.

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

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

<b>Parameters woongelegenheden</b>					
	2016	2017	2018	2019 e.v.	
Prijsinflatie	0,20%	0,60%	1,07%	1,53%	
Loonstijging	1,60%	1,70%	1,57%	2,03%	
Bouwkostenstijging	1,60%	1,70%	1,57%	2,03%	
Leegwaardestijging	4,70%	3,30%	2,60%	2,00%	
Instandhoudingsonderhoud	Bouwjaar	1960-	1975-	1990-	
Type	<1960	1974	1989	2004	>=2005
EGW	€ 909	€ 984	€ 837	€ 858	€ 861
MGW	€ 849	€ 969	€ 787	€ 859	€ 846
Studenteneenheid	€ 502	€ 513	€ 453	€ 570	€ 555
Zorgeenheid (extramuraal	€ 1.018	€ 1.005	€ 884	€ 987	€ 992
Type	Mutatieonderhoud				
EGW	€ 823				
MGW	€ 618				
Studenteneenheid	€ 185				
Zorgeenheid (extramuraal	€ 618				
Type	Beheerkosten				
EGW	€ 420				
MGW	€ 413				
Studenteneenheid	€ 389				
Zorgeenheid (extramuraal	€ 381				
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten					
Gemeentelijke OZB	Gemeentelijke tarieven 2016 zoals gepubliceerd uitgedrukt in een percentage van de WOZ waarde met waardepeildatum 1-1-2015				
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (excl. gemeentelijke OZB)	0,13% van de WOZ waarde				
Verhuurderheffing	2017 e.v.				
Tarief WOZ	0,543%				
Huurstijging		2017	2018	2019	2020 e.v.
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 oninbaar					
Huurderving, als percentage van de huursom	1,00%				
Mutatiekans					
Mutatiekans 2012-2016 bij doorexpluiten	8,40%				
Mutatiekans bij uitponden	%				
Verkoopkosten					
Verkoopkosten	1,7% van de leegwaarde				
Disconteringsvoet					
Risicovrije rentevoet	0,46%				
Vastgoed sectorspecifieke opslag	5,50%				

### **Doorexploiteer- en uitpondscenario**

De geschatte toekomstige kasstromen worden bepaald op basis van de Discounted Cash Flow (DCF) methode. Voor woon- en parkeergelegenheden vindt de bepaling van de toekomstige inkomende en uitgaande kasstromen plaats aan de hand van enerzijds het doorexploiteerscenario en anderzijds het uitpondscenario, mede op basis van artikel 31 van het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (BTIV). De marktwaarde in verhuurde staat is op waarderingcomplex niveau bepaald op basis van de hoogste waardering van het doorexploiteer- of uitpondscenario, beide berekend op basis van de contante waarde van inkomende en uitgaande kasstromen.

Het doorexploiteerscenario veronderstelt dat verhuureenheden worden doorverhuurd, waarbij elk jaar bij een deel van de verhuureenheden de huurder verhuist. Bij de leegkomende verhuureenheden wordt verondersteld dat die eenheid opnieuw wordt verhuurd, waarbij de huur na mutatie wordt aangepast naar de potentiële huur op basis van de markthuur of de maximale huur op basis van het woningwaarderingssstelsel. Aan het einde van een 15-jarige DCF-periode wordt een eindwaarde opgenomen. De kasstromen in de 15-jarige DCF-periode en deze eindwaarde worden vervolgens contant gemaakt naar balansdatum en opgeteld. De eindwaarde wordt bepaald op basis van de veronderstelling van doorexploiteren met een voortdurende looptijd, waarbij de afzonderlijke kasstromen zich ontwikkelen met de eigen groeivoet. Instandhoudingsonderhoud wordt vanaf het 16e jaar met 100% verhoogd, teneinde renovatie te adresseren.

Het uitpondscenario veronderstelt dat verhuureenheden bij mutatie leeg complexmatig worden verkocht. In tegenstelling tot het doorexploiteerscenario wordt de huur voor deze verhuureenheden niet aangepast, maar wordt daarvoor in de plaats de verwachte verkoopkasstroom opgenomen. Aan het einde van een 15-jarige DCF-periode wordt een eindwaarde van de nog niet verkochte verhuureenheden opgenomen. De kasstromen in de 15-jarige DCF-periode en deze eindwaarde worden vervolgens contant gemaakt naar balansdatum en opgeteld. De eindwaarde wordt bepaald op het verder uitponden van de aan het eind van het 15e jaar nog niet verkochte woonegelegenheden, waarbij de mutatiekans met 50% wordt gehalveerd ten opzichte van de mutatiekans in het doorexploiteerscenario.

In het doorexploiteerscenario wordt de huur bij mutatie aangepast naar de markthuur of de maximale huur. 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 woningwaarderingssstelsel.

Indien de maximale huur hoger is dan de liberalisatiegrens, dan wordt de woning afgetopt. Voor splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 500 per te splitsen eenheid. Echter, het bestuur ziet geen mogelijkheden tot splitsing.

### **Bedrijfswaarde**

De bedrijfswaarde is met ingang van boekjaar 2016 als toelichtende informatie opgenomen. De bedrijfswaarde wordt gevormd door de contante waarde van de geprognosticeerde kasstromen uit hoofde van toekomstige exploitatieopbrengsten en toekomstige exploitatielasten over de geschatte resterende looptijd van de investering. Daarbij wordt rekening gehouden met de voorgenomen bestemming en aard van het bezit. Onderscheid wordt gemaakt in woningen bestemd voor de verhuur, woningen bestemd voor de verkoop op korte en langere termijn en bedrijfsmatige/overige onroerende zaken. Er zijn momenteel geen woningen bestemd voor de verkoop. De kasstroomprognoses zijn gebaseerd op redelijke en onderbouwde veronderstellingen die de beste schatting van het bestuur weergeven van de economische omstandigheden die van toepassing zullen zijn gedurende de resterende levensduur van het actief. De kasstromen zijn gebaseerd op de eind 2016 intern geformaliseerde meerjarenbegroting en bestrijken een periode van vijf jaar, behoudens de verwachte kosten van grootonderhoud en overige contracten met een werkingsduur van meer dan vijf jaar. De kosten van planmatig onderhoud worden gebaseerd op de in de meerjarenonderhoudsbegroting onderkende cycli per component. Voor latere jaren wordt uitgegaan van de verwachte gemiddelde groeivoeten voor inflatie, huurstijging en rente, alsmede genormeerde lastenniveaus. Bij de bedrijfswaardeberekening gelden de volgende uitgangspunten:

\* Huurstijging 2017 van 1%, dit bestaat uit 0,4% inflatie en 0,6% benodigde huur voor onderhoud

\* Huurstijging vanaf 2018 1,5% en vervolgens van 2%

\* Huurderving inflatie van 0,5%

\* Inflatie variabele lasten van 2,5%

\* Inflatie onderhoudslasten van 2,5%

\* Disconteringsvoet van 5% (2015: 5. %)

\* Restwaarde grondwaarde op basis van de actuele waarden. Hierbij is rekening gehouden met een laatste bekende sociale kavelprijs van € 18.000 verminderd met sloopkosten, herinrichting en uitplaatsingskosten, waardoor een restwaarde van € 0 is aangehouden.

\* De heffing Aw is niet ingerekend

\* Saneringsheffing 2016 bedroeg nihil en vanaf 2017 op 1% van de totale jaarhuur die wel is meegenomen.

\* De contante waarde van de Aw-heffing bedraagt € 1.647 en is meegenomen

\* De verhuurdersheffing is ingerekend op basis van de wettelijke percentages voor 2017, zijnde 0,536 en vervolgens 0,569. Vervolgens vanaf 2018 met inflatie van 2%. Verder is rekening gehouden met de gemiddelde WOZ-waarde en waardeverandering vermenigvuldigd met 266 sociale huurwoning minus 25 woningen.

De bedrijfswaarde van het woningbezit is ultimo 2016 € 12.335.570 en is ten opzichte van 2015 met circa € 586.745 toegenomen (2015: € 11.748.825).

#### Verzekeringen

De onroerende en roerende zaken in exploitatie zijn per 31 december 2016 verzekerd voor € 44.289.233 via een uitgebreide polis met indexclausule.

#### WOZ-waarde

De woningen in exploitatie hebben een WOZ-waarde van € 43.160.000 (peildatum 1 januari 2016; exclusief kantoor). Per 2015 bedroeg de WOZ-waarde € 39.695.000 (exclusief kantoor, nieuwbouw en aankoop).

#### Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

	2016	2015
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	1.525.673	0
Herwaardering	0	0
Afwaardering	-258.771	0
<b>Herrekende boekwaarde vastgoed in ontwikkeling 1/1</b>	<b>1.266.902</b>	<b>0</b>
Investeringen, initiële verkrijgingen	695.668	1.525.673
Overboeking naar vastgoed in exploitatie	-1.958.577	0
Investeringen na eerste waardering	0	0
Investeringen uit hoofde van overnames	0	0
Buitengebruikstellingen en afstotingen	0	0
Winsten of verliezen als gevolg van aanpassingen van de marktwaarde	0	-258.771
Overboekingen van en naar voorraden en vastgoed voor eigen gebruik	0	0
Overige mutaties	0	0
<b>Totaal mutaties</b>	<b>-1.262.899</b>	<b>1.266.902</b>
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	3.993	1.525.673
Herwaardering	0	0
Afwaardering	0	-258.771
<b>Boekwaarde vastgoed in ontwikkeling 31/12</b>	<b>3.993</b>	<b>1.266.902</b>

## Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

	2016	2015
Aanschafwaarde Onroerende zaken ten dienste van exploitatie	101.478	101.478
Cumulatieve afschrijvingen en afwaarderingen	-31.348	-26.826
Boekwaarde onroerende zaken ten dienste van exploitatie 1/1	70.130	74.652
Investeringen	0	0
Afschrijvingen	-3.222	-4.522
Terugname bijzondere waardevermindering in verleden	0	0
Overige waardeveranderingen	0	0
Totaal mutaties	-3.222	-4.522
Boekwaarde onroerende zaken ten dienste van exploitatie 31/12	66.708	70.130

Afschrijvingsmethode: 25 jaar annuïtair

### Latente belastingvordering

	31-12-2016	31-12-2015
Vordering uit hoofde van verliescompensatie	825.000	470.000
Mutatie	- 87.805	355.000
Vordering uit hoofde van verliescompensatie 31-12-2016	737.195	825.000

De actieve belasting latentie, die is opgenomen, houdt rekening met tijdelijke verschillen tussen waardering in de jaarrekeningen de fiscale waardering. De latentie is gewaardeerd tegen contante waarde, waarbij discontering plaatsvindt tegen debetrente. De netto rente bestaat uit de voor WBSS geldende rente van langlopende leningen (4,1%) onder aftrek van belastingen op basis van het effectieve belastingtarief van 25%. De netto rente bedraagt 3,1% afgerond. De looptijd is zes jaar (2022), waarbij het laatste jaar een gedeelte van het jaar gecompenseerd wordt. Dit is nog ruim binnen de 9-jaarstermijn. Vorming van de latentie loopt via de post belastingen in de resultaatrekening.

Op basis van de financiële meerjarenbegroting 2017-2026 wordt verwacht dat de verliescompensatie geheel benut kan worden. Het saldo compensabele verliezen bedraagt circa € 2,8 miljoen. Hiervoor is een latentie gevormd. De latentie is berekend aan de hand van de toekomstige fiscale resultaten in welk jaar het verlies kan worden verrekend. Dit bedrag is contant gemaakt tegen de netto-rente over de periode van balansdatum tot de datum van de vrijval. De fiscale verliezen zijn geheel verrekenbaar met de toekomstige fiscale winsten.

Op basis van de FMJB 2017-2026 verwacht WBSS, dat de verliescompensatie voor het einde boekjaar 2022 wordt benut. De totale nominale waarde van de nog te verrekenen verliezen bedraagt € 807.138, waarvan contant gemaakt € 737.195 verrekenbaar is.

### Huurdebiteuren

a. Huurdebiteuren	31-12-2016	31-12-2015
	14.087	9.298

De huurdebiteuren betreffen vorderingen op huurders van 1 tot en met 6 maanden. De huurders met grotere achterstanden zijn in handen gegeven van een gerechtsdeurwaarder of er is een betalingsregeling getroffen. Bij achterstanden van meerdere maanden zonder contact wordt de deurwaarder ingeschakeld.

### Overlopende activa

	31-12-2016	31-12-2015
ING, rente	1.622	14.986
Belastingdienst, inzake	1.619	1.619
Bewoner, vergoeding schade	41	-
voormalig bewoner, huurachterstand	1.091	-
Vooruitbetaalde assurantiepremie	19.754	14.805
Regionale Belasting Groep. Waterschapslasten	-	273
Huurdersbijdrage in onderhoud	-	71
	<u>24.127</u>	<u>31.754</u>

### Liquide middelen

Deze post is als volgt samengesteld:

	31-12-2016	31-12-2015
Kas	4.221	1.110
ING	4.325	25.599
ING, spaarrekening	75.000	1.485.000
	<u>83.546</u>	<u>1.511.709</u>

De liquide middelen staan ter vrije beschikking van WBSS en de rekening-courant met ING heeft een kredietfaciliteit van € 100.000. Hiervoor zijn geen zekerheden gesteld.

## Passiva

### Overige reserve

	2016	2015
Overige reserve 1/1	3.418.429	3.170.605
Invloed stelselwijziging (cumulatief effect)	3.492.209	3.074.161
Herrekende overige reserves 1/1	6.910.638	6.244.766
Resultaat boekjaar voor stelselwijziging	-16.192	247.824
Resultaat boekjaar effect stelselwijziging	3.944.150	709.769
Bij: Resultaat boekjaar na stelselwijziging	3.927.958	957.593
Af: Dotatie resultaat aan herwaarderingsreserve	3.447.276	291.722
Realisatie uit herwaarderingsreserve	0	0
<b>Overige reserves 31/12</b>	<b>7.391.320</b>	<b>6.910.637</b>

### Herwaarderingsreserve

	2016	2015
Herwaarderingsreserve 1-1	0	0
Invloed stelselwijziging (cumulatief effect)	12.960.181	12.668.459
Herrekende herwaarderingsreserve 1-1	12.960.181	12.668.459
Realisatie verkoop	0	0
Bij: Mutatie door herwaardering	3.447.276	291.722
<b>Herwaarderingsreserve 31-12</b>	<b>16.407.457</b>	<b>12.960.181</b>

De herwaarderingsreserve sociaal vastgoed in exploitatie betreft het positief verschil tussen de boekwaarde op basis van de marktwaarde (op basis van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2016) en de boekwaarde op basis van historische kosten, de laatste gefixeerd op de stand per 1 januari 2015.

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

#### Bestemming van het resultaat 2016

Het bestuur stelt aan de RvC voor het resultaat over het boekjaar 2016 ad € 3.927.957 als volgt te bestemmen:

Het gerealiseerde resultaat over het boekjaar 2016 ad € 480.681 aan de overige reserves toe te voegen.

Het niet-gerealiseerde resultaat ad € 3.447.276 ten gunste van de herwaarderingsreserve te brengen.

De resultaatbestemming is nog niet in de jaarrekening verwerkt.



### Voorziening onrendabele investeringen

	2016	2015
Voorziening onrendabele investeringen 1/1	0	57.245
Invloed stelselwijziging (cumulatief effect)	0	258.771
Herrekende voorziening onrendabele investeringen 1/1	0	316.016
Dotaties	0	0
Af: Onttrekkingen	0	57.245
Af: Vrijval	0	258.771
<b>Herwaarderingsreserve 31-12</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### Langlopende schulden

	2016	2015
Schulden/leningen kredietinstellingen	6.075.562	6.418.346
Waarborgsommen	87.919	78.354
<b>Totaal</b>	<b>6.163.481</b>	<b>6.496.700</b>

### Schulden/leningen kredietinstellingen

	2016	2015
Boekwaarde per 1/1	6.757.008	5.791.773
Mutaties boekjaar		
Opgenomen leningen	0	1.300.000
Aflossingen	-338.662	-334.765
Totaal mutaties	-338.662	965.235
Boekwaarde 31/12 (inclusief < 1 jaar)	6.418.346	6.757.008
In mindering aflossing < 1 jaar (kortlopende schulden)	-342.784	-338.662
<b>Boekwaarde per 31/12 (exclusief &lt; 1 jaar)</b>	<b>6.075.562</b>	<b>6.418.346</b>

Het bedrag van de leningen met een looptijd langer dan 5 jaar bedraagt:

€ 6.075.562

Het gewogen gemiddeld rentepercentage van de leningen bedraagt.:

4,08%

Het bedrag van de WSW geborgde leningen bedraagt:

€ 6.418.346

## Zekerheden

Er zijn geen complexen hypothecair bezwaard. De rente en aflossing van bestaande leningen van de kredietinstellingen wordt door het WSW gegarandeerd.

## Reële waarde

De reële waarde van de leningen bedraagt ultimo 2016 € 8.664.000. Ultimo 2015 bedroeg de reële waarde van de leningen € 8.743.000.

## Waarborgsommen

	2016	2015
Boekwaarde per 1/1	78.354	74.040
Mutaties	9.565	4.314
<b>Boekwaarde per 31/12</b>	<b>87.919</b>	<b>78.354</b>

De waarborgsommen betreffen de volgens de huurovereenkomst van huurders ontvangen bedragen, die dienen als eerste zekerheid voor de voldoening van het bedrag, dat bij beëindiging van de huurovereenkomst door de huurders verschuldigd mocht zijn aan mutatiekosten en achterstallige huur. Aan het saldo is per 1 januari wordt 2% rente toegevoegd.

## Kortlopende schulden

	2016	2015
Schulden aan kredietinstellingen	342.784	338.662
Schulden aan leveranciers	7.335	573.546
Belastingen en premies sociale verzekeringen	16.068	15.705
Overlopende passiva	145.839	170.113
<b>Totaal</b>	<b>512.026</b>	<b>1.098.026</b>

## Schulden kredietinstellingen

	2016	2015
Leningen < 1 jaar, aflossingsverplichting langlopende leningen	342.784	338.662
<b>Totaal</b>	<b>342.784</b>	<b>338.662</b>

## Schulden aan leveranciers

	2016	2015
Schulden aan leveranciers	7.335	573.546
<b>Totaal</b>	<b>7.335</b>	<b>573.546</b>

## Belastingen en premies sociale verzekeringen

	2016	2015
Belastingen en premies sociale verzekeringen	16.068	15.705
<b>Totaal</b>	<b>16.068</b>	<b>15.705</b>

## Overlopende passiva

	2016	2015
Niet vervallen rente	135.035	144.201
Vooruit ontvangen huur	10.804	11.437
Nog te betalen bedragen	0	14.475
<b>Totaal</b>	<b>145.839</b>	<b>170.113</b>

## Niet vervallen rente

	2016	2015
Complex 21	24.424	24.424
Complex 21	12.562	12.562
Div. complexen	7.920	8.681
Complex 19	6.796	7.289
Div. complexen	31.256	35.163
Div. complexen	43.000	46.308
Complex 20	9.076	9.774
<b>Totaal</b>	<b>135.034</b>	<b>144.201</b>

## Vooruit ontvangen huur

Dit betreft de in het vorig boekjaar van huurders ontvangen huur over januari.

## Niet uit de balans blijvende verplichtingen

### Voorwaardelijke verplichtingen

Obligo aan het WSW uit hoofde van een door het WSW geborgde lening, die opeisbaar wordt, indien blijkt dat het aan het WSW betaalde disagio onvoldoende is om aanspraken op het WSW te dekken. Ultimo boekjaar bedraagt het obligo € 247.106,- (3,85%).

### Vestiging hypotheekrecht WSW

WBSS heeft het WSW gevolmachtigd om, in voorkomende gevallen, hypotheek te vestigen op het vastgoedbezit. Tot aan dagtekening van de jaarrekening heeft het WSW van deze volmacht geen gebruik gemaakt.

### Heffing voor saneringssteun

Het Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV, nu Aw) heeft aan de corporatiesector een heffing voor saneringssteun opgelegd. Het Aw heeft bij de opvraag van de prognose-informatie 2017-2021 aangegeven dat rekening gehouden moet worden met een heffing voor saneringssteun in de jaren 2017 tot en met 2021 van respectievelijk 1% van de jaarlijkse huursom. Op basis van deze percentages en de geschatte jaarlijkse huursom verwacht WBSS dat de heffing in 2017 als volgt zal zijn: € 18.730. Dit muteert met de jaarlijkse huurstijging en de ingebruikname van geplande nieuwbouw.

Deze heffing is niet als verplichting in de balans opgenomen.

## Toelichting op de winst- en verliesrekening

### Netto resultaat exploitatie vastgoed

#### Huuropbrengsten

	2016	2015
Te ontvangen huur woningen en woongebouwen	1.691.720	1.565.704
Huurderving wegens leegstand	-7.333	-4.997
<b>Totaal</b>	<b>1.684.387</b>	<b>1.560.707</b>

Het bestuur heeft de huur per 1 juli 2016 met bijna 1,0% gemiddeld verhoogd. (2015: 2,5%). De oplevering van de nieuwbouw "Taalstaete" en enkele huuraanpassingen naar 75% maximaal redelijk bij mutatie verklaren de verdere huurstijging.

#### Opbrengsten servicecontracten

	2016	2015
Overige goederen, leveringen en diensten	9.493	4.870
Contributies	0	0
Af: Vergoedingsderving	0	0
<b>Totaal</b>	<b>9.493</b>	<b>4.870</b>

De bedragen die in rekening worden gebracht voor levering en diensten, en overige onroerende en roerende zaken zijn gebaseerd op de geraamde dan wel de 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.

De vergoedingen voor leveringen en diensten is gestegen als gevolg van:

- kleine verhoging van het tarief met inflatie;
- uitbreiding van de leveringen en diensten door oplevering van het nieuwe complex "Taalstaete".

#### Lasten verhuur en beheer

	2016	2015
Salarissen (vergoeding administrateur)	17.442	18.532
Sociale lasten	0	0
Contributie Aedes	2.059	2.055
Overige personeelskosten (bestuur)	64.699	62.737
Verhuurdersheffing	186.167	167.744
<b>Totaal</b>	<b>270.367</b>	<b>251.068</b>

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.

## Lasten onderhoudsactiviteiten

	2016	2015
Klachten- en mutatieonderhoud, werkzaamheden door derden	163.235	137.945
Planmatig onderhoud	347.197	406.563
<b>Totaal</b>	<b>510.432</b>	<b>544.508</b>

## Overige directe exploitatielasten

	2016	2015
Huisvestingskosten	11.181	6.753
Algemene kosten	46.712	64.064
Belastingen	74.234	72.225
Verzekeringen	34.784	26.567
Levering goederen en diensten	6.264	8.179
<b>Nagekomen lasten</b>		
Belastingen 2014	2.684	23.112
Afboeken debiteur oudere jaren	71	0
<b>Nagekomen baten</b>		
Belastingen 2014	-881	0
Afboeken crediteur oudere jaren	-316	0
<b>Totaal</b>	<b>174.733</b>	<b>200.900</b>

De toegerekende organisatiekosten aan verhuur- en beheeractiviteiten volgen uit de kostenverdeelstaat. Daarin worden de organisatiekosten, welke onder andere bestaan uit lonen, 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.

## Waardeverandering vastgoedportefeuille

### Overige waardeverandering vastgoedportefeuille

	2016	2015
Vastgoed in ontwikkeling	258.771	0
Waardeverandering VOV terugkoop	0	0
Overige waardeveranderingen	-3.223	-4.522
<b>Totaal</b>	<b>255.548</b>	<b>-4.522</b>

### Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2016	2015
Waardeverandering onroerende zaken in exploitatie DAEB	3.355.888	308.558
<b>Totaal</b>	<b>3.355.888</b>	<b>308.558</b>

### Overige organisatiekosten

#### Honoraria accountant

De volgende honoraria voor diverse accountants en adviseurs zijn gedurende het boekjaar ten laste gebracht van de corporatie, een en ander zoals bedoeld in artikel 2:382a BW.

	2016	2015
Onderzoek jaarrekening inclusief bijkomende opdrachten	22.252	26.740
Andere controle opdrachten	27.631	4.573
Advies diensten op fiscaal terrein en andere opdrachten	3.199	15.535
Andere niet controle opdrachten	32.015	13.083
<b>Totaal</b>	<b>85.097</b>	<b>59.931</b>

## Saldo financiële baten en lasten

### Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten

	2016	2015
Rente ING	1.625	2.296
<b>Totaal</b>	<b>1.625</b>	<b>2.296</b>

### Rentelasten en soortgelijke kosten

	2016	2015
Toegerekende rente nieuwbouw	1.500	0
Rente ING	57	0
Rente op leningen kredietinstellingen	247.425	211.429
Rente waarborgsommen	1.568	1.481
<b>Totaal</b>	<b>250.550</b>	<b>212.910</b>

### Belastingen

	2016	2015
Mutatie latente belastingvordering	-87.805	355.000
<b>Totaal</b>	<b>-87.805</b>	<b>355.000</b>

### Schattingen

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

### Gebeurtenissen na balansdatum

Er zijn geen gebeurtenissen na balansdatum.



## Bezoldiging van bestuurders en RvT 2015

	C. Boudesteijn	G. Schenk	H.J. v.d. Woerd
<b>Functie</b>	voorzitter	secretaris	penningmeester
Duur dienstverband in 2015	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Omvang dienstverband in fte	0,30	0,50	0,50
Gewezen topfunctionaris (Fictieve)	nee	nee	nee
dienstbetrekking	nee	nee	nee
Zo niet, langer dan 6 maanden binnen 18 maanden werkzaam?	ja	ja	ja
<b>Bezoldiging</b>			
Beloning	13.575	13.575	13.575
Belastbare onkostenvergoeding	0	0	0
Beloningen betaalbaar op termijn	0	0	0
<b>Totaal bezoldiging</b>	<b>13.575</b>	<b>13.575</b>	<b>13.575</b>
Toepasselijk WNT-maximum	24.630	41.050	41.050
Motivering indien overschrijding	nvt	nvt	nvt

De kosten van het bijhouden van de dagelijkse administratie door H.J. van der Woerd bedroegen € 17.325

	F. Slappendel	H.J. v. Nieuwpoort
<b>Functie</b>	lid	lid
Duur dienstverband in 2015	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Omvang dienstverband in fte	0,20	0,20
Gewezen topfunctionaris (Fictieve)	nee	nee
dienstbetrekking	nee	nee
Zo niet, langer dan 6 maanden binnen 18 maanden werkzaam?	ja	ja
<b>Bezoldiging</b>		
Beloning	7.757	5.750
Belastbare onkostenvergoeding	0	0
Beloningen betaalbaar op termijn	0	0
<b>Totaal bezoldiging</b>	<b>7.757</b>	<b>5.750</b>
Toepasselijk WNT-maximum	16.420	16.420
Motivering indien overschrijding	nvt	nvt

### Toezichthoudende topfunctionarissen

	R.C.M. Timmerman	P.J. Bos	A. van der Linde	J. de Heer
<b>Functie</b>	lid	voorzitter	lid	lid
Duur dienstverband in	1/3-31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 1/4	1/1 - 31/12
<b>Bezoldiging</b>				
Beloning	720	864	216	1.500
Belastbare onkostenvergoeding	0	0	0	0
Beloningen betaalbaar op termijn	0	0	0	0
<b>Totaal bezoldiging</b>	<b>720</b>	<b>864</b>	<b>216</b>	<b>864</b>
Toepasselijk WNT-maximum	8.210	12.315	8.210	8.210
Motivering indien overschrijding	nvt	nvt	nvt	nvt

## Bezoldiging van bestuurders en RvT 2016

	C. Boudesteijn	G. Schenk	H.J. v.d. Woerd
<b>Functie</b>	voorzitter	secretaris	penningmeester
Duur dienstverband	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Omvang dienstverband in fte	0,30	0,50	0,50
Gewezen topfunctionaris (Fictieve)	nee	nee	nee
dienstbetrekking	nee	nee	nee
Zo niet, langer dan 6 maanden binnen 18 maanden werkzaam?	ja	ja	ja
<b>Bezoldiging</b>			
Beloning	13.650	13.662	13.662
Belastbare onkostenvergoeding	0	0	0
Beloningen betaalbaar op termijn	0	0	0
<b>Totaal bezoldiging</b>	<b>13.650</b>	<b>13.662</b>	<b>13.662</b>
Toepasselijk WNT-maximum	24.900	41.500	41.500
Motivering indien overschrijding	nvt	nvt	nvt

De kosten van het bijhouden van de dagelijkse administratie door H.J. van der Woerd bedroegen € 17.442. Daarnaast ontvangt de administrateur maandelijks een onkostenvergoeding van € 200

	F. Slappendel	H.J. v. Nieuwpoort
<b>Functie</b>	lid	lid
Duur dienstverband	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Omvang dienstverband in fte	0,20	0,20
Gewezen topfunctionaris (Fictieve)	nee	nee
dienstbetrekking	nee	nee
Zo niet, langer dan 6 maanden binnen 18 maanden werkzaam?	ja	ja
<b>Bezoldiging</b>		
Beloning	7.240	6.908
Belastbare onkostenvergoeding	0	0
Beloningen betaalbaar op termijn	0	0
<b>Totaal bezoldiging</b>	<b>7.240</b>	<b>6.908</b>
Toepasselijk WNT-maximum	16.600	16.600
Motivering indien overschrijding	nvt	nvt

### Toeziethoudende topfunctionarissen

	R.C.M. Timmerman	P.J. Bos	J. de Heer
<b>Functie</b>	lid	voorzitter	lid
Duur dienstverband in	1/1-31/12	1/1 - 31/8	1/1 - 31/12
<b>Bezoldiging</b>			
Beloning	1.500	1.368	1.500
Belastbare onkostenvergoeding	0	0	0
Beloningen betaalbaar op termijn	0	0	0
<b>Totaal bezoldiging</b>	<b>1.500</b>	<b>1.368</b>	<b>1.500</b>
Toepasselijk WNT-maximum	8.300	8.300	8.300

## Ondertekening van de jaarrekening

### Bestuur

De jaarrekening van WBSS is opgesteld door het bestuur en vastgesteld door de RvT op 21 juni 2017:

**E.P.E. Goverde**  
voorzitter

**G. Schenk**  
secretaris

**H.J. van der Woerd**  
penningmeester/  
administrateur

### Voor akkoord

Raad van Toezicht:

**J. de Heer**  
wnd. voorzitter

**R.C.M.  
Timmermans**  
lid

## Overige gegevens