



alle ruimte!

Jaarverslag 2016

Inhoudsopgave

Voorwoord	4
-----------------	---

Bestuursverslag

Inleiding.....	7
1 Huisvesting en Leefbaarheid	9
1.1 Betaalbaarheid en beschikbaarheid	9
1.2 Huisvesting bijzondere doelgroepen.....	12
1.3 Samenwerking met stakeholders	12
1.4 Leefbaarheid en participatie.....	13
1.5 Wonen & Zorg	14
1.6 Klachtenafhandeling en de klachtencommissie	16
1.7 Huurincasso en ontruiming.....	17
1.8 Frictieleegstand en huurderiving.....	17
2 Vastgoed	19
2.1 Portefeuillestrategie	19
2.2 Kwaliteit en duurzaamheid	20
2.3 Nieuwbouw/sloop.....	24
2.4 Verkoop.....	24
2.5 Maatschappelijk vastgoed	26
3. Organisatie en governance	27
3.1 Organisatie.....	27
3.2 Woningwet	28
3.4 Innovatie	29
3.5 ICT	30
3.6 Gebiedsgericht werken	30
3.7 Planning & Control cyclus	30
4. Financiën	32
4.1 Financieel beleid en beheer	32
4.2 Financiële positie	32
4.3 Treasury	37
4.4 Verbindingen	38
4.5 Financiële ondersteuning buitenland	40
4.6 Fiscaliteiten	40
5. Risicomanagement.....	41
5.1 Risicobereidheid	41
5.2 Risicomanagement	41
Directieverklaring	45
Verslag Raad van Commissarissen.....	46

Jaarrekening

Balans per 31 december 2016	54
Winst- en verliesrekening over 2016	56
Kasstroomoverzicht over 2016	57
Grondslagen voor balanswaardering en resultaatbepaling	59
Grondslagen voor balanswaardering	66
Grondslagen voor bepaling van het resultaat	75
Toelichting op de balans	80
Toelichting op de winst- en verliesrekening	99
Ondertekening	106
Overige gegevens	107
Statutaire bepaling inzake de resultaatbestemming	107
Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	108

Voorwoord

Voor u ligt het Jaarverslag 2016; een samenvatting van de activiteiten van De Woonplaats om te voldoen aan onze volkshuisvestelijke opgaven in de gebieden waar wij actief zijn, met name Twente en de Achterhoek.

In het verslagjaar hebben we net als in voorgaande jaren veel bewerkstelligd om al onze doelgroepen duurzaam woongenot te bieden. Naast de 'gewone' activiteiten moesten wij ook de nodige inspanningen verrichten om de herziene woningwet te implementeren, en dit heeft vrijwel alle afdelingen van De Woonplaats geraakt. Daarbij hebben we ook naar de mening van onze belanghouders gevraagd en (nu samen met huurdersorganisaties) prestatieafspraken gemaakt.

De nieuwe wetgeving heeft (eindelijk) een stuk duidelijkheid gebracht over wat we als corporatie mogen en moeten doen (en wat niet). Die duidelijkheid gaf ons de ruimte om het Ondernemingsplan 2016 - 2020 te formuleren en te communiceren. Het motto van De Woonplaats blijft immers 'alle ruimte!' om de bedoeling waar te maken, voor zowel bewoners en medewerkers, als voor bewonersvertegenwoordigingen, gemeenten en overige partners.

We zijn de medewerkers van De Woonplaats erg dankbaar, voor hun inzet aan dit alles in samenwerking met de hiervoor genoemde partners. We zijn trots op hen; er is heel hard gewerkt en we zijn tevreden met het resultaat.

Veel plezier gewenst met het lezen dit jaarverslag!

Frans Kooiker
directievoorzitter

Marion Wolters
directeur

2016 in het kort

Klant



90.000

telefoongesprekken
klantenservice



9,3%

mutatiegraad
sociale verhuur



99,2%

passend toegewezen
woningen

Klant- tevredenheid

deze cijfers geeft onze klant

7,8

verhuurproces
(van mutatie tot nieuw contract)

7,8

afhandelen
reparatieverzoeken

Organisatie



18.774

verhuureenheden



16.268

woningen



2.506

overige
verhuureenheden



201,7 fte's

Inkomsten



€119,2
miljoen

huuropbrengsten



€21
miljoen

opbrengst uit
woningverkoop



€598
duizend

overige ontvangsten

Renovatie



500

verduurzaamde
woningen



1338

Aantal badkamer-,
keuken- of toilet-
verbeteringen

Uitgaven



€8,1
miljoen

heffing- en
belastinguitgaven



€34,0
miljoen

uitgaven
aan rente



€32,7
miljoen

organisatie-
uitgaven



€1,2
miljoen

leefbaarheids-
investeringen



€54,4
miljoen

onderhouds-
uitgaven en
investeringen

de woonplaats

alle ruimte!

Bestuursverslag 2016

Inleiding

Missie, visie, doelstelling

Voor woningcorporaties is de herziene woningwet een belangrijk gegeven, waar onze missie, visie en doelstellingen aan moeten voldoen. De Woonplaats heeft daarom met herijking van het 'oude' ondernemingsplan gewacht tot de contouren van het nieuwe wettelijk kader voldoende duidelijk waren. Dit resulteerde begin 2016 in ons Ondernemingsplan 2016 – 2020.

De kern daarvan is dat we de bedoeling van de organisatie vooropstellen, die we als volgt omschrijven:

De Woonplaats is een woningcorporatie. We bestaan voor mensen die zijn aangewezen op een sociale huurwoning. Specifiek voor onze huidige én toekomstige huurders in Twente en de Achterhoek. De Woonplaats maakt zich sterk die huurders **duurzaam woongenot** te bieden: een goede en betaalbare woning in een prettige buurt. Alle ruimte voor ieder om dit samen met bewoners, medewerkers van De Woonplaats, belanghouders, partners en leveranciers te realiseren. Met respect voor ieders kunde, positie en verantwoordelijkheid.

Voor onze medewerkers betekent dat alle ruimte (en de opdracht) om de bedoeling waar te maken binnen de kaders van:

- houding en gedrag (betrokken bij de huurder, duidelijk en transparant, professioneel, integer).
- financiën (binnen financiële kaders sturen op rendement van de inspanningen).
- wet- en regelgeving (met name woningwet en Bouwbesluit).

Aan het ondernemingsplan zijn kritische succesfactoren (KSF'en) en prestatieindicators (KPI's) gekoppeld waarop vervolgens in de maand- en kwartaalrapportages structureel wordt gerapporteerd. Daarmee sluiten we de Plan-Do-Check-Act-cyclus. In dit jaarverslag zijn nog de KSF'en en KPI's van de Begroting 2016 vermeld.

Werkgebied

De Woonplaats is actief in de woningmarktregio Oost-Nederland, die Twente en de Achterhoek omvat. Wij hebben ons sterk gemaakt voor de vorming van die regio, om in onze kerngemeenten alle noodzakelijke investeringen te kunnen blijven doen. Dit zijn de gemeenten Aalten, Enschede, Oost Gelre en Winterswijk. Door de fusie met de voormalige Woningstichting Dinxperlo (WSD) kunnen we binnen de gemeente Aalten ook in het dorp Dinxperlo de daar benodigde investeringen doen². Deze fusie is na de samenvoeging op 1 januari 2015 in 2016 volgens plan organisatorisch geheel afgerond. De tijdelijke operationele 'afdeling WSD' is opgeheven en alle werkprocessen en medewerkers van de voormalige WSD zijn naar ieders tevredenheid volledig geïntegreerd binnen De Woonplaats.

Vastgoed dat wij nog buiten de woningmarktregio in bezit hebben bekijken we kritisch. Waar mogelijk en financieel rendabel wordt het afgestoten. In 2016 is dat gelukt in Landgraaf en Eygelshoven (Zuid-Limburg).

¹ KSF J.1 Meerjaren ondernemingsplan; met KPI J1.1 Nieuw meerjaren ondernemingsplan

² KSF I.1 Versterking van onze positie in Oost-Achterhoek; met KPI I1.1 Fusie met WSD

Externe ontwikkelingen

We zijn blij dat na vele jaren overleg nu eindelijk een herziene woningwet in werking is getreden. Dat schept duidelijkheid binnen welke kaders wij de bedoeling moeten realiseren (zie boven). Tegelijkertijd maken wij ons zorgen over het detailniveau waarop wij ons moeten verantwoorden en de controles die daarop plaatsvinden. Naar onze mening is dat te ver doorgeschoten. De administratieve lasten zijn sterk toegenomen en de omvang ervan, gekoppeld aan discussies over details, leidt af van de bedoeling die ons bestaansrecht is, en voegt niets toe aan de kwaliteit van de organisatie. Accountantskantoren komen daardoor bovendien capaciteit te kort en moeten keuzes maken. Hierdoor zijn wij overgestapt naar een andere accountant.

De invoering van de herziene woningwet heeft een groot beslag op de interne organisatie gelegd. De samenloop van het ontwikkelen van het concept scheidingsvoorstel met het uitbrengen van biedingen aan de gemeenten, en het opstellen van de begroting 2017 heeft de nodige hoofdbreken gekost. Ook voor gemeenten en huurdersorganisaties, waar het ging om de totstandkoming van prestatieafspraken en het uiten van zienswijzen. De uitkomsten van al deze activiteiten stemmen echter tot tevredenheid.

Financieel zijn wij in 2016 sterk beperkt door de verhuurdersheffing en de lage rentestand. Dit laatste vanwege de CSA-verplichtingen in derivatencontracten en de financiële buffer die daarboven moet worden aangehouden om te voldoen aan de 2% stresstest. Desalniettemin hebben wij de volkshuisvestelijke prestaties die van ons verlangd worden kunnen leveren, zij het dat we op de grenzen van onze financiële mogelijkheden opereren.

Samenwerking

In het Ondernemingsplan 2016 – 2020 staat samenwerking centraal. We beschouwen de samenwerking tussen de verschillende afdelingen en de samenwerking met bewoners, huurdersorganisaties en gemeenten op alle niveaus (operationeel op wijkniveau, tactisch op gebiedsniveau en strategisch op regioniveau) als het kernproces van De Woonplaats.

De Woonplaats wil daarin een innovatieve organisatie zijn, om onze bewoners duurzame meerwaarde te bieden. Daarom zijn we voor de samenwerking binnen de vastgoedketen overgegaan op een andere rolopvatting als opdrachtgever, door het toepassen van vernieuwend aanbesteden en door bewoners een grotere rol te geven. Een mooi voorbeeld daarvan is de aanpak van de herstructurering van de wijk Oost-Boswinkel in Enschede, waar de samenwerking tussen bewoners, corporatie, gemeente en aannemers uniek is. Dat leidt tot een kwalitatief goede en duurzame nieuwe wijk, waar alle partijen trots op zijn.

Duurzaam woongenot zoeken we ook in het verbeteren van de energieprestatie van onze woningen. In de aanpak van grondgebonden woningen gaan we daarbij uit van 'series-van-één'. Dit houdt in dat wij geen kant-en-klare plannen maken waar 70% van de bewoners 'ja' tegen moet zeggen, maar de markt uitdagen om met slimme oplossingen voor het verbeteren van types woningen te komen, waar elke individuele bewoner 'ja' tegen zegt. Dit leidt tot een andere manier van samenwerken, waarbij wij niet meer gedetailleerd in bestekken voorschrijven wat er geleverd moet worden, maar aangeven welk resultaat binnen welke kaders bereikt moet worden en de oplossingen daar vooraf en tijdens de realisatie aan toetsen. Dit vereist niet alleen een aanpassing van de interne (aanbestedings)processen, maar vooral ook van de benodigde competenties en rolopvatting van onze medewerkers. De resultaten van deze aanpak zijn boven verwachting.

Ook de samenwerking met collega-corporaties vinden wij belangrijk. Het gaat daarbij om afstemming, kennisdeling en het behalen van synergievoordelen. We doen dit:

- in wijken en buurten
- bij de totstandkoming van gemeentelijke (prestatie)afspraken
- in regionale platforms (WoON Twente, ACo)
- met betrekking tot gezamenlijke ondersteunende activiteiten

Wat dit laatste betreft hebben wij samen met Domijn en Welbions een nieuw primair informatiesysteem aangeschaft, dat we momenteel gezamenlijk implementeren.

1 Huisvesting en Leefbaarheid

1.1 Betaalbaarheid en beschikbaarheid

De Woonplaats heeft in totaal 16.268 woningen waarvan 15.559 DAEB.

Aantal woningen (inclusief woonwagens) per 31-12-2016 onderverdeeld in DAEB - niet-DAEB			
	DAEB	Niet-DAEB	Eindtotaal
Oost-Nederland	14.814	649	15.463
Overig Nederland	745	60	805
Totaal aantal woningen	15.559	709	16.268

Streefhuurbeleid

De streefhuur is de huurprijs van een woning die bij een mutatie in rekening wordt gebracht. Het streefhuurbeleid heeft in 2016 in het teken gestaan van het passend toewijzen. Als gevolg van het passend toewijzen is het voor woningzoekenden niet langer toegestaan op het hele aanbod van huurwoningen te reageren. Dit heeft met name gevolgen voor de huurtoeslaggerechtigde doelgroep. Deze dient voor 95% van de nieuwe verhueringen te worden gehuisvest in een woning met een huurprijs onder de eerste aftoppingsgrens (voor 1-2 persoonshuishoudens) en de tweede aftoppingsgrens (voor gezinnen). Om deze reden hebben we de streefhuur met ingang van 2016 voor een fors aantal woningen omlaag gebracht, met als doel de vraag en het aanbod op elkaar afgestemd te houden. Gedurende 2016 is middels uitvoerige monitoring bekeken of de getroffen maatregelen voldoende was. Als gevolg hiervan hebben we voor een tweede hoeveelheid woningen de streefhuur omlaag gebracht, als onderdeel van de begroting voor 2017. Hiermee draagt De Woonplaats bij aan het betaalbaar houden van wonen en een goede balans tussen vraag en aanbod voor alle woningzoekenden³.

Daarnaast kiest De Woonplaats ervoor om de streefhuren te actualiseren met hetzelfde percentage dat de overheid hanteert om de aftoppingsgrenzen te actualiseren. Hierdoor voorkomen we dat huurprijzen boven of onder de aftoppingsgrenzen komen en daarmee voor een ander inkomenssegment toegankelijk worden. Omdat de streefhuren meegroeien met de aftoppingsgrenzen ontstaan er geen dilemma's en blijven er voldoende woningen per inkomenssegment beschikbaar.

Aantal woningen per categorie streefhuren, per 31-12-2016			
	Oost-Nederland	Overig Nederland	Totaal
tot €409,92	1.042	3	1.045
€409,92 - €586,68	8.210	603	8.813
€586,68 - €628,76	1.971	42	2.013
€628,76 - €710,68	3.422	137	3.559
vanaf €710,68	818	20	838
Eindtotaal	15.463	805	16.268

³ KSF D2 verhuurbaarheid aan de verschillende doelgroepen

Jaarlijkse huurverhoging

De huidige maximale huursomstijging voor woningcorporaties wordt beperkt op inflatie (in 2015) plus 0,4% voor de huishoudens met een inkomen tot € 34.678. Het inflatiepercentage over 2015 bedroeg gemiddeld 0,6%. De huurverhoging van 1% is voor alle huurders binnen dit inkomenssegment doorgevoerd. Er is geen gebruik gemaakt van de ruimte om een huurverhoging van 1,5% plus inflatie door te voeren (deze ruimte is er geweest op voorwaarde dat de totale huursom niet boven de 1% uitkomt).

Daarnaast was in 2016 de inkomensafhankelijke huurverhoging nog van toepassing. Om de doorstroming op de woningmarkt te bevorderen mogen de huren van huurders met hogere inkomens sneller stijgen dan van huurders met een lager inkomen. Voor hogere inkomens is naargelang de inkomenscategorie een maximale verhoging van inflatie plus 2%, of inflatie plus 4% doorgevoerd.

Onderstaande tabellen laten het resultaat zien van bovenstaande uitgangspunten.

Inkomensafhankelijke huurverhoging voor zelfstandige woningen (2016)			
Inkomens-categorie	Verzamelinkomen	Maximaal toegestane huurverhoging 2016	Doorgevoerde huurverhoging
Laag	tot 34.678	2,10%	1%
Midden	34.678 tot 44.360	2,60%	2,60%
Hoog	vanaf 44.360	4,60%	4,60%

Verstuurde aanzeggingen huurverhoging (2016)						
	Laag	Midden	Hoog	Parkeerplaatsen/ garages	Geliberaliseerd bezit	Totaal
Oost Nederland	12.093	825	666	903	778	15.265
Overig Nederland	509	49	35	100	83	776
Totaal	12.602	874	701	1.003	861	16.041

In de loop van 2016 ontvingen we in totaal 70 bezwaarschriften over de inkomensafhankelijke huurverhoging (tegenover 93 in 2015). Daarvan waren er 44 gegrond (tegenover 56 in 2015), op basis van de bezwaargronden die het ministerie heeft bepaald. In deze gevallen waren de inkomensgegevens die wij hebben ontvangen van de Belastingdienst niet geheel actueel. Onderstaand is een overzicht van het aantal ontvangen bezwaarschriften per regio opgenomen.

Bezwaarschriften huurverhoging (2016)						
Regio	Ontvangen bezwaarschriften	Ongegrond	Gegrond	van 4,6 % naar 2,6 %	van 4,6% naar 1%	Van 2,6% naar 1%
Oost-Nederland	66	25	41	6	16	19
Overig Nederland	4	1	3	3		
Totaal	70	26	44	9	16	19

Woonruimteverdelingsbeleid

Het huisvesten van onze doelgroepen is en blijft onze kerntaak: iedere bewoner mag rekenen op een goede woning. Bij het toewijzen van woningen houden we rekening met de nationale en Europese regelgevingen.

Binnen onze woonruimteverdeling maken wij gebruik van Product Markt Combinaties (PMC), met als doel meer woningen toegankelijk te maken voor bepaalde doelgroepen. Met PMC's kunnen we bepaalde

woningen beschikbaar maken voor doelgroepen die hier anders niet voor in aanmerking zouden komen. Bijvoorbeeld complexen voor 55+'ers of voor huurders met recht op huurtoeslag. Vanaf 2016 heeft De Woonplaats passend toegewezen, in navolging van de woningwet. Het passend toewijzen is in ons primaire systeem en in de PMC's geïntegreerd. Alle woningen hebben een specifiek PMC gekregen. De PMC's zijn vastgesteld op basis van de huurprijs van de woning enerzijds en inkomen, huishoudengrootte en leeftijd van de woningzoekende anderzijds. In 2016 hebben wij aan 99,2%⁴ van de nieuwe huurders met recht op huurtoeslag een passende woning toegewezen.

Woonruimteverdeelsysteem

In het kerngebied van De Woonplaats kunnen woningzoekenden via ons lotingssysteem WoonVinder reageren op passende woonruimte met een huurprijs < € 710,68. De woningzoekende schrijft zich gratis in en kan vervolgens reageren op ons beschikbare woningaanbod. Zowel onze website als WoonVinder zijn doorontwikkeld, zodat het woningaanbod ook geraadpleegd kan worden op een smartphone of tablet. Dit maakt het zoeken eenvoudiger.

De woningen van onze fusiepartner WSD werden in 2016 nog aangeboden en toegewezen via het woonruimteverdelingssysteem 'Thuis in de Achterhoek' op basis van woon-/inschrijvingsduur. Vanaf 1 januari 2017 kunnen woningzoekenden reageren op dit woningaanbod via WoonVinder en wordt de woning via ons lotingssysteem toegewezen.

Ook in 2016 zien we dat actieve woningzoekenden die vaak reageren, sneller een passende woning vinden. In Oost-Nederland geldt dat 97,7% van de woningzoekenden snel, uiterlijk binnen twaalf maanden, een woning heeft gevonden. In ons verzorgingsgebied is sprake van een ontspannen woningmarkt. Het is dan ook van belang dat wij steeds beter het zoekgedrag en de woonbehoefte van onze woningzoekenden in beeld krijgen, om goede afwegingen te kunnen maken over het strategisch voorraadbeleid. Uit de reacties van klanten merken we dat zij tevreden zijn over de verbeteringen. Dit zien we terug in het klanttevredenheidsonderzoek waar de klant ons op het onderdeel 'nieuwe huurder' waardeert met een 7,8.

Europaregeling

Het beleid van De Woonplaats is er al sinds de inwerkingtreding van de Europaregeling op gericht uitsluitend de doelgroep van beleid te huisvesten in het woningaanbod beneden de liberalisatiegrens. Bij iedere woningtoewijzing wordt het inkomen van de klant getoetst en vastgelegd. De doelstelling om minimaal 80% van ons sociale woningaanbod toe te wijzen aan woningzoekenden met een jaarinkomen < € 35.739 is ruimschoots (97%) gehaald. Daarbij wilden we maximaal 100 sociale woningen toewijzingen aan woningzoekenden met een inkomen > € 35.739. Ook dit hebben we met 46 toewijzingen ruimschoots gehaald. Er zijn geen negatieve effecten van ons beleid voor de inkomensgroepen boven deze inkomensgrens. Deze woningzoekenden kunnen in de vrije sector en in de koopvoorraad geschikte woonruimte vinden.

Mutaties

Ons verhuurteam kent een administratieve binnendienst en een technische buitendienst. Deze medewerkers werken samen in een bepaalde regio. Hierdoor hebben we grip op de klant, de woning en het werkgebied.

De gemiddelde mutatiegraad voor De Woonplaats in 2016 was 9,3%⁵ en in totaal 2028⁶ werden contracten opgezegd.

⁴ KPI D2.1 95% juiste doelgroepoewijzingen (inclusief passendheid)

⁵ KPI D 2.3 Mutatiegraad woningen

⁶ KPI D 2.2 Aantal opzeggingen huurcontract

1.2 Huisvesting bijzondere doelgroepen

Iedere gemeente krijgt een taakstelling opgelegd, dat wil zeggen het aantal statushouders dat minimaal lokaal gehuisvest moet worden. De huisvesting van statushouders was in 2016 door de toename in aantallen een behoorlijke uitdaging. In het volkshuisvestelijk verslag staat per gemeente aangegeven hoe we hier uitvoering aan hebben gegeven.

Bijzondere toewijzingen (aantal woningen), 2016		
	Statushouders	Overige bijzondere toewijzingen
Oost-Nederland	133	20
Overig Nederland	1	1
Totaal De Woonplaats	134	21

1.3 Samenwerking met stakeholders

Bewoners betrekken bij beleid en beheer

We zetten we in op de samenwerking met onze huurdersverenigingen en met bewoners in de wijken en buurten, onder andere door hen te betrekken bij ons beleid en beheer. In 2016 hebben we niet alleen in de reguliere- en thema-overleggen met het huurdersplatform en huurdersverenigingen een goede en plezierige afstemming gehad over bij de beleidsontwikkeling, maar werd de betrokkenheid ook groter in de nieuwe overlegstructuur om tot prestatieafspraken te komen.

De tripartite overleggen, samen met de huurdersverenigingen en de gemeenten vonden plaats in een goede sfeer met als resultaat een gedragen bod aan de gemeenten in Twente en de Achterhoek⁷. In het volkshuisvestelijk verslag gaan we hier per gemeente dieper op in.

Overleg met Huurdersplatform

De vertegenwoordiger van de huurdersverenigingen is het Huurdersplatform De Woonplaats, dat de belangen van al onze huurders behartigt. In de overleggen worden beleids- en marktontwikkelingen op lokaal en regionaal niveau besproken.

In 2016 zijn de samenwerkingsovereenkomsten voor zowel het Huurdersplatform, de huurdersverenigingen en de bewonerscommissies geactualiseerd en vastgesteld, samen met het platform. In de samenwerkingsovereenkomsten maken we afspraken over de overlegfrequentie, de vergoeding en over de onderwerpen waarbij het Huurdersplatform informatie-, advies-, of instemmingsrecht heeft.

Een overzicht van de besproken adviesaanvragen in 2016:

- Adviesaanvraag kwaliteit Nieuwbouw
- Adviesaanvraag Leefbaarheid
- Adviesaanvraag Ondernemingsplan 2016 - 2020
- Adviesaanvraag Verkoopbeleid
- Adviesaanvraag Huurverhoging
- Adviesaanvraag Woonruimteverdeling Dinxperlo
- Ongevraagd advies Klanttevredenheid
- Adviesaanvraag klant-gestuurd onderhoud
- Adviesaanvraag huurovereenkomsten

De adviesaanvragen zijn in alle gevallen in goed overleg met elkaar besproken en waar de (positieve) adviezen van aanbevelingen waren voorzien zijn die (goeddeels) opgevolgd.

⁷ KSF A1 Samenwerkingsafspraken actualiseren en monitoren/KSF A 1 Samenwerkingsafspraken actualiseren en monitoren (huurdersvereniging)/KPI A.1.1 Tot stand gekomen samenwerkingsafspraken met 4 gemeenten in het kerngebied/KPI A1.2 uitvoering geven aan samenwerkingsafspraken met huurdersverenigingen

Halfjaarlijks themaoverleg met Huurdersplatform

In het voorjaarsoverleg van begin 2016 gaven de bestuurders een toelichting op het nieuwe ondernemingsplan van De Woonplaats. In het najaar werd er een toelichting gegeven op de realisatie van de begroting en presenteerde de bestuurder een update van de derivatenportefeuille.

Huurdersverenigingen en bewonerscommissies

Samen met de huurdersorganisaties bespreken we periodiek de regionale- en lokale aandachtspunten, zoals de impact van nieuwe ontwikkelingen op het gebied van onderhoud, renovatie en nieuwbouw. Maar ook zaken die spelen op het gebied van overlast in een wijk of buurt. We werken samen met huurdersorganisaties in Enschede en de Achterhoek, en met de verenigingen voor het landelijk bezit. Op buurt-, wijk of complexniveau hebben we overleg met bewonerscommissies die de belangen van onze bewoners vertegenwoordigen. Zij worden ondersteund door de huurdersverenigingen.

Belanghouders-bijeenkomst

De Woonplaats vindt het belangrijk om belanghouders te betrekken bij het beleid. Op 26 september organiseerden we een bijeenkomst⁹, speciaal voor zorgorganisaties. Deze bijeenkomst had als doel in gesprek te gaan over de veranderde wereld en de invloed die dit heeft op de samenwerking tussen zorgorganisaties en de corporatie. De Woonplaats gaf een toelichting op het scheidingsvoorstel, het visitatierapport 2015, het nieuwe Ondernemingsplan 2016 - 2020 en de actuele ontwikkelingen. Vervolgens keken we gezamenlijk naar de toekomst: wat brengt die ons, waar zoeken we elkaar op en waar juist niet? Hierover hebben we aan de hand van stellingen gediscussieerd.

We ervaren allemaal de uitdagingen waar de decentralisaties van het sociaal domein en de komst van de herziene woningwet mee gepaard gaan. De complexiteit vraagt veel van de verschillende organisaties, hun medewerkers en dienstverlening. Het liefst hebben alle organisaties helder wie wat doet en wie wat mag doen. Echter, door het scheiden van wonen en zorg en veranderingen in de wetgeving wordt het speelveld waarop we met elkaar samenwerken steeds diffuser. De organisaties hebben de wens uitgesproken om meer in gezamenlijkheid tot een visie op verschillende vraagstukken te komen. Zodat wij vanuit die visie kunnen kijken naar wat nodig is om deze te verwezenlijken; om daadwerkelijk tot afspraken te komen over de (nieuwe) verdeling van taken en verantwoordelijkheden.

1.4 Leefbaarheid en participatie

Leefbaarheid

In 2016 heeft het Huurdersplatform ons leefbaarheidsbeleid goedgekeurd en hebben we dit beleid geïmplementeerd in de organisatie. De kern van ons beleid is:

- Wij gaan uit van het voor-wat-hoort-wat-principe en vragen daarmee ook een actieve bijdrage van bewoners¹⁰.
- We willen mede-eigenaarschap bevorderen.
- We praten met bewoners en niet over bewoners.
- We willen bewoners positief stimuleren bij hun inzet voor hun woonomgeving.

Wij kunnen onze activiteiten uitvoeren binnen de wettelijk toegestane € 126,25 per DAEB-eenheid¹¹. Wanneer dit niet toereikend is, mogen we op basis van de gemaakte prestatieafspraken meer uitgeven. Ook hebben we in 2016 onze gebiedsprioritering vastgesteld¹². Deze prioritering geeft aan in welke wijken we wellicht meer dan onze basisinspanning moeten leveren. Voor de prioritering hebben we een indeling gemaakt naar drie typen wijken, die de basis vormt voor onze leefbaarheidsactiviteiten. We onderscheiden groene, oranje en rode wijken.

In groene wijken zien we dat de leefbaarheid in essentie goed is; er is geen aanleiding voor incentives. Activiteiten die we ontwikkelen zijn op verzoek van en in samenwerking met bewoners en gericht op het handhaven van het huidige niveau.

In oranje wijken constateren we ontwikkelingen die de leefbaarheid en de omgeving negatief beïnvloeden. Dit is voor ons aanleiding om actief aan verbeteringen te werken, onder regie van De Woonplaats.

⁸ KSF A.2 Belanghouders betrekken bij beleid en verantwoording

⁹ KPI A2.1 Belanghoudersbijeenkomst houden

¹⁰ KSF B2 Alle ruimte voor (gezamenlijke) bewonersinitiatieven

¹¹ KPI B 2.1 Leefbaarheidsbudget

¹² KSF B1 Buurten kennen en gekend worden/KPI B 1.3 Buurten geprioriteerd

In rode wijken constateren we dat er niet alleen op het gebied van leefbaarheid incentives noodzakelijk zijn, maar ook voor het fysieke deel van een wijk. Met een integrale aanpak op zowel het sociale als het fysieke vlak willen we de leefbaarheid op een positieve manier beïnvloeden en de ontwikkelingen in de gewenste richting draaien. Dit gaat vaak gepaard met een grootschalige renovatie/herstructurering, gecombineerd met het stimuleren van de participatie van bewoners.

Overall waar wij bezit hebben, is een wijkhuismeester actief. Hij/zij ziet toe op 'schoon, heel en veilig' in wijken en complexen, is het eerste aanspreekpunt voor bewoners met vragen, en spreekt bewoners aan op gedrag. Ook onze woonconsulenten zijn actief in de wijken waar het gaat om (het voorkomen van) overlast, contacten met bewonerscommissies onderhouden en het organiseren of coördineren van activiteiten op het gebied van leefbaarheid.

In oranje wijken of bij oranje complexen initiëren we zelf activiteiten gericht op leefbaarheid. Bewoners en bewonersgroepen nodigen we actief uit om daaraan mee te doen, om het resultaat zo groot en zo structureel mogelijk te laten zijn. De woonconsulent heeft hierin een prominente rol.

De Programmamanager Wijken ontwikkelt een op maat gemaakt programma voor de wijk om de participatie¹³ en de leefbaarheid positief te beïnvloeden, waar de projectmanager zich richt op de fysieke ontwikkeling van het bezit.

In het volkshuisvestelijk verslag staat per gemeente een greep uit de leefbaarheidsactiviteiten.

1.5 Wonen & Zorg

De Woonplaats wil ouderen, mensen met een beperking en bijzondere doelgroepen de mogelijkheid (blijven) bieden zelfstandig te leven in hun eigen woning en woonomgeving. Dit doen we door geschikte woonvormen aan te bieden, vooral met bestaand bezit, maar waar nodig ook door nieuwbouw. We werken nauw samen met onze bewoners, met gemeenten en met onze partners op het gebied van Zorg & Welzijn. Daarbij hanteren we onze eigen criteria voor de kwaliteit, toekomstwaarde en financiën.

Gezien de marktontwikkelingen zetten we met name in op verbouw en het vervangen van verouderde huisvesting door nieuwbouw. Nieuwbouw en verbouw doen we alleen in ons primaire werkgebied, met een huurprijs onder de liberalisatiegrens en in principe realiseren/verbeteren we alleen reguliere woningen die geschikt zijn voor meerdere doelgroepen.

Voorraad

We hebben in totaal 1080 zorgwoningen die we verhuren aan zorginstellingen, en 2104 woningen specifiek voor 55+'ers.

Aantal woningen verhuurd aan zorginstellingen	
	Aantal woningen
Oost-Nederland	879
Overig Nederland	201
Totaal De Woonplaats	1080

¹³ KSF B.3 Participerende aanpak 'rode buurten'

Aantal woningen met een 55+ - label	
	Aantal woningen
Oost-Nederland	2099
Overig Nederland	5
Totaal De Woonplaats	2104

Doelgroepen

Ouderen

De toenemende vergrijzing was ook in 2016 een regelmatig terugkerend agendapunt. Is onze woningvoorraad toereikend voor de ouder wordende huurder en kunnen we hier meer in betekenen? Met gemeenten bespreken we onder andere de invulling van de WMO. Een van de resultaten daarvan is dat we onze woningen labelen op basis van toegankelijkheid voor mensen in een rolstoel of met een rollator. Deze labels staan vermeld bij ons woningaanbod in WoonVinder, zodat woningzoekenden direct zien of een woning geschikt voor hen is.

Mensen met een beperking en/of psychische zorgvraag

We werken doorlopend aan passende huisvesting voor mensen met een verstandelijke beperking en/of een psychische zorgvraag. Gezien de marktontwikkelingen en de bevolkingsontwikkeling in Oost-Nederland, zet De Woonplaats met name in op aanpassingen aan het huidige bezit.

Risico's

We zijn met een aantal zorgpartijen in gesprek over het totale vastgoed dat zij bij De Woonplaats huren, om tot een optimalisering van de portefeuille te komen (huurprijzen, huurtermijnen, kwaliteitsvraagstuk), zowel vanuit het oogpunt van De Woonplaats als van de zorgpartij.

Het aantal huuropzeggingen neemt toe: grotendeels vanwege heronderhandeling over huur en looptijd. Bij het afsluiten van de nieuwe contracten maken we veel flexibele afspraken; vaak over een korte looptijd en lagere huurprijzen. Er is minder vraag naar specifiek vastgoed, zoals dagbestedingsruimten en buurthuizen. Wij streven naar zo flexibel mogelijk bezit (zelfstandige woningen) en realiseren steeds minder specifiek zorgvastgoed.

Projecten

In het verslagjaar hebben we geen nieuwbouwprojecten uitgevoerd op het gebied van zorgvastgoed. Veranderde wetgeving, onzekerheid over de financiering en demografische ontwikkelingen (en daaraan gekoppelde beperkte uitbreidingsmogelijkheden) liggen hieraan ten grondslag. De opgave ligt met name in het verbeteren van ons bestaande vastgoed (geschikt maken van locatie of herbestemmen). In 2016 hebben we dit, waar mogelijk, gecombineerd met leegstand, waarbij we leegstaande recreatieruimten transformeren tot woningen.

Uitdagingen

Er ligt met name een uitdaging op het gebied van extramurale zorg. Er zijn voldoende geschikte woningen beschikbaar, maar deze moeten soms nog wel aangepast worden aan de individuele vragen van de huurder. Uitstroom uit beschermd wonen is een actueel thema in gesprekken met gemeenten en zorgpartijen. De uitdaging is om dit in goede banen leiden met de juiste zorg en begeleiding, onder andere ter voorkoming van overlast en huurachterstanden.

De nieuwe wetgeving rondom het passend toewijzen van woningen geldt ook voor zorgpartijen. Intermediaire toewijzingen mogen alleen plaatsvinden als wij vooraf toestemming verlenen, zodat we hier grip op kunnen houden. De zorgpartijen kunnen de inkomensvoetsing bij een nieuwe verhuur door ons laten uitvoeren.

Samenwerking

Binnen de vereniging WoON werken we actief samen met andere woningcorporaties in Twente. We hebben een gezamenlijke risicoanalyse gemaakt en bespreken diverse onderwerpen, zoals intermediaire verhuur en inkomensregistratie, de voetsing voor passend toewijzen en onze visie op wonen en zorg. Daarnaast zijn we met diverse zorgpartijen in gesprek over vormen van samenwerking in het kader van het scheiden van wonen en zorg.

1.6 Klachtenafhandeling en de klachtencommissie

Klachtafhandeling en de klachtencommissie

Werken vanuit onze kernwaarden betekent dat we een betrokken en professionele dienstverlening leveren aan onze bewoners. Dat wij en onze bewoners verantwoordelijkheid nemen en integer handelen. In situaties waarbij de bewoner en De Woonplaats het niet eens zijn, blijven we vanuit de kernwaarden handelen en kan de bewoner zijn beklag doen. We hebben een beleid uitgewerkt om in die gevallen de vragen en opmerkingen van onze bewoners goed te kunnen beantwoorden¹⁴. In overleg met de leidinggevende kunnen medewerkers afwijken van het beleid en maatwerk leveren.

Wij werken met een klachtenprocedure waardoor medewerkers snel en zorgvuldig kunnen handelen als bewoners een klacht indienen, via een formulier op onze website, per e-mail of per post. Als we een klacht per post of per e-mail ontvangen, sturen we direct een ontvangstbevestiging. De klacht wordt door een medewerker in behandeling genomen en de bewoner krijgt binnen tien werkdagen schriftelijk antwoord. Een geautomatiseerd registratie- en verwerkingssysteem informeert de leidinggevende over de voortgang, zodat wij dit antwoord binnen tien werkdagen kunnen garanderen. Als de bewoner het niet eens is met ons antwoord, wordt de situatie door de direct leidinggevende beoordeeld en ontvangt de bewoner een tweede reactie. Is de bewoner het niet eens met deze tweede reactie, dan kan hij of zij zich wenden tot de klachtencommissie (zie verderop).

Wij behandelen klachten die betrekking hebben op overlast (347 in 2016) in een wijk of buurt, die te maken hebben met technische werkzaamheden in of aan de woning (10 in 2016), of die een medewerker of de organisatie betreffen (33 in 2016). In het verslagjaar hebben we in totaal 390 klachten ontvangen¹⁵. We merken dat veel klanten de weg naar ons klantportaal goed weten te vinden; een groot deel van de klachten wordt via dit portaal gemeld.

Aantal klachtmeldingen in 2016	
Aantal klachtmeldingen	2016
Oost-Nederland	375
Overig Nederland	15
Totaal	390

Klachtencommissie

Is de bewoner het niet eens met de tweede schriftelijke reactie, van de leidinggevende van de medewerker waar de klacht oorspronkelijk is ingediend, dan kan de bewoner de klacht indienen via de website van de klachtencommissie. In 2016 zijn hier tien klachten ingediend, waarvan de commissie er vier niet in behandeling kon nemen omdat de klager niet-ontvankelijk was of omdat de klachtencommissie niet bevoegd was. Zes klachten zijn wel in behandeling genomen, waarvan er vijf tot een zitting hebben geleid. Na zitting is een van deze klachten ongegrond verklaard en in de overige gevallen heeft De Woonplaats het advies van de klachtencommissie opgevolgd. Dit houdt in dat we afspraken hebben gemaakt met de bewoner, die door beide partijen zijn nagekomen. Het aantal klachten dat in behandeling is genomen is licht gedaald ten opzichte van 2015 (8 klachten en vijf zittingen in 2015).

¹⁴ KSF E2: Voorkomen en oplossen van problemen die huurders ervaren (klachten/onderhoud)

¹⁵ KPI E2.1 Aantal schriftelijke klachten

1.7 Huurincasso en ontruiming

De Woonplaats beschouwd woningontruiming als een noodzakelijk kwaad, dat we pas als laatste middel willen inzetten. Het is ons in 2016 gelukt om de daling in het aantal ontruiming te continueren. Naast de inzet van onze huurincasso-medewerkers en incassoconsulent zijn hier veel inspanning voor geleverd door de woonconsulenten en wijkhuismeesters. In totaal moesten we in 2016 zeventien woningen (14 DAEB en 3 niet-DAEB) ontruimen in verband met huurachterstand, tegenover 49 in 2015. We hoefden niet elke dreigende ontruiming daadwerkelijk uit te voeren; in 2016 leverden vijftien bewoners zelf de sleutels in tegenover achttien bewoners in 2015. Verder moesten we in het verslagjaar tien woningen¹⁶ ontruimen door overlast, tegenover zeven woningen in 2015. In 2016 bedroeg de huurachterstand van zittende huurders gemiddeld €663.000¹⁷.

Ook in 2017 blijven we ons inzetten om de samenwerking met de gemeente, de SMD en de Stadsbank verder te verbeteren.

1.8 Frictieleegstand en huurderving

Door een combinatie van factoren is de leegstand in 2016 gestegen. De totale huurderving als gevolg van frictieleegstand van woningen (excl. woon-zorg woningen) bedraagt €1.143.000¹⁸. De stijging van de leegstand is een onwenselijke situatie die om een toelichting vraagt.

Basiskwaliteit

Begin 2016 zijn we gestart met het uitvoeren van het nieuw vastgestelde beleid om onze woningvoorraad na mutatie naar een vastgestelde basiskwaliteit te brengen. De uitvoering van deze werkzaamheden gebeurt door geselecteerde onderhoudspartijen. Hierdoor is ons mutatieproces gewijzigd en het goed inrichten van dit proces heeft meer tijd gevraagd dan gewenst. Als gevolg daarvan liep de doorlooptijd op, waardoor woningen langer leegstonden. Inmiddels is onze samenwerking met (nieuwe) onderhoudspartijen verbeterd, nadat we heldere werk- en procesafspraken hebben gemaakt.

Per direct te huur

Sinds 2016 bieden we DAEB-woningen ook per direct te huur aan. Het gaat om woningen die we minimaal één keer volgens de reguliere weg hebben aangeboden aan woningzoekenden, waarop wij geen reacties of uitsluitend weigeringen hebben ontvangen. Vervolgens kunnen we ze in ons systeem direct aanbieden aan woningzoekenden. Het adverteren en aanbieden verloopt via WoonVinder en de regels omtrent passend toewijzen blijven van kracht.

E-mail-actie

We hebben een wijziging in het aanbiedingsproces doorgevoerd. Als de eerste drie kandidaten een woning weigeren, sturen we alle gegadigden per mail een interessepeiling voor de woning. Vervolgens krijgen uitsluitend geïnteresseerden de woning aangeboden, op volgorde van de eerdere loting. Deze wijziging is ingevoerd omdat we steeds vaker zien dat woningzoekenden wel via internet reageren op een woning, maar niet komen opdagen bij open huizen en/of niet reageren op een woningaanbieding. Met de wijziging hebben we het aanbiedingsproces versneld.

¹⁶ KPI D 2.8 aantal ontruiming

¹⁷ KPI D 2.7 huurachterstand (in euro's) - zittende huurders

¹⁸ KPI D 2.5 frictieleegstand woningen (in euro's)

Het doel is enerzijds om de klanttevredenheid bij de vertrekkende huurder te verhogen, omdat deze goederen ter overname kan aanbieden, en anderzijds om frictieeegstand te verlagen.

Huurderving als percentage van de huuropbrengsten (2016)		
Specificatie huurderving	DAEB	Niet-DAEB
Derving door frictieeegstand	1,9%	13,4%
Derving door projecten	0,9%	0,5%
Derving door anti-kraak	0,2%	0,9%
Derving door overige oorzaken	0,1%	0,1%

2 Vastgoed

2.1 Portefeuillestrategie

De Woonplaats heeft zich ten doel gesteld dat de vastgoedportefeuille ook op de lange termijn aansluit op de behoeftes en wensen van de bewoners. Daarom leggen we, op basis van het ondernemingsplan, onze langetermijnstrategie met betrekking tot vastgoedactiviteiten vast in het portefeuilleplan. Dit portefeuilleplan is in 2014 opgesteld en vormt een essentieel onderdeel van de integrale vastgoedsturing op basis van de Beleidsbaan¹⁹. Op basis van onze strategische beleidsuitgangspunten hebben we hierin voor een periode van tien jaar keuzes gemaakt, met betrekking tot de gewenste ontwikkeling van de woningvoorraad en ons maatschappelijk en commercieel vastgoed. In het portefeuilleplan houden we rekening met veranderende wet- en regelgeving, zoals de herziene woningwet. In 2016 hebben we de portefeuillestrategie geactualiseerd²⁰, ten behoeve van de begroting voor 2017. Het scheidingsvoorstel was een belangrijk aandachtspunt bij deze actualisatie. De portefeuillestrategie is de strategische onderbouwing voor de inrichting van het scheidingsvoorstel, waarop we in 2016 zienswijzen hebben opgevraagd en die eind 2016 is verzonden naar de toezichthouder.

Uitgangspunt: focus op ons kerngebied

Ons primaire werkgebied bestaat uit de gemeenten Enschede, Aalten, Winterswijk en Oost Gelre. Met deze gemeenten maken we prestatieafspraken en alleen hier doen we maatschappelijke investeringen. Als wij investeren in het overnemen van organisaties of vastgoed, een fusie aangaan of andere vormen van samenwerking zoeken, dan doen we dat alleen:

- in Oost-Nederland
- wanneer we met dat bezit een substantieel aandeel in de sociale woningvoorraad van een wijk of dorp verwerven

Woningvoorraad binnen het primaire werkgebied

In de portefeuillestrategie is vastgelegd dat we ons binnen het werkgebied richten op ons bestaande bezit. In de regionale woonvisies zijn we het op hoofdlijnen eens over de gevolgen van krimp en vergrijzing, en dientengevolge voegen wij geen woningen aan de voorraad toe. Wat we in bezit hebben en willen houden, is of wordt verduurzaamd. Daarnaast focussen we ons, net als de gemeenten waarin we actief zijn, intensiever op de dorps- en stadscentra. We signaleren verdunning aan de randen van steden en dorpen, en de verdichting van functies in de centra en bewegen hierin mee. Nieuwe projecten ontwikkelen we vanuit complexen die geen lange-termijn toekomstperspectief hebben.

Als gevolg van het passend toewijzen dat vanaf 2016 van kracht is, is het van groot belang de vastgoedportefeuille zo samen te stellen dat er voldoende aanbod is voor alle inkomensgroepen binnen de sociale doelgroep. De aanpassingen in de streefhuren (zie paragraaf streefhuur) zijn onderdeel van het portefeuilleplan en integraal getoetst aan onze financiële mogelijkheden.

Maatschappelijk vastgoed

In veel wijken waar De Woonplaats actief is, bezitten we vastgoed dat een maatschappelijke functie voor buurtwerk, onderwijs, cultuur, zorg of welzijn vervult. We zijn net als de rijksoverheid van mening dat maatschappelijk vastgoed in de buurt van onze bewoners een positieve invloed moet hebben op het verbinden van mensen, en moet fungeren als een plek waar burgers verantwoordelijkheid kunnen nemen voor hun woonomgeving. We handelen binnen de kaders van de nieuwe wet- en regelgeving, die voorschrijft dat corporaties terughoudend moeten handelen.

Tactische werkgroep

Als onderdeel van de integrale vastgoedsturing hebben we een multidisciplinaire werkgroep geformeerd, die zich bezighoudt met het proces en de inhoud op het tactische niveau. De werkgroep heeft gebiedsgerichte bijeenkomsten georganiseerd om bij verschillende (operationele) teams input op te halen over de prestaties van complexen. Deze gebiedsgerichte sessies bleken van grote waarde voor het tot stand komen van directievoorstellen om de doelstellingen en ambities te vertalen naar concrete plannen voor onze vastgoedvoorraad. Zo heeft deze werkgroep voorstellen gedaan om de verkooppool te verkleinen, zodat deze beter aansluit op de verminderde verkoopambitie van De Woonplaats. Daarnaast heeft de tactische

¹⁹ KSF D1 vastgoedsturing volgens beleidsachtbaan/KPI D 1.1 Alle stappen van de beleidsachtbaan elk jaar doorlopen

²⁰ KPI D1.2. Actueel portefeuilleplan

werkgroep antwoord gegeven op de vraag voor welke complexen we de streefhuur het beste omlaag kunnen brengen.

Aan de hand van de beoordeling heeft elk complex een label gekregen waarin staat of De Woonplaats op den duur kiest voor:

- Complexverkoop
- Uitponden (gedeeltelijke verkoop aan huurders)
- Temporiseren (op termijn slopen)
- Consolideren (in bezit houden)

2.2 Kwaliteit en duurzaamheid

In 2015 heeft De Woonplaats het 'vastgoedkwaliteit bestaand bezit' geactualiseerd, met als uitgangspunten²¹:

- Betaalbaar wonen: ons doel is het aanbieden van betaalbare huurwoningen. Wij hebben hierin een verantwoordelijkheid bij het vaststellen van de huurprijs, ook in relatie tot de energetische prestaties van de woning. De komende jaren zetten we fors in op het verduurzamen van de bestaande voorraad.
- Onderhoud en kwaliteit: wij willen niet alleen goed onderhouden woningen aanbieden, maar ook een basiskwaliteit hanteren. Bij mutatie en renovaties brengen we woningen op het niveau van deze basiskwaliteit.
- Toekomstbestendigheid van de voorraad: wij voegen geen woningen meer toe in het primaire werkgebied. We moeten het doen met de huidige voorraad en daar het maximale rendement uit behalen. Hiertoe zetten we zwaarder in op het investeren in de bestaande voorraad, zodat ook oudere woningen toekomstbestendig blijven. Het slopen van woningen gebeurt alleen als het betreffende vastgoed geen waarde heeft voor de toekomst.
- Veilig en gezond wonen: wij willen risico's op het gebied van veiligheid en gezondheid beheersen.

In het beleid 'Vastgoedkwaliteit' zijn de strategische kaders voor de instandhouding van het bestaande vastgoed vastgelegd. De doelstelling van dit beleid is het veiligstellen van de vastgoedwaarde, de woningvoorraad in goede staat houden en de kwaliteit van de woningvoorraad in verhouding brengen met de huurprijzen. Ten aanzien van de bestaande woningvoorraad hanteren we twee kwaliteitsniveaus: de minimumkwaliteit en de basiskwaliteit. De minimumkwaliteit is van toepassing op complexen die we (op termijn) middels sloop uit exploitatie gaan nemen. De basiskwaliteit hanteren we bij complexen met de strategieën 'consolideren' en 'verkopen'. De basiskwaliteit omvat onder andere verduurzaming naar een Energie-index van 1,4, een kwalitatief goede badkamer, keuken en toilet, en overige voorzieningen zoals rookmelders en dergelijke. Grondgebonden woningen brengen we op verzoek van de zittende huurder individueel op niveau, of bij mutatie. Gestapelde bouw wordt complexmatig aangepakt.

In 2016 hebben we het beleid 'Klantgestuurd onderhoud' geactualiseerd en zijn we gestart met de implementatie hiervan. Vanwege het passend toewijzen zijn de mogelijkheden voor kwaliteitsaanpassingen beperkt tot onderdelen van de basiskwaliteit. We hebben pakketten vastgesteld met vaste huurverhogingsprijzen, om bewoners direct te kunnen informeren over de mogelijkheden en bijbehorende financiële consequenties. Bewoners met wensen die buiten de basiskwaliteit vallen kunnen voortaan uitsluitend als zelf aangebrachte verandering (ZAV) gerealiseerd worden.

²¹ KSF D4 Kwaliteit vastgoed op orde

Hieronder de totale onderhoudsuitgaven over 2016.

Totalen Onderhoud 2016 De Woonplaats			
	Begroot	Realisatie	Vershil
Onderhoudsuitgaven	€ 32.594.380	€ 33.752.085	- € 1.157.710
Geactiveerde onderhoudsuitgaven	- € 11.551.615	- € 12.680.562	€ 1.128.947
Onderhoudslasten	€ 21.042.765	€ 21.071.523	- € 28.763

Onderhoudsuitgaven 2016 De Woonplaats²²				
	Reparatieonderhoud	Mutatieonderhoud	Planmatig onderhoud	Totaal onderhoud
Werkelijk 2016	€ 5.411.891	€ 2.858.532	€ 25.481.662	€ 33.752.085
Begroting 2016	€ 5.000.000	€ 2.300.000	€ 25.294.380	€ 32.594.380

Reparatieonderhoud

Door de hoge grondwaterstand in Enschede moesten we veel kelders leegpompen en houten vloeren vervangen. Deze wateroverlast heeft een overschrijding van circa € 400.000,- veroorzaakt.

Mutatieonderhoud

In het verslagjaar hebben we meer mutatieonderhoud uitgevoerd dan begroot, om grondgebonden woningen naar het niveau basiskwaliteit te brengen. Aangezien deze woningen energetisch verbeterd zijn, badkamers/keukens/toiletten zijn vervangen en overige aspecten van de basiskwaliteit zijn gerealiseerd, hebben we aanvullend onderhoud uitgevoerd om de woningen 'af' te maken, zoals stucwerk aan muren, het vervangen van plafonds en binnen schilderwerk.

Deze aanvullende onderhoudswerkzaamheden zijn de oorzaak van de overschrijding van circa € 550.000,- op het gebied van mutatieonderhoud.

Planmatig onderhoud

Het totale planmatige onderhoud heeft geresulteerd in een budgetoverschrijding van circa € 190.000,-. Het planmatig onderhoud is bij De Woonplaats gesplitst in het reguliere planmatige onderhoud en het aanbrengen van de basiskwaliteit.

- Planmatig onderhoud regulier: binnen het reguliere planmatige onderhoud is een overschrijding ontstaan van circa € 70.000,-, met name veroorzaakt door vervallen posten wegens strategiewijzingen, verkoop of uitvoering op basis van garantie.
- Planmatig onderhoud basiskwaliteit:

Maatregel	Begroot 2016	Realisatie 2016	Vershil
Energetische verbeteringen	€ 5.145.000	€ 4.826.916	€ 318.084
Badkamer-, keuken- en toiletverbeteringen	€ 5.503.951	€ 6.273.560	-€ 769.609
Overige basiskwaliteit	€ 917.325	€ 725.165	€ 192.160
Totaal	€ 11.566.276	€ 11.825.641	-€ 259.365

Energetische verbeteringen 2016	Aantal
Financieel afgewikkeld	320
Technisch gereed	44
Onderhanden	136
Totaal	500

²² KPI E.2.2 Niet planmatig onderhoud (in euro's)/KPI D 4.2 Planmatig onderhoud

Doordat 2016 het opstartjaar was voor het realiseren van de basiskwaliteit bij mutatie en op aanvraag van de zittende bewoner, hebben we het begrote aantal van 490 energetisch te verbeteren woningen niet allemaal kunnen opleveren en/of financieel afwikkelen. Bij de overschrijding van circa € 300.000,- is geen rekening gehouden met de nog te ontvangen STEP-subsidie, die circa € 800.000,- bedraagt.

Badkamer-, keuken en toiletverbeteringen (BKT)	Aantal
Badkamerverbeteringen	483
Keukenverbeteringen	561
Toiletverbeteringen	294

In 2016 hebben we meer badkamers en keukens verbeterd dan begroot. Het aantal toiletverbeteringen daarentegen, is achtergebleven bij de prognose. De overschrijding van circa € 750.000,- is vooral veroorzaakt doordat we in de Enschedese wijk Stroinkslanden badkamers, keukens en toiletten projectmatig hebben vervangen, om deze woningen weer verhuur-gereed te maken.

Overige basiskwaliteit

Op het budget van de overige basiskwaliteit is een overschrijding van circa € 200.000,- gerealiseerd. Dit komt onder meer doordat 2016 het opstartjaar was voor de basiskwaliteit, waardoor nog niet alle werkzaamheden financieel afgewikkeld zijn.

Reparaad

De samenwerking met Reparaad, onze partner voor het uitvoeren van dagelijks onderhoud, is in 2016 voortgezet. Daarbij hebben we extra aandacht besteed aan het goed en tijdig opleveren van de mutatiwoningen en aan de communicatie met bewoners.

De klanttevredenheid van onze bewoners bij het oppakken en afhandelen van onderhoudswerkzaamheden is voor ons van groot belang. Deze klanttevredenheid monitoren we door middel van een maandelijks klanttevredenheidsonderzoek, uitgevoerd door het Kwaliteitscentrum Woningcorporaties Huursector (KWH):

- Op het gebied van dagelijks onderhoud scoorde De Woonplaats in 2016 gemiddeld een 7,8.
- Op het gebied van planmatig onderhoud scoorde De Woonplaats in 2016 gemiddeld een 7,6.

In 2016 heeft een extern bureau een klanttevredenheidsscan gedaan, gericht op ons dagelijks onderhoud. Hieruit kwam naar voren dat het technische gedeelte goed op orde is, maar dat de communicatie en het managen van de verwachtingen van de huurder voor verbetering vatbaar zijn.

Vanaf 2017 gaan we dan ook aan de slag om de klanttevredenheid te verbeteren.

Duurzaamheid

De verduurzaming van bestaande woningen biedt de meeste kansen om energieverbruik te reduceren. Hier staat De Woonplaats voor een grote opgave. Wij willen onze woningen verduurzamen bij mutatie, maar ook voor zittende bewoners. Het gaat dan hoofdzakelijk om het isoleren van de schil en het verbeteren van het binnenmilieu. Ook het vervangen van de ketel levert een belangrijke bijdrage. Daarnaast willen we alle bewoners van eengezinswoningen met een energielabel C, D, E, F of G de mogelijkheid bieden om hun woning te verbeteren naar minimaal energielabel B (energie-index beter dan 1,40). De verduurzaming van een woning brengt een huurverhoging met zich mee. Daar staat in de meeste gevallen meer comfort en een flinke energiebesparing tegenover. Bewoners krijgen een advies op maat en beslissen zelf of ze willen deelnemen aan het project.

De verduurzaming van ons woningbezit is in volle gang, zowel in Enschede als in de Achterhoek. De doelstelling qua aantallen van 2016 is gehaald, maar niet alle woningen zijn opgeleverd en/of financieel afgehandeld in 2016.

Ook bij het realiseren van nieuwbouw zijn we ambitieus en met de twee grootste lopende projecten (Boswinkel en 't Getfert) gaan we NOM-woningen (nul op de meter) realiseren.

Voor de bestaande woningvoorraad willen wij per jaar 2% CO₂-reductie, (gerekend vanaf 2008) realiseren. Ons uitgangspunt is om met ieder complex twee energielabelstappen vooruit te maken.

Al onze investeringen in energiezuinig bouwen en renoveren dragen bij aan drie doelen:

- De woonlasten voor de huurder stabiliseren.
- Bijdragen aan een beter milieu.
- Onze woningen beter verkoop- en verhuurbaar maken.

Energiemonitoring

Energiemonitoring is een belangrijk instrument om te bepalen of we gestelde doelen realiseren. Energiemonitoring is sinds 2014 in ons beleid verankerd en is een integraal onderdeel van de uitdraag bij het verduurzamen van bestaande woningen en nieuwbouw. In verduurzaamde woningen van zittende bewoners wordt het energieverbruik gemonitord. Bij nieuwbouw kijken we per project hoe we de monitoring moeten inregelen. De ontwikkelde methode voor energimonitoring in het project Velve-Lindenhof in Enschede gebruiken we als blauwdruk bij zowel nieuwbouw als verduurzaamde bestaande woningen. Dankzij een slimme meter kan de bewoner inloggen op een website om het energieverbruik van de woning te volgen. Daarnaast kan ook De Woonplaats, als de bewoner daar toestemming voor geeft, inzicht krijgen in het energieverbruik van de woning.

Met energimonitoring hebben wij de volgende doelstellingen gerealiseerd:

- Inzichtelijk maken of het werkelijke verbruik van de woningen overeenkomt met de prognose, en bepalen welke maatregelen we moeten nemen om de prognose alsnog te halen.
- Inzichtelijk maken of het wooncomfort daadwerkelijk is verhoogd.
- De opgedane kennis gebruiken om onze duurzame producten en projecten verder te verbeteren. Dit is voor ons een continu leer- en ontwikkelproces.
- Bewoners bewust maken van hun invloed op het energieverbruik van hun woning.

CO₂-reductie

Om te monitoren of we de doelstellingen uit het duurzaamheidsplan kunnen realiseren, hebben wij een systeem ontwikkeld om de reductie in CO₂-uitstoot te meten voor ons totale woningbezit. Zo krijgen we inzicht in de haalbaarheid van de doelstelling van 2% reductie per jaar, vanaf 2008. Hieronder de resultaten van de CO₂-uitstoot in 2016, ten opzichte van 2015 en 2008.

Overzicht CO ₂ -reductie in meetbaar woningbezit				
Energielabel	jan-16	Jan-16	jan-17	jan-17
A++	32	0,20%	45	0,28%
A+	130	0,80%	141	0,88%
A	2766	17,00%	2841	17,66%
B	2486	15,28%	2685	16,69%
C	6173	37,94%	5889	36,60%
D	2204	13,54%	2384	14,82%
E	1299	7,98%	1318	8,19%
F	799	4,91%	583	3,62%
G	383	2,35%	205	1,27%
Totaal aantal woningen met energielabel	16.272	100%	16.091	100%
Gemiddelde CO₂ uitstoot (kg/m²)	32,9	14%	32,1	16%

In Enschede verduurzamen wij onze woningen in samenwerking met Reimarkt. Als onafhankelijke aanbieder stimuleren zij onze bewoners via on- en offline duurzaamheidswinkels, om hun woning te verduurzamen. Bij het verduurzamen van de woning ontzorgt Reimarkt de bewoner van advies tot nazorg. Het doel van Reimarkt is om een aantrekkelijk aanbod te creëren voor zowel bewoners van corporatiewoningen als voor particuliere huiseigenaren. Onze bewoners kunnen kiezen voor energiebesparende maatregelen en comfortverbetering, tegen een huurverhoging.

Effecten:

- Lagere energielasten voor de huurder
- Comfortverbetering voor de huurder
- Totale isolatie van de schil
- Waardestijging van het vastgoed

In De Achterhoek verduurzamen we woningen volgens dezelfde methode als in Enschede, maar zonder de samenwerking met Reimarkt.

2.3 Nieuwbouw/sloop

In een Sociaal Plan beschrijven we de rechten en plichten van bewoners en De Woonplaats tijdens een herstructurering (sloop/nieuwbouw) in een wijk of buurt. Dit plan geeft bewoners garanties voor bijvoorbeeld herhuisvesting, onkostenvergoeding en sociale begeleiding. Zo is iedereen verzekerd van een gelijke behandeling en bestaat er duidelijkheid over het proces.

De Woonplaats heeft een format van een sociaal plan dat we per project uitwerken en vaststellen. Het vaststellen gebeurt in overleg met een bewonerscommissie en/of huurdersvereniging. In het format komen de volgende onderwerpen aan de orde:

- Algemeen
- Procedure bij sloop
- Vervangende woonruimte
- Terugkeerregeling
- Tegemoetkoming verhuis- en inrichtingskosten
- Zelf Aangebrachte Voorzieningen en verplichtingen
- Leefbaarheid in de wijk
- Dienstverlening en extra voorzieningen
- Geschillenregeling en hardheidsclausule

In 2016 is het Sociaal Plan voor de Enschedese wijk Mekkelholt (Fazantplein) ingegaan. In 2017 gaan we hier 63 verhuureenheden (vhe's) slopen. Daarnaast hebben we in 2016 102 grondgebonden woningen gesloopt in de Enschedese wijk 't Getfert. Ook hier is het Sociaal Plan van toepassing.

Ook voor de wijk Oost-Boswinkel is het Sociaal Plan nog van toepassing. Hier bouwen we 115 vhe's en de eerste woningen worden in de eerste helft van 2017 opgeleverd.

In het Volkshuisvestelijk Verslag worden de belangrijkste projecten per gemeente kort benoemd.

2.4 Verkoop

Ons primaire werkgebied beslaat een krimpgebied (de Achterhoek) en een anticipeergebied (Twente). Dit betekent dat de demografische groei stagneert of gaat stagneren. Gezien deze ontwikkeling heeft De Woonplaats besloten geen woningen meer toe te voegen aan de primaire voorraad. Dit heeft forse consequenties voor onze visie op verkoop. Waar we onze vastgoedportefeuille in het verleden konden vernieuwen middels verkoop en nieuwbouw, is dat nu niet meer mogelijk.

We hebben onze koers gewijzigd door de verkoopdoelstelling in het portefeuilleplan te temperen. Daar passen we het verkoopbeleid en de omvang van de verkoopportefeuille op aan.

In 2016 hebben we ons verkoopbeleid herzien door ten aanzien van onze DAEB-woningen over te gaan van 'verkopen tenzij' naar 'niet verkopen tenzij'. Zittende bewoners kunnen hun woning alleen kopen als deze is opgenomen in de verkoopvijver.

Hierdoor is de totale verkoopportefeuille in 2016 aanzienlijk verkleind. Bij het bepalen van de verkoopportefeuille speelden verschillende motieven op gebiedsniveau mee:

- Vergroten betrokkenheid van bewoners bij hun buurt en leefomgeving.
- Gewenste diversiteit van eigendom en huurprijscategorieën.
- Differentiatie van kwetsbare woonmilieus.
- Verhogen van vastgoedwaarde (over het algemeen heeft vastgoed in buurten met alleen huurwoningen een lagere waarde dan vastgoed in gedifferentieerde buurten).
- Versnipperd bezit en toekomstbestendigheid van het vastgoed.

Hierbij hanteren we de volgende uitgangspunten:

- Een uitgebalanceerde vastgoedportefeuille met voldoende voorraad voor de doelgroepen.
- De verkoopportefeuille bestaat uit woningen die niet primair noodzakelijk zijn om te voldoen aan de volkshuisvestelijke opgave.
- Het genereren van financiële middelen, de inkomende kasstromen vanuit verkoop, gebruiken we als dekking voor de investeringsuitgaven.
- Voldoende rendement per verkoop en stabiele kasstromen.

Wij blijven woningen verkopen, maar richten ons in toenemende mate op de verkoop van landelijk bezit en niet-DAEB-woningen²³. De verkoopdoelstelling van reguliere sociale huurwoningen in het primaire werkgebied is teruggebracht naar 125 woningen per jaar²⁴. In de portefeuillestrategie heeft voor het jaar 2016 een wijziging plaatsgevonden, aangezien we complexmatig 138 vhe's buiten ons kerngebied (in Limburg) hebben verkocht. De verkoopaantallen in het kerngebied zijn tijdelijk terug gebracht naar 67.

Het commerciële vastgoed behoort niet tot de kerntaak van corporaties en valt met de splitsing van de vastgoedportefeuille in 2018 volledig in de niet-DAEB-portefeuille. De verkoop van het commerciële vastgoed is erop gericht om middelen vrij te spelen voor de volkshuisvestelijke opgave van De Woonplaats, en om risico's van vastgoed dat niet primair tot het uitoefenen van onze taak behoort te beperken. De jaarlijkse doelstelling is om 150 m² commercieel vastgoed te verkopen²⁵. In het verslagjaar hebben we die doelstelling overschreden door meer m²'ers te verkopen dan begroot. Daarnaast hebben we in 2016 het Balengebouw in Enschede verkocht (2448 m² vvo); deze verkoop van maatschappelijk vastgoed is niet begroot.

Voor complexen buiten het kerngebied geldt: verkoop waar mogelijk. Omdat bij verkoop van deze eenheden aannemelijk is dat ze aan een derde, niet-toegelaten instelling worden verkocht, moeten we rekening houden met een meer omvangrijke procedure en meer regelgeving dan bij de verkoop van reguliere woningen aan natuurlijke personen. Richtlijnen hiervoor zijn vastgelegd in de herziene woningwet en de bijbehorende aanvullingen. Deze richtlijnen waarborgen zowel de financiële als de sociale aspecten voor de zittende bewoners van een complex. Als we geen partij vinden die het gehele complex wil afnemen, kunnen we besluiten om het complex per eenheid te verkopen. De nadelen hiervan zijn dat de verkoop gespreid plaatsvindt en dat het langer duurt voordat het complex in zijn geheel is verkocht. Wanneer een geïnteresseerde partij zich meldt verkopen we een complex.

Onze verkoopdoelstelling is 170 vhe's in tien jaar. Deze doelstelling is in 2016 voor de komende jaren gerealiseerd met de verkoop van twee complexen buiten ons kerngebied; een complex aan de Kieskoel in Landgraaf en aan de Pastoor Stevensstraat in Eygelshoven, 129 woningen in totaal. Beide complexen vallen in het DAEB-segment en hebben we overgedragen aan een collega-corporatie. De huismeester die werkzaam is in de beide complexen is in dienst gekomen bij de collega corporatie.

²³ KSF C1 Afstoten BOG en complexen buiten kerngebied

²⁴ Verkoop 200 woningen (125 DAEB primair/40 niet-DAEB/35 DAEB niet-primair)

²⁵ KSF C1 Afstoten BOG en complexen buiten kerngebied/150 m² commercieel vastgoed verkopen

Verkoop woningen 2016 ²⁶					
Regio	Target	Totaal Verkocht	Aantal verkocht DAEB	Aantal verkocht niet-DAEB	Verkocht aan zittende bewoners
Oost-Nederland	87	83	71	12	19
Overig Nederland	146	135	134	1	1
Totaal	233	218	205	13	20

Bezit De Woonplaats (31 december 2015 en 31 december 2016)						
	Aantal 31-12-2015	verkoop	Sloop/ Samen Voegen/ uit administratie/ uitsplitsing	Aankoop/ administratieve redenen	nieuw	Aantal 31-12-2016
Woningen en woongebouwen (inclusief woonwagens en standplaatsen)	16.457	218	23	2	50	16.268
Garages, carports, parkeerplaatsen	1.792	3	0	48	125	1.962
Overige verhuureenheden	548	7	1	2	2	544
Totaal De Woonplaats	18.797	228	24	52	177	18.774

2.5 Maatschappelijk vastgoed

Multifunctionele accommodaties (MFA's)

In 2016 heeft De Woonplaats een kaderdocument vastgesteld waarin we onze MFA's hebben doorgelicht en de activiteiten laten aansluiten op onze kerntaak. In het afgelopen decennium hebben we drie MFA's gerealiseerd, alle in Enschede: Prismare (2007), Stroinkshuis (2011) en Lumen (2015).

Met het in 2016 afgeronde kaderdocument voldoen wij aan de volgende uitgangspunten:

- De MFA's voldoen aan de herziene woningwet.
- De overeenkomsten met de gemeente en andere partners kunnen worden gehandhaafd gedurende de afgesproken looptijd.
- Bedrijfslasten van de MFA's zijn gereduceerd en teruggebracht naar de overeengekomen inspanningsverplichting.
- De reductie van bedrijfslasten wordt zichtbaar in de begroting voor 2017.
- Voor iedere MFA's hebben we met onze partners een periode afgesproken waarin wij onze rol terugbrengen naar een minimale inzet. De wijk zal onze overnemen.

De Woonplaats blijft met het bestaande MFA een partner voor bewoners en gebruikers. Zij kunnen gebruik maken van de verschillende ruimtes, waarmee wij bijdragen aan de leefbaarheid van de woonomgeving van onze bewoners.

In de Achterhoek hebben wij geen MFA's in eigen beheer.

²⁶ KSF C2 verkoop woningen/KPI C 2.1 aantal verkochte woningen

3. Organisatie en governance

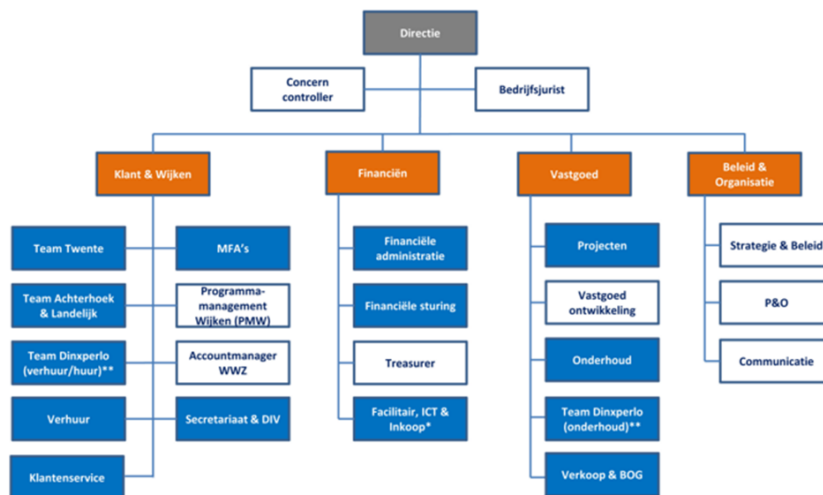
3.1 Organisatie

Het eerste jaar na de reorganisatie, hebben we ons weer volledig op de toekomst gefocust. Door nieuwe ontwikkelingen op ICT-terrein - de samenwerking met de corporaties Welbions en Domijn voor ons primaire systeem - is de tweede-fase reorganisatie op de ICT-afdeling nog niet uitgevoerd.

Een van de vier doelen van ons ondernemingsplan is de medewerkers in hun kracht zetten, om De Woonplaats te ontwikkelen als lerende organisatie. We willen uitsluitend en voortdurend handelen vanuit 'de bedoeling' en dat brengt een omslag met zich mee als het gaat om de houding en het gedrag van onze medewerkers. De komende jaren geven de teams P&O en Communicatie hier richting aan met een groot HRM-project.

Organisatiestructuur

Per 31-12-2016 ziet onze organisatiestructuur er als volgt uit:



Personeel

Aantal fte's onbepaalde tijd (KPI H 2.2)

Eind 2016 bedroeg het aantal fte's met een dienstverband voor onbepaalde tijd 177,4 en de formatie bedroeg 201,7 fte.

Aantal fte's bepaalde tijd + inleen (KPI H 2.3)

Eind 2016 bedroeg het aantal fte's met een contract voor bepaalde tijd 7,1. Het aantal fte's aan inleenkrachten bedroeg 20,7.

Ziekteverzuim (KPI H 2.4 %)

Het ziekteverzuim over 2016 bedroeg 4,98% (exclusief zwangerschapsverlof).

HRM-beleid

Professionele organisatie (KSF H.1)

Eind 2016 kwam het strategisch HRM-plan in concept tot stand, gebaseerd op het verankeren van 'de bedoeling' en het laden van onze kernwaarden. Na het ophalen van informatie bij het management, leidinggevend en medewerkers zijn er nog enkele accenten aangebracht. De teams Communicatie en P&O hebben een projectgroep gevormd, die de komende vier jaar middels een implementatieplan te komen tot de adoptie van "De bedoeling" en het laden van de kernwaarden zodat de organisatie optimaal ingericht is om onze huurders Duurzaam Woongenot te kunnen bieden.

Medewerkers volgen dilemmatraining integriteit

In 2016 hebben al onze medewerkers een dilemmatraining gevolgd, om aandacht te geven aan het belang van integriteit. Er zijn echte dilemma's uit de organisatie geïnventariseerd en besproken in gemixte groepen. De ervaringen waren zeer positief. Medewerkers hebben begrip voor elkaar en zijn zich bewust van dilemma's die collega's kunnen hebben. De werkvorm van gemixte groepen zullen we ook de komende jaren als onderdeel van het HRM-project toepassen.

Medewerkerstevredenheid over ontwikkelingsmogelijkheden (KPI H 2.1)

In het Strategisch HRM-plan is ruim aandacht voor de ontwikkeling van medewerkers. Om goed te kunnen meten wordt het eerstvolgende medewerkers-tevredenheidsonderzoek in 2018 gehouden, wanneer we het eerste van de vier implementatiejaren van het Strategisch HRM-beleid achter de rug hebben.

3.2 Woningwet

Concept scheidingsvoorstel

In het najaar van 2015 hebben we een principekeuze voor administratieve scheiding tussen DAEB en niet-DAEB gemaakt. In de eerste twee kwartalen van 2016 is het softwarepakket WALS geïmplementeerd, om de scheiding (cijfermatig) te kunnen finetunen. Uiteindelijk keurden het MT en de RvC dit concept-scheidingsvoorstel in juli goed.

In augustus hebben we zienswijzen op het concept scheidingsvoorstel opgevraagd bij 29 gemeenten, 6 huurdersvertegenwoordigingen en 40 huurders van maatschappelijk vastgoed. Voor 97% van het bezit (14 gemeenten) hebben we een positieve zienswijze ontvangen.

De huurdersverenigingen en het huurdersplatform zijn gedurende het afgelopen jaar op verschillende momenten geïnformeerd over de scheiding. Een aantal huurdersverenigingen hebben op verzoek, naast het concept scheidingsvoorstel, een overzicht gekregen van de lijst van de over te hevelen verhuureenheden. Vier huurdersverenigingen hebben positief gereageerd op het scheidingsvoorstel en twee hebben aangegeven zich aan te sluiten bij het advies van het huurdersplatform.

Ook zes huurders van maatschappelijk vastgoed hebben een positieve reactie op de voorgenomen scheiding gegeven.

We hebben geen negatieve zienswijzen ontvangen.

Woningmarktregio

In september 2016 ging de minister akkoord met het voorstel om één woningmarktregio Oost-Nederland te vormen. Hiervoor hebben wij een voorstel opgesteld, met een werkgroep met vertegenwoordigers van de gemeente Enschede, de regio Achterhoek, Woningstichting De Veste uit Ommen en De Woonplaats. Bestuurlijk zijn er gesprekken gevoerd om draagvlak voor het voorstel te krijgen. Deze werkgroep heeft zienswijzen gevraagd aan huurdersvertegenwoordiging, gemeenten buiten de woningmarktregio en woningcorporaties binnen de voorgestelde regio. Ook heeft de werkgroep het besluitvormingsproces bij alle gemeenten binnen de regio begeleid. Dit heeft geresulteerd in een unaniem akkoord; voor De Woonplaats betekent dit dat we onze voorgenomen volkshuisvestelijke ambities in de vier kerngemeenten uit kunnen blijven voeren, zonder extra wettelijk restricties.

Passend toewijzen

Per 1 januari 2016 zijn corporaties verplicht om sociale huurwoningen passend toe te wijzen. In 2016 heeft onze werkgroep passend toewijzen een monitor opgesteld, voor maandelijkse rapportages over de consequenties van de toewijzingsregels op de huurmarkt.

Statuten en reglementen

In 2016 zijn de statuten vastgesteld en ingeschreven bij de Kamer van Koophandel. Ook het financieel reglement inclusief het treasury statuut is opgesteld en goedgekeurd.

3.3 Governance

Er is de afgelopen jaren veel te doen geweest over het beleid van woningcorporaties, op grond waarvan de overheid fors heeft ingegrepen. Dit heeft met name geleid tot de invoering van de herziene woningwet en een nieuwe, sector-brede governancecode.

De herziene woningwet heeft een aanzienlijke impact op woningcorporaties. Het afgelopen jaar hebben ook wij de statuten, het beleid, onze processen en diverse reglementen aangepast waar nodig. Zo blijft de governance ook in de toekomst geborgd²⁷ en werken we volgens de geldende wet- en regelgeving.

Wij hechten veel waarde aan de open cultuur binnen onze organisatie. Deze transparantie is niet alleen nodig voor een goede samenwerking, maar is ook een vereiste om invulling te kunnen geven aan het systeem van intern toezicht. Bij de invulling van intern toezicht sluit De Woonplaats sinds 2013 aan bij de governancecode Woningcorporaties. Deze governancecode hebben we inmiddels volledig geïmplementeerd²⁸.

Om integriteitsvraagstukken in de organisatie bespreekbaar te maken, hebben we in 2016 dilemmatrainingen georganiseerd voor alle medewerkers²⁹. Tijdens deze trainingen hebben we het onderwerp integriteit dusdanig uitgediept, dat iedere medewerker weet waar we samen voor staan wanneer we het hebben over integriteit. Uit de evaluatie bleek dat de meeste medewerkers de dilemmatrainingen als erg positief hebben ervaren. Er is meer bewustwording over wat integriteit in de dagelijkse praktijk betekent, en de drempel om dilemma's bespreekbaar te maken is (verder) verlaagd.

3.4 Innovatie

Aanbestedingen kunnen op verschillende manieren gebeuren. Traditioneel stuurt de opdrachtgever het hele proces en heeft zo grote invloed op de kwaliteit en het ontwerp. Dit biedt veel voordelen, maar er zijn ook nadelen: de creativiteit en uitvoeringskennis van de aannemer(s) worden niet benut in de ontwerpfase, en de aannemer kan pas na de gunning beoordelen of het ontwerp uitvoerbaar is, of er hiaten zijn tussen het bestek en de tekeningen, en of er alternatieve oplossingen zijn.

De geïntegreerde contractvorm ondervangt deze nadelen. Bij een geïntegreerd contract brengt de aannemer al tijdens de ontwerpfase kennis en ervaring van bouwen en onderhoud in³⁰. Dit resulteert in een ontwerp dat beter en sneller gerealiseerd kan worden en dat in de gebruiksfase minder onderhoud nodig heeft. Dit laatste is het grootste voordeel van deze contractvorm en voor De Woonplaats de belangrijkste overweging om hiervoor te kiezen.

In 2016 hebben we 75% van de nieuwbouwaanbestedingen en 70% van de onderhoudsaanbestedingen vernieuwend uitgevoerd³¹. Niet-planmatig onderhoud, lopende onderhoudscontracten en VVE-onderhoud hebben we niet meegerekend, aangezien we hier langjarige contracten voor hebben afgesloten.

²⁷ KSF G.1 Governance op orde

²⁸ KPI G 1.1 Voldoen aan governance code

²⁹ KPI G 1.2 Medewerkers volgen dilemmatraining integriteit

³⁰ KSF H2 In partnerships ieder laten doen waar hij/zij goed in is

³¹ KPI H2.1 % opdrachten vernieuwend aanbesteed

3.5 ICT

Het slim toepassen van ICT is een belangrijk aspect in het verder verbeteren van onze dienstverlening aan bewoners, en de efficiëntie van de werkprocessen. De technologie en mogelijkheden ontwikkelen zich in een hoog tempo en wij willen hier in een vroeg stadium bij aansluiten. Daarbij willen we gebruikmaken van bewezen systemen en niet als koploper optreden. Onze doelen voor 2015/2016 waren³²:

- De ICT-visie actualiseren, zodat deze aansluit op het nieuwe Ondernemingsplan 2016 - 2020, de doelstellingen uit de reorganisatie en op het besluit om een nieuw primair systeem te selecteren.
- Alle relevante ICT-ontwikkelingen in kaart brengen en vertalen naar uitgangspunten en doelen voor De Woonplaats.
- Een eerste meerjaren-projectplanning informatievoorziening opstellen.

De ICT-visie is in 2015 herschreven en vastgesteld door het bestuur³³. In de nieuwe ICT-visie is aandacht vooraan zes doelen:

- Digitale dienstverlening
- Optimaal digitaal
- Samenwerking faciliteren
- Positionering I&A
- Professionaliseren informatiemanagement
- Rationalisatie applicatielandschap

Voor het realiseren van een aantal van deze doelen werken we samen met collega-corporaties Domijn en Welbions. Onze eerste gezamenlijke doelstelling was de selectie en aanschaf van een nieuw primair systeem (ERP). Ook de inrichting en het (technisch) beheer ervan willen we gezamenlijk vormgeven. Deze samenwerking is inmiddels in volle gang. In mei 2016 hebben de drie corporaties het contract met de nieuwe ERP-leverancier cegeka-dsa getekend en zijn de voorbereidingen voor de implementatie van het nieuwe systeem gestart. Inmiddels is het systeem succesvol in gebruik genomen door Domijn succesvol en staat de implementatie bij Welbions en De Woonplaats gepland in het eerste halfjaar van 2017.

De implementatie van een nieuw ERP-systeem is een zeer intensief traject, temeer met drie corporaties gezamenlijk, maar we verwachten met het nieuwe systeem een goede basis te hebben om de komende jaren verder invulling te geven aan onze doelstellingen en visie.

3.6 Gebiedsgericht werken

Wij kiezen ervoor om te werken vanuit ons kernproces: samen met partners en belanghouders de juiste volkshuisvestelijke activiteiten ontplooiën in de wijken en buurten waar onze doelgroep woont.

Onze gebiedsgerichte werkwijze³⁴ sluit hier naadloos op aan. In 2016 kreeg het gebiedsgerichte werken steeds meer vorm door de samenwerking tussen de verschillende teams in hun eigen wijk en buurt; op operationeel, tactisch en strategisch niveau weten we elkaar steeds beter te vinden.

Dit zien we terug in de korte lijnen tussen collega's. Als er iets speelt in de wijk, ook op tactisch niveau, wordt kennis uit de gebieden gebruikt voor de gebiedssessies.

3.7 Planning & Control cyclus

De herziene woningwet heeft een behoorlijke impact op onze planning- en control cyclus. Enerzijds doordat de datum voor aanlevering van de jaarstukken is vervroegd, anderzijds doordat we meer moeten afstemmen met gemeenten en huurdersorganisaties over de totstandkoming van de begroting, hetgeen meer doorlooptijd vraagt. Dit betekent dat wij de planning- en control cyclus strakker moeten inrichten om te blijven borgen dat alle rapportages op tijd en van goede kwaliteit zijn.

Gedurende 2016 zijn er verschillende ijsessies inzake het risicomanagement geweest, waarbij we de risico's in het softwarepakket Naris³⁵ hebben bijgewerkt naar de actuele situatie. Dit geeft ons inzicht in de

³² KSF H.3 Ontwikkeling ICT

³³ KPI H 3.1 Herontwikkeling ICT-beleid

³⁴ KPI B1.1. Organisatorische inrichting gebiedsgericht werken

³⁵ KPI F2.2 Risicobeoordeling (Naris) niet ouder dan 3 maanden

actuele stand van zaken; wat zijn op het ijkmoment de grootste risico's? Hierover rapporteren we twee keer per jaar aan de RvC, in de kwartaalrapportages.

Daarnaast hebben we in 2016 alle facetten van de P&C-cyclus³⁶ doorlopen, met als resultaat: tijdige aanlevering van de op te leveren producten. Ook zijn de kwartaal-en risicorapportages tijdig opgeleverd³⁷ en besproken in het MT en de RvC.

³⁶ KSF J.2 Planning- en control cyclus

³⁷ KPI F2.3 Kwartaalrapportages projecten tijdig opgeleverd/KPI J2.1 Kwartaalrapportages naar RvC

4. Financiën

4.1 Financieel beleid en beheer

In 2016 heeft De Woonplaats een financieel reglement opgesteld conform de bepalingen in de herziene woningwet. In dit reglement hebben we onder andere de volgende onderwerpen opgenomen: de uitgangspunten van het financiële beleid en beheer, de financiële organisatie, jaarlijkse monitoring en de betrokkenheid van het interne toezicht op het beheer.

In het financieel beleidsplan hebben we een verdere uitwerking van het financieel reglement opgenomen. Uitgangspunt is dat De Woonplaats over een solide financieel fundament wil beschikken³⁸. Dit is een voorwaarde om maatschappelijk rendement te kunnen realiseren, zowel op korte als lange termijn. Ons financiële beleid kent de volgende doelstellingen:

- Waarborgen van de financiële continuïteit.
- Beschikbaarheid van voldoende financiële middelen.

De Woonplaats wil een gezonde financiële positie behouden en daartoe duurzaam voldoen aan de normen in het externe toezichtkader voor ICR, DSCR, LtV en solvabiliteit. In de volgende paragraaf worden deze kengetallen nader toegelicht.

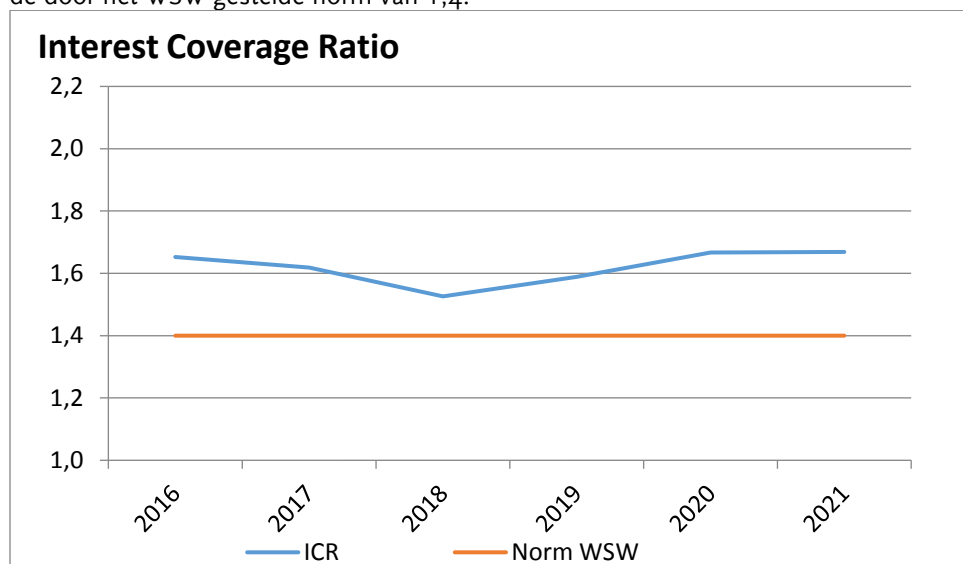
4.2 Financiële positie

Bij het bewaken van de financiële continuïteit maakt De Woonplaats gebruik van diverse kengetallen. Het verloop van een aantal belangrijke kengetallen wordt hierna weergegeven.

Interest Coverage Ratio (ICR)³⁹

Voor verschaffers van vreemd vermogen is het van belang dat De Woonplaats haar verplichtingen (verschuldigde rente) uit de lopende exploitatie kan voldoen. Het kengetal ICR (of rentedekkingsgraad) maakt inzichtelijk hoe vaak de rente-uitgaven betaald kunnen worden uit het saldo van de operationele kasstromen. De Woonplaats streeft een ratio van tenminste 1,6 na. De WSW-norm is 1,4. Eind 2016 bedraagt de ICR 1,7 (2015: 1,5).

Naar verwachting zal de ICR de komende jaren variëren tussen de 1,5 en 1,7. Daarmee blijft de ICR boven de door het WSW gestelde norm van 1,4.

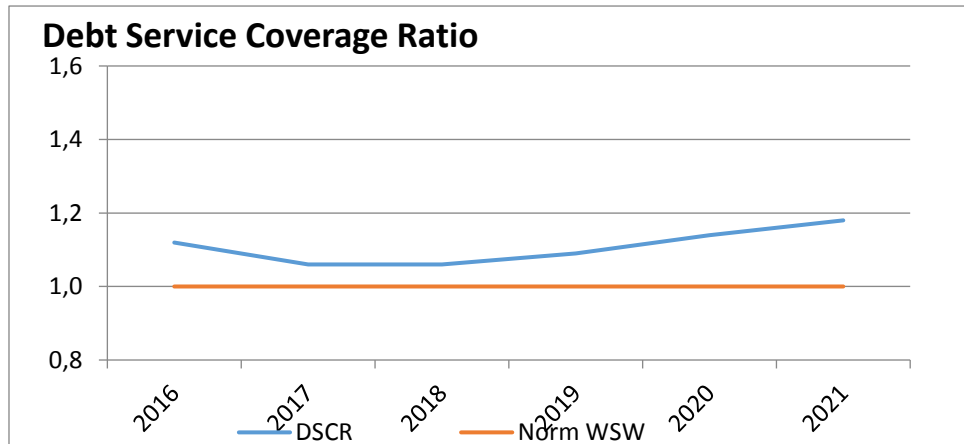


³⁸ KSF F1 Financieel gezond

³⁹ KPI F 1.3 ICR

Debt Service Coverage Ratio (DSCR)

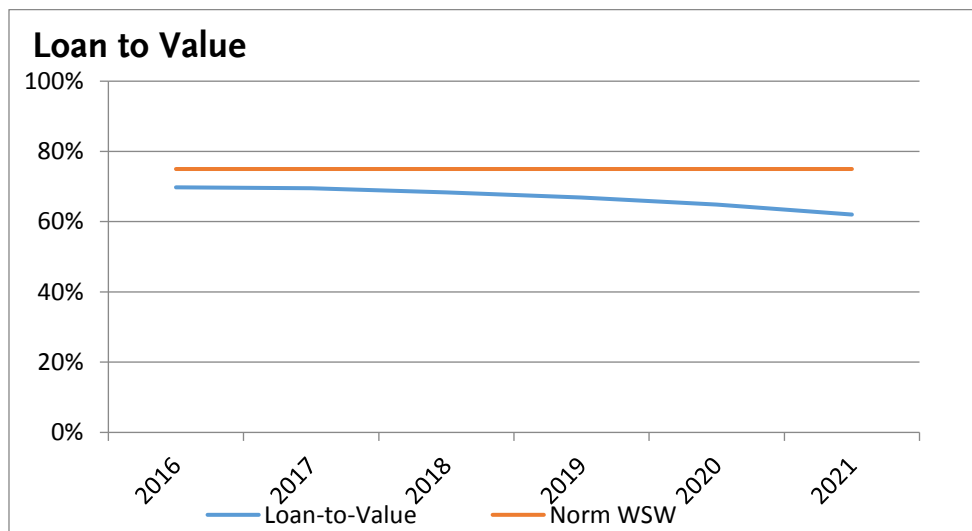
De DSCR geeft aan in hoeverre we vanuit de operationele kasstromen kunnen voldoen aan de rente- en aflossingsverplichtingen. Het WSW hanteert als norm een DSCR van minimaal 1,0. Eind 2016 bedraagt de DSCR 1,12 (2015: 1,15).



Loan-to-Value⁴⁰

De Loan-to-Value (LtV) is een indicator van de omvang van de lening-portefeuille, ten opzichte van de bedrijfswaarde van het vastgoed. De LtV is een belangrijke indicator voor de financierbaarheid van de organisatie. Het WSW hanteert als norm een LtV van maximaal 75%. De LtV per eind 2016 is 69,8% (2015: 67,0%).

Gedurende de periode 2017-2021 laat de LtV een licht dalend verloop zien. De daling wordt veroorzaakt door een vrijwel gelijkblijvende bedrijfswaarde tegenover een licht dalende lening-portefeuille. Hierbij merken we op dat de omvang van de lening-portefeuille voor een belangrijk deel wordt bepaald door de liquiditeitsbuffer die De Woonplaats moet aanhouden voor margin call verplichtingen en voor de stresstest derivaten. De Woonplaats blijft actief werken aan mogelijkheden om het liquiditeitsbeslag voor de verplichte buffer zo veel mogelijk te beperken.

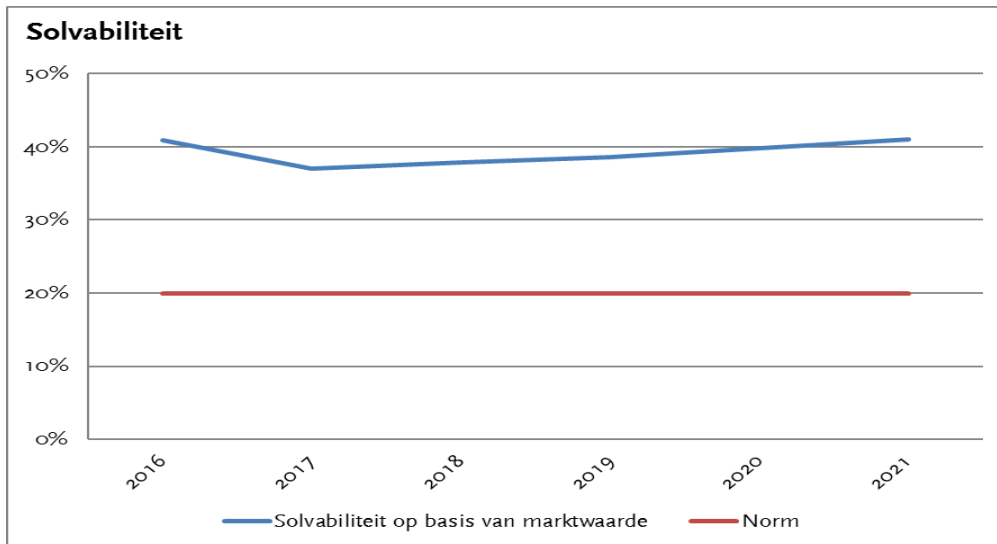


⁴⁰ KPI F 1.2 Loan-to-Value

Solvabiliteit⁴¹

De solvabiliteit wordt berekend door het eigen vermogen te delen door het totale vermogen (op basis van marktwaarde en gebaseerd op het onbepaalde deel van het eigen vermogen). De solvabiliteit geeft aan of een organisatie in staat is om op korte en lange termijn aan haar betalings- en aflossingsverplichtingen te voldoen. Volgens het nieuwe beoordelingskader van Aw dient de solvabiliteit te worden berekend op basis van de marktwaarde. De solvabiliteit per 31 december 2016 bedraagt 40,8% (2015: 40,7%).

Uit onze meerjarenprognose blijkt dat de solvabiliteit de komende jaren licht zal stijgen.



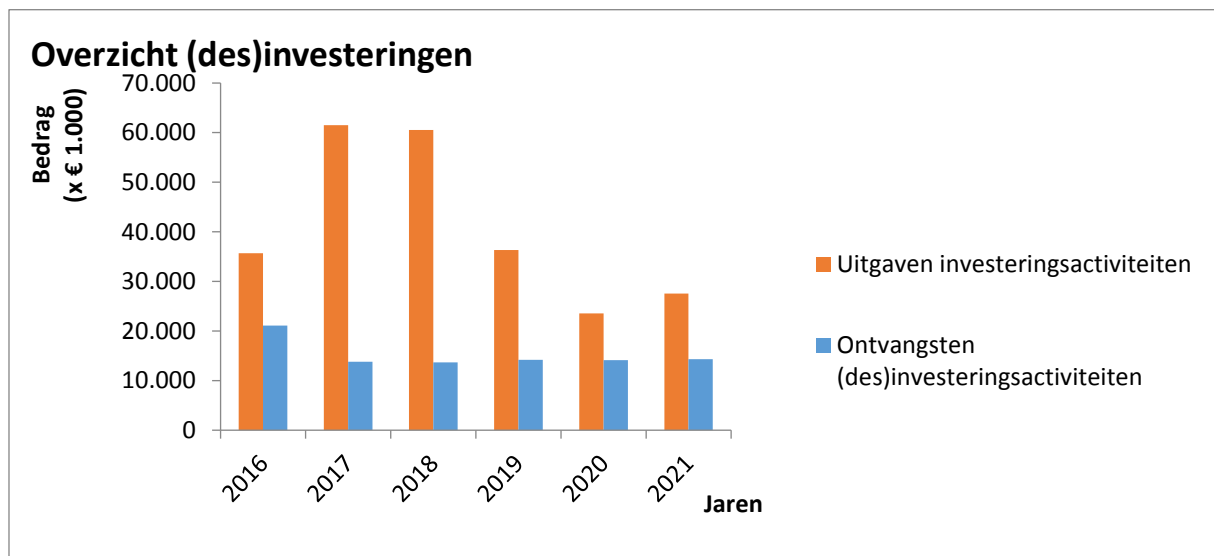
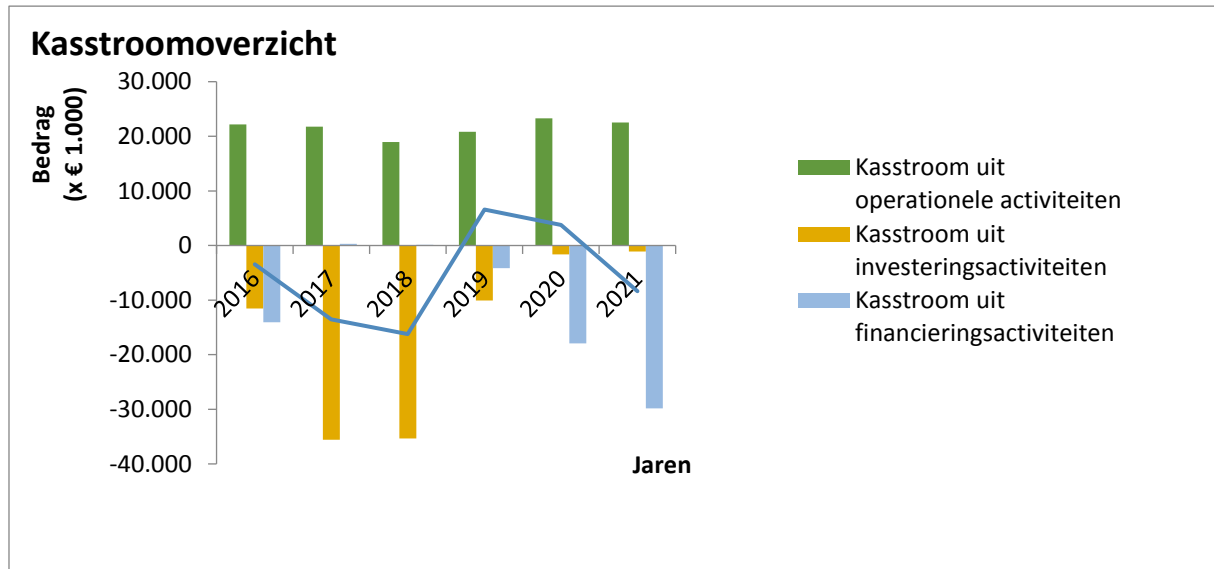
Dekkingsratio

Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) hanteert het kengetal dekkingsratio. De dekkingsratio geeft de verhouding weer tussen het schuldrestant van door het WSW geborgde leningen en de WOZ-waarde van het bij WSW ingezette onderpand. Het WSW hanteert als norm een dekkingsratio van maximaal 50%. De dekkingsratio per eind 2016 is 40% (2015: 40%).

⁴¹ KPI F1.1 Solvabiliteit

Kasstroom

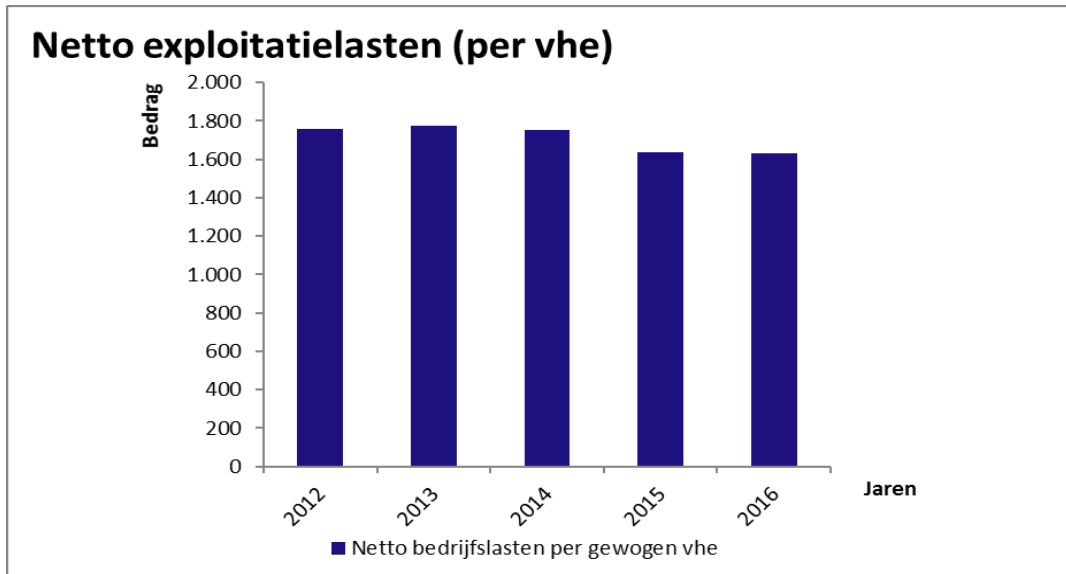
De operationele kasstroom blijven de komende jaren goed. Bij de investeringskasstroom zien we in 2017 en 2018 een piek conform onze ambitie, zoals vastgesteld in de investeringsbegroting. Dit betreft onder andere grote projecten als Oost-Boswinkel en 't Getfert in Enschede. Na 2018 is er sprake van een afnemende uitgaande investeringskasstroom. De afname van de projectenportefeuille is een logisch gevolg van de prioriteringsdiscussie in relatie tot de demografische ontwikkelingen, maar ook vanwege het ingezette beleid om ons tot de kerntaken te beperken. De financieringskasstroom is vanaf 2019 negatief, omdat per saldo leningen afgelost worden.



Netto bedrijfslasten⁴²

Om 'de bedoeling' zoals geformuleerd in het ondernemingsplan te realiseren, zijn inspanningen nodig (die geld kosten) om het gewenste resultaat *duurzaam woongenot* te realiseren. Landelijk worden de prestaties van corporaties vergeleken in de CBC-benchmark. Wij willen deze benchmark gebruiken om te vergelijken, daaruit te leren en ons ambitieniveau te bepalen. Gegeven onze bedoeling willen we in de CBC-benchmark door benchlearning en als lerende organisatie voortdurend verbeteren en wat betreft de exploitatielasten doorgroeien naar de 'B-groep' (gerekend vanaf de huidige situatie waarin we in de C-groep zitten).

De gegevens uit de benchmark zijn nog niet geheel eenduidig te interpreteren. De komende jaren zal dit meer inzicht gaan geven. Onderstaande grafiek geeft het resultaat weer van de inspanningen in de afgelopen jaren om de bedrijfslasten te beheersen.



⁴² KPI F1.4 Netto exploitatielasten

Vastgoedwaardering

Per 31 december 2016 is in totaal € 481 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in de overige reserves begrepen (2015: € 430 miljoen), uit hoofde van de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat. De waardering van dit vastgoed is bepaald in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarderen, en is daarmee conform de in de woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarrekening. De realisatie van deze ongerealiseerde herwaardering is sterk afhankelijk van het beleid dat we voeren. De mogelijkheden om door (complex-gewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB-bezit in exploitatie te realiseren zijn beperkt, door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen, zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen. Het bestuur van De Woonplaats heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van de herwaarderingsreserve dat bij ongewijzigd beleid niet of pas op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting is in lijn met het verschil tussen de bedrijfswaarde van het DAEB-bezit in exploitatie, en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt circa € 433 miljoen. Dit impliceert dat circa 45% van het totale eigen vermogen niet of pas op zeer lange termijn realiseerbaar is.

Autoriteit woningcorporaties

De Autoriteit woningcorporaties (Aw) beoordeelt ons functioneren jaarlijks, op basis van de jaarrekening en het jaarverslag, de verantwoordingsinformatie (dVi) en de prognosegegevens (dPi). Het integrale toezicht is gericht op de aspecten governance, integriteit, rechtmatigheid en de bescherming van het maatschappelijk vermogen. Op basis van deze beoordeling zag de Aw in 2016 geen aanleiding om te interveniëren.

Waarborgfonds Sociale Woningbouw

De jaarlijkse beoordeling door het WSW leidde in het verslagjaar weer tot de gewenste borgbaarheidsverklaring, wat betekent dat wij voldoen aan de eisen die het WSW stelt. Met deze borgbaarheidsverklaring kunnen we gebruik maken van de faciliteiten van het WSW en zijn we in staat om in de verwachte financieringsbehoefte voor 2017 te voorzien.

4.3 Treasury

Treasury- en beleggingsbeleid

Ons treasury- en beleggingsbeleid is vastgelegd in het treasurystatuut. Als gevolg van de herziene woningwet, en het Btiv en de Rtv als afgeleide daarvan, moesten wij het treasurystatuut in 2016 actualiseren en een financieel reglement opstellen. Het herziene treasurystatuut en het financieel reglement zijn eind 2016 vastgesteld door de directie en goedgekeurd door de Raad van Commissarissen. Het financieel reglement is daarnaast ook goedgekeurd door Aw.

Om het treasurybeleid goed te kunnen uitvoeren, is een passende organisatie van de treasury van wezenlijk belang. Deze organisatie wordt onder andere uitgedrukt in de beleidscyclus treasury, die drie stappen kent: het treasury-jaarplan (afgeleid van het treasury-statuut), de uitvoering van treasury-activiteiten en de treasury-verantwoording.

Het treasurystatuut en het treasuryjaarplan vormen de kaders waarbinnen de uitvoering van alle activiteiten op treasurygebied plaatsvinden. Het treasurystatuut dient als (strategische) basis voor het uitvoeren van de treasuryfunctie. Het treasuryjaarplan beschrijft de geplande treasurydoelstellingen en -activiteiten voor de tijdsduur van een begrotingsjaar en wordt jaarlijks geactualiseerd. Het treasuryjaarplan wordt opgesteld binnen de kaders van het treasurystatuut. Het jaarplan wordt vastgesteld door de directie en goedgekeurd door de RvC. De daadwerkelijke uitvoering van treasuryactiviteiten wordt voornamelijk door de treasurer gedaan, in nauw overleg met de treasurycommissie. Jaarlijks wordt er een verantwoordingsdocument opgesteld waarin aan directie en RvC verantwoording wordt afgelegd over de uitgevoerde treasuryactiviteiten en transacties in het voorgaande jaar.

Stresstest derivaten

In het 'Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting' (Btiv) is bepaald dat corporaties moeten kunnen voldoen aan de financiële verplichtingen die voortvloeien uit een rentedaling van 2% (de 2%-stresstest). De Woonplaats heeft in heel 2016 aan de stresstest kunnen voldoen⁴³. De maatregelen die in voorgaande jaren zijn genomen bleken voldoende om zelfs de scherpe rentedaling van medio 2016 op te vangen.

Een belangrijk aandachtspunt bij de stresstest in 2016 waren de derivatencontracten met breakclauses (zie volgende alinea) die in 2017 zouden vervallen. Het liquiditeitsrisico als gevolg van deze breakclauses moeten we meenemen in de stresstest, vanaf twaalf maanden voordat de break zich voordoet. In 2016 hebben wij met de betreffende bank afspraken kunnen maken over het doorschuiven van breakclauses van 2017 en 2018 met gemiddeld vijf jaar, in combinatie met enkele andere maatregelen die voor de bank en voor De Woonplaats gunstig (risico-verlagend) werken.

Breakclauses

In derivatencontracten is het gebruikelijk om breakclauses op te nemen. Deze clausules geven partijen het recht om op een vooraf afgesproken moment de overeenkomst op te zeggen. Bij het beëindigen van de overeenkomst op basis van een breakclause wordt de marktwaarde afgerekend. Wanneer gebruik wordt gemaakt van een breakclause, leidt dit tot een liquiditeitsrisico voor De Woonplaats (bij een negatieve marktwaarde) of voor bank (bij een positieve marktwaarde). Bij de huidige extreem lage marktrente is de marktwaarde van derivaten fors negatief. Dat verhoogt het risico van breakclauses. In de jaarrekening is een vervalkalender van breakclauses opgenomen met daarbij de bedragen per jaar.

Tot en met 2016 zijn er geen breakclauses daadwerkelijk uitgevoerd en hebben we in goed overleg met de banken breaks kunnen doorschuiven. Zoals hiervoor beschreven hebben we, met betrekking tot de breakclauses die vervallen in 2017 en 2018, met de bank overeenstemming bereikt over het doorschuiven van de breaks met vijf jaar. De eerstvolgende break zal zich nu voordoen in 2019. In de loop van 2017 zullen we met de betreffende banken in gesprek gaan, met als doel de breaks voor een periode van vijf jaar door te schuiven.

4.4 Verbindingen

Verbindingenstatuut

De kaders en beleidsuitgangspunten voor het aangaan, besturen en opheffen van verbindingen zijn beschreven in ons verbindingenstatuut. Hierin staat ook omschreven hoe we het risicomanagement en het toezicht op onze verbindingen hebben geregeld.

Governance verbindingen

Onze directie wijst binnen de organisatie per verbinding een verantwoordelijk directielid en een verantwoordelijke manager aan. De manager legt verantwoording af over de verbinding aan het verantwoordelijke directielid. De RvC is verantwoordelijk voor het interne toezicht op De Woonplaats en onze verbindingen. Ten aanzien van verbindingen moeten we de volgende voorstellen ter goedkeuring aan de RvC voorleggen:

- De vaststelling en wijziging van het verbindingenstatuut.
- Het aangaan of verbreken van een duurzame samenwerking met een verbinding.
- De overdracht of overgang van (een overwegend deel van) de onderneming aan een derde.

Neighbourhood Corporation Enschede bv

De Woonplaats participeert samen met woningcorporatie Domijn (beide 50%) in Neighbourhood Corporation Enschede (NCE) bv. De activiteiten van NCE bestonden uit het ontwikkelen van onroerende zaken, maar de laatste jaren is de NCE niet meer actief. Op enkele nog aanwezige kavels in de bv is beslag gelegd, in verband met een geschil. Zodra hier een rechterlijke uitspraak over is en het beslag wordt opgeheven, kunnen de kavels worden verkocht en de bv geliquideerd. Het resultaat over 2016 bedraagt € 16.022 negatief.

⁴³ KPI F 2.1 Wij voldoen aan de stresstest derivaten

GOS Enschede vof

De Woonplaats participeert samen met woningcorporatie Domijn (beide 50%) in GOS Enschede vof. De vof verhuurt een locatie voor Gezondheid, Onderwijs & Sport (GOS) in Enschede. Het resultaat over 2016 bedraagt € 1.739.490.

MFA Velve-Lindenhof vof

De Woonplaats participeert samen met wooncorporatie Ons Huis (beide 50%) in MFA Velve-Lindenhof vof. In samenwerking met Ons Huis, de gemeente Enschede en de wijk heeft De Woonplaats het nieuwe Hart van de Wijk 'Lumen' ontwikkeld.

Lumen is een multifunctioneel gebouw met een brede school waarin diverse partijen samenwerken, op het gebied van welzijnswerk, educatie, cultuur, jeugdzorg, veiligheid en kinderopvang. Het resultaat van MFA Velve-Lindenhof vof over 2016 bedraagt € 353.844 negatief.

Wijk Ontwikkelings Maatschappij De Laares

Voor de stadsvernieuwing van de wijk De Laares in Enschede is destijds een bv in combinatie met een cv opgericht. De Woonplaats neemt voor 20% deel in de bv en voor 19% in de cv (als commanditair vennoot). De overige deelnemers zijn: woningcorporatie Domijn, wooncorporatie Ons Huis, bouwcombinatie Nijhuis-Hegeman en AM wonen bv. Het gezamenlijke resultaat van WOM Laares Beheer bv en Laares cv over het boekjaar 2016 bedraagt € 1.155.827.

Winterswijk Regio Stad

Het PPS-samenwerkingsverband Winterswijk Regio Stad bestaat uit een bv in combinatie met een cv. De Woonplaats neemt voor 33% deel in de bv en cv. De andere deelnemers zijn de gemeente Winterswijk en de Ontwikkelende Bouwers Winterswijk (OBW bv). Doel van de PPS is het gezamenlijk ontwikkelen van locaties met een positieve grondexploitatie in combinatie met locaties die verliesgevend zijn. De PPS-overeenkomst is eind 2015 afgelopen. Naar verwachting zullen de bv en cv in 2017 worden beëindigd. Het gezamenlijke resultaat van Winterswijk Regiostad BV en Winterswijk Regiostad CV over 2016 bedraagt € 1.649 negatief.

Vof De Rikker II

De Woonplaats heeft een aandeel van 22,5% in vof De Rikker II. De andere deelnemers zijn aannemersbedrijf Bussman Winterswijk bv, Enning Makelaardij bv, WBC Projecten bv en W.A.M. Bouwprojecten bv. Vof de Rikker II ontwikkelt een aantal ruimtelijk en financieel moeilijke locaties in de gemeente Winterswijk. In ruil daarvoor zorgt de gemeente Winterswijk dat uitvoering kan worden gegeven aan het ontwikkelen van de vervolgfase van De Rikker. Over 2016 behaalde vof De Rikker een resultaat van € 51.204.

Holding Woonbeheer Dinxperlo bv

Holding Woonbeheer Dinxperlo bv is een 100% dochtermaatschappij van De Woonplaats. De holding neemt voor 100% deel in DI-Energie Dinxperlo bv. In de holding zelf vinden geen ondernemingsactiviteiten plaats. Het resultaat van de holding (inclusief onderliggende deelnemingen) over 2016 bedraagt € 230 negatief. Het voornemen is om de bv in 2017 te beëindigen, zodra dochtermaatschappij DI-Energie Dinxperlo bv geliquideerd is.

DI-Energie Dinxperlo bv

DI-Energie bv houdt zich bezig met het aanleggen, exploiteren en bemeteren van milieuvriendelijke warmwaterinstallaties, ruimteverwarmingssystemen en koelingssystemen. Het resultaat van DI-Energie over 2016 bedraagt € 71.239 negatief. Eind 2016 zijn alle installaties overgenomen door De Woonplaats en vinden er in DI-Energie bv geen activiteiten meer plaats. Het voornemen is om de bv in 2017 te beëindigen.

Project- en Ontwikkelings Groep Dinxperlo BV

De activiteiten van Project- en Ontwikkelings Groep Dinxperlo (POGD) BV bestonden uit het uitvoeren van nieuwbouwprojecten en het exploiteren van vastgoed in het hogere huursegment. In 2015 is het vastgoed van de POGD overgenomen door De Woonplaats en sindsdien vonden er geen activiteiten meer plaats in de POGD. In 2016 is deze BV geliquideerd en het jaarresultaat in 2016 bedraagt € 165.695.

Maastricht cv 3, Woningen Nederland 29 cv

De Woonplaats heeft in de jaren 2007 en 2008 complexen in Maastricht en Zevenbergen verkocht aan Maastricht cv 3 en Woningen Nederland 29 cv. Doelstelling van de cv's was om de complexen uit te ponden. De Woonplaats heeft als commanditair vennoot een aandeel van 99,5%. De kapitaalbreng van De Woonplaats is € 19.900 per cv. Beide cv's hebben in 2014 hun vastgoedportefeuille verkocht en zijn in 2016 geliquideerd.

4.5 Financiële ondersteuning buitenland

Dutch International Guarantees for Housing

De Woonplaats staat borg voor een lening van de Dutch International Guarantees for Housing (DIGH). Door geldleningen te verstrekken maakt DIGH betaalbare woningbouw mogelijk voor mensen met een laag inkomen in ontwikkelingslanden. Wij staan garant voor de jaarlijkse betaling van rente en aflossing. De lening waar we borg voor staan, is gebruikt voor woningbouwprojecten in Montenegro. De financiële positie van de lener in Montenegro is de afgelopen jaren verslechterd en wordt door DIGH inmiddels als zwak aangemerkt. Momenteel zoeken DIGH en de betrokken partijen in Montenegro naar een oplossing voor de afwikkeling van deze lening. Naar verwachting moeten we rekening houden met een gedeeltelijke afwaardering en daarom hebben we in de jaarrekening 2016 een voorziening opgenomen van € 331.000 (2015: € 262.000). Het schuldrestant van de lening per ultimo 2016 bedraagt € 734.551.

Totaal financiële steun buitenland in 2016

Het totale bedrag voor financiële steun aan buitenlandse instellingen in 2016 bedraagt € 60.455 Dit is conform de regelgeving minder dan 0,3 promille van het balanstotaal van De Woonplaats.

4.6 Fiscaliteiten

Fiscale strategie (Vpb)

De fiscale resultaten van De Woonplaats zijn over de afgelopen jaren negatief geweest. De belangrijkste oorzaak is het afwaarderen van ons vastgoed naar een lagere WOZ-waarde. De daling van de WOZ-waarde per 1 januari 2015 ten opzichte van de openingsbalans per 1 januari 2008 is in de fiscale positie meegenomen. De Woonplaats volgt jaarlijks de ontwikkeling van de WOZ-waarde. Een toekomstige waardestijging tot de oorspronkelijke waarde per 1 januari 2008 zal te zijner tijd ten gunste van het fiscale resultaat teruggenomen moeten worden. Het fiscaal verrekenbare verlies over de afgelopen jaren zorgt ervoor dat De Woonplaats verwacht ook over 2016 geen vennootschapsbelasting te betalen.

Fiscale positie

De fiscale positie van De Woonplaats is afhankelijk van de gekozen fiscale strategie. Op basis van de ingediende aangiftes tot en met 2014 is een verrekenbaar verlies ontstaan. Dit verrekenbare verlies kan in de negen jaren volgend op de aangifte met toekomstige winsten worden verrekend. Op basis van de fiscale meerjarenprognose vanaf 2017, verwachten we de verrekenbare verliezen binnen de gestelde termijn te kunnen verrekenen.

Latenties

In de jaarrekening 2016 is een aantal belastinglatenties opgenomen, die ontstaan door de waarderingsverschillen tussen de commerciële en fiscale jaarrekening. De latenties hebben betrekking op de voorraad onverkochte woningen, de leningenportefeuille, de overige voorzieningen en de waardering van derivaten. Daarnaast is er een latentie uit hoofde van verrekenbare fiscale verliezen, zoals hiervoor beschreven, en een latentie herinvesteringsreserve. De latentie herinvesteringsreserve ontstaat door de fiscale herinvesteringsreserve, die wordt gevormd door fiscale boekwinsten op verkochte activa niet ten gunste van het resultaat te brengen, maar te reserveren en vervolgens in mindering te brengen op de stichtingskosten van nieuw in exploitatie genomen activa. Daarmee behalen we fiscaal voordeel, doordat we over deze boekwinsten (nog) geen belasting hoeven betalen.

Aangiftetraject Vpb

Over de jaren tot en met 2013 heeft de Belastingdienst definitieve aanslagen Vpb opgelegd. Voor deze jaren geldt er dus geen onzekerheid meer over de fiscale positie. De aangifte 2014 is ingediend, maar hierop is nog geen aanslag ontvangen. Het aangiftetraject 2015 wordt in de eerste helft van 2017 afgerond.

5. Risicomanagement

5.1 Risicobereidheid

Op het gebied van risicobereidheid onderscheiden we drie type risico's: bestuurlijke risico's, volkshuisvestelijke risico's en omgevingsrisico's. We hebben onze risicobereidheid per type geformuleerd⁴⁴:

Bestuurlijke risico's

Bestuurlijke risico's kunnen we in redelijke mate beïnvloeden, zoals compliance risico's, risico's met betrekking tot governance en integriteitsrisico's. De Woonplaats is niet bereid risico's te nemen die leiden tot het niet voldoen aan wet- en regelgeving, of de door het WSW en AW gestelde financiële parameters. Daarnaast willen wij de risico's op governance- en integriteitsaspecten zo veel mogelijk beperken.

Volkshuisvestelijke risico's

Deze risico's komen voort uit onze strategische doelstellingen, die zijn onder te verdelen in opgaven en ambities. De opgaven zijn afspraken die wij met gemeenten en huurdersorganisaties hebben. Ambities zijn doelstellingen die wij onszelf bovenop de opgaven hebben gesteld, passend binnen de geldende wet- en regelgeving. Onze risicobereidheid ten aanzien van het mogelijk niet realiseren van onze opgaven en ambities is middelhoog. Omdat wij met maatschappelijk kapitaal werken, stellen wij grenzen aan de inzet van dit maatschappelijk vermogen om onze doelstellingen te bereiken. Wij kijken daarom bewust naar het maatschappelijke rendement, dat het behalen van de doelstelling kan opleveren.

Omgevingsrisico's

Op deze risico's kunnen wij over het algemeen weinig invloed uitoefenen, zoals politieke risico's en macro-economische risico's. Omdat omgevingsrisico's een grote impact kunnen hebben op de continuïteit van onze organisatie, is onze risicobereidheid laag. Wij proberen de impact van deze risico's zoveel mogelijk te beperken, onder meer door middel van scenarioanalyses, het continu monitoren van de risico's en het - waar nodig - bijstellen van ons beleid. Wij zijn niet bereid risico's te nemen die een negatieve invloed kunnen hebben op onze financiële continuïteit in het algemeen.

5.2 Risicomanagement

Het risicomanagementproces binnen De Woonplaats is een continu proces, geïntegreerd in alle afdelingen van de organisatie. Bestaande risico's bespreken we periodiek met de medewerkers van de betreffende afdelingen, waar nodig identificeren we nieuwe risico's en definiëren we beheersmaatregelen. In de kwartaalrapportages leggen we verantwoording af aan het MT en de RvC over de risico's en ons risicomanagement.

⁴⁴ KSF F2 Risico's beheerst

Hieronder staan de tien belangrijkste risico's uit 2016, inclusief onze beheersmaatregelen.

Strategische risico's

- ***Leegstand – Duurzaam woningbezit***

Mede door het invoeren van het passend toewijzen met ingang van 1 januari 2016 is de leegstand van woningen gestegen. Daarnaast brengen de verduurzaming van ons bezit en demografische ontwikkelingen in het algemeen een stijging van de leegstand met zich mee. In het nieuwe ondernemingsplan is een doelstelling geformuleerd met betrekking tot de leegstand van ons bezit in 2020.

Beheersmaatregel: leegstand en huurderiving monitoren we periodiek. In 2017 zetten we in op het terugdringen van leegstand, en op het behalen van de lange termijndoelstelling 'leegstand' uit het ondernemingsplan.

- ***Samenwerkingspartners staan onder druk***

Als gevolg van de ontwikkelingen in wet- en regelgeving in zowel de corporatiesector als andere sectoren ontstaan steeds meer tegengestelde belangen, bij het nastreven van hetzelfde doel. Dit maakt het lastiger om goede samenwerkingsafspraken te realiseren met bijvoorbeeld zorgpartijen en gemeenten, wat het behalen van de gestelde doelen bemoeilijkt.

Beheersmaatregel: we proberen de goede samenwerking met verschillende partijen in stand te houden, door in gesprek te blijven. In het tweede half jaar van 2016 hebben we bijeenkomsten gehouden met belanghouders, waaronder zorginstellingen en gemeenten, om met hen te praten over wederzijdse recente ontwikkelingen.

- ***Het medewerkersbestand sluit niet aan bij de behoefte in 2020***

Gezien alle veranderingen in de sector, rondom de verantwoordelijkheden van corporaties en de bijkomende werkzaamheden, is het belangrijk om naast de personele kwantiteit (aantallen FTE's) ook de kwaliteit van ons medewerkersbestand te monitoren.

Beheersmaatregel: om voorbereid te zijn op de eisen die wijzelf en externe partijen aan onze organisatie stellen, hebben we in 2016 een strategisch HRM-beleid opgesteld dat voorziet in de benodigde kwantitatieve en kwalitatieve ontwikkelingen van ons medewerkersbestand. Dit beleid werken we nader uit in 2017 en verder.

Operationele risico's

- ***Implementatie van een nieuw ERP-pakket***

In 2017 gaat De Woonplaats over naar een nieuw ERP-pakket, samen met collega-corporaties Welbions en Domijn. Vanwege de omvang en complexiteit van het project bestaat het risico dat bij niet tijdige, juiste of volledige implementatie van het pakket kritische bedrijfsprocessen hier hinder van ondervinden, waardoor onze dienstverlening mogelijk niet meer van het gewenste niveau is.

Beheersmaatregel: we hebben een uitgebreide projectstructuur opgesteld waarin medewerkers van alle afdelingen van de drie corporaties vertegenwoordigd zijn. Op stuurgroep- en directieniveau vindt regelmatig overleg plaats en daarnaast hebben we een externe adviseur ingeschakeld om mogelijke risico's tijdig te signaleren, zodat wij tijdig kunnen bijsturen.

- ***Het overschrijden van projectplanningen***

De financiële ruimte van corporaties is in korte tijd aanzienlijk ingeperkt, onder meer door de opgelegde heffingen en de vereisten van de herziene woningwet. Hierdoor moet ook de Woonplaats scherper aan de wind gaan zeilen. Een aspect met grote financiële impact is adequate projectplanning.

Wanneer projectplanningen worden overschreden heeft dit direct gevolgen voor huurinkomsten, huurderving, renteverlies, et cetera, hetgeen een negatief effect heeft op kasstromen en financiële ratio's.

Beheersmaatregel: omdat we het overschrijden van een projectplanning niet volledig kunnen voorzien en voorkomen, is het belangrijk om een behoudender projectplanning op te stellen, waarin we rekening houden met mogelijke uitloop. Zo kunnen we kasstromen beter voorspellen en minimaliseren we het risico op negatieve financiële effecten. Dit hebben we in de begroting voor 2017 dan ook verwerkt. Daarnaast werken we momenteel aan het strakker op (beïnvloedbare) oorzaken van projectoverschrijdingen te kunnen sturen.

Financiële risico's

- **Breakclauses - Continuïteit organisatie**

Breakclauses zijn clauses in derivatencontracten waarin op een vooraf bepaald moment het contract kan worden opgezegd. Afrekening vindt plaats op basis van de dan geldende marktwaarde van het contract. Het risico bestaat dat banken de breakclauses zullen uitoefenen. Omdat we door marktomstandigheden en/of regelgeving op dit moment geen nieuwe hedge-positie in kunnen nemen, zullen we de (huidige) negatieve marktwaarde dan als verlies moeten nemen.

Beheersmaatregel: al bij het aangaan van leningen en derivatencontracten hebben we rekening gehouden met een spreiding van de breakclauses. De eerstvolgende break die de bank kan uitoefenen is in 2017. Eind 2016 hebben we nieuwe afspraken gemaakt, waarmee we het risico van deze break hebben geëlimineerd.

- **Stresstest – Compliance**

Met een mogelijke forse daling van de marktrente en vanwege de aanwezige breakclauses (een breakclause valt een jaar voor de breakdatum in de stresstest), bestaat het risico dat wij op een bepaald moment niet meer aan de vereisten van de stresstest kunnen voldoen. Op dit moment voldoen wij aan de vereisten - met een redelijke marge - van voldoende buffers om een 2% rentedaling te kunnen opvangen.

Beheersmaatregel: we monitoren de rentestanden nauwlettend, in combinatie met de breakclauses die in de komende stresstest vallen. We hebben een plan van aanpak om bij een mogelijke rentedaling en uitoefening van breakclauses, alsnog aan de vereisten van de 2% stresstest te kunnen voldoen.

- **Kostenbewustzijn - Continuïteit**

Mede vanwege de opgelegde heffingen wordt het steeds belangrijker om oog te hebben voor bedrijfskosten en investeringen, zodat we een gezonde financiële positie kunnen behouden. Bedrijfsmatig denken is hierbij een must waarbij we de vraag moeten stellen: welke uitgaven dragen direct bij aan onze doelstellingen? Daarnaast hebben wij in het ondernemingsplan concrete doelstellingen geformuleerd ten aanzien van ons (bedrijfs)kostenniveau.

Beheersmaatregel: De Woonplaats vindt transparantie over onze uitgaven en investeringen belangrijk. Door hier vooraf over te discussiëren, voorkomen we dat kosten of investeringen niet in relatie of verhouding staan tot onze doelstellingen. Bovendien zoeken we actief naar mogelijke besparingen op onze bedrijfslasten, middels deelname aan de Aedes benchmark.

Wet- en regelgeving

- **Het niet kunnen overzien van en voldoen aan alle gestelde eisen vanuit (gewijzigde) regelgeving**

De wet- en regelgeving in onze sector is in de afgelopen jaren, ook met de komst van de herziene woningwet, enorm uitgebreid en verzaamd. Voor ons als corporatie wordt het steeds lastiger om alle eisen te overzien en hieraan te blijven voldoen, mede doordat bepaalde instanties tegengestelde belangen hebben.

Beheersmaatregel: de verantwoordelijkheid voor (nieuwe en/of wijzigingen in) specifieke wet- en regelgeving hebben we duidelijk bij de proces-verantwoordelijken belegd. We pakken deze wijzigingen steeds vaker projectmatig op (waarbij verschillende afdelingen zijn betrokken), om zo een juiste, tijdige en volledige implementatie te kunnen waarborgen. Hier vindt bovendien interne controle op plaats, al dan niet door de afdeling zelf.

- ***Na de (administratieve) scheiding is de DAEB en/of niet-DAEB-tak niet levensvatbaar voor de toekomst***

Begin 2017 hebben we het definitieve concept scheidingsvoorstel bij de minister ingediend. In dit voorstel, en in de daaropvolgende jaren, dient zowel de DAEB als de niet-DAEB-tak zelfstandig levensvatbaar te zijn. De Woonplaats voldoet in het concept scheidingsvoorstel aan de gestelde normen. Sector-breed is gebleken, en dit geldt ook voor de Woonplaats, dat de marges voor levensvatbaarheid zeer smal zijn.

Beheersmaatregel: het softwareprogramma voor onze financiële sturing is in 2016 volledig geïmplementeerd waardoor we op ieder gewenst tijdstip onze vastgoedportefeuille(s) kunnen doorrekenen. Periodiek doen we strategische vastgoedportefeuille-sessies, waarmee we borgen dat we tijdig kunnen bijsturen om aan de levensvatbaarheidsvereisten voor beide vastgoedportefeuilles te blijven voldoen, ook naar de toekomst toe.

Directieverklaring

In 2016 hebben wij vanuit onze verantwoordelijkheid als directie van De Woonplaats voortdurend de prestaties, de beheersomgeving en de risico's van De Woonplaats geanalyseerd en beoordeeld.

Rekening houdend met beperkingen die inherent zijn aan het systeem van interne beheersing, zijn wij van mening dat de interne risicobeheersing en controlemaatregelen die door ons worden geïmplementeerd een basis vormen om met een redelijke mate van zekerheid te kunnen verklaren dat:

- Wij voldoende inzicht hebben in de mate waarin de operationele, volkshuisvestelijke en financiële doelstellingen worden gerealiseerd.
- De Woonplaats haar middelen in het verslagjaar uitsluitend heeft besteed in het belang van de volkshuisvesting.
- De Woonplaats zich houdt aan de geldende wet- en regelgeving.
- De interne en externe (financiële) rapportages betrouwbaar zijn.
- Er geen risico's zijn gelopen die in tegenspraak waren met het vooraf gedefinieerde en goedgekeurde beleid.

Frans Kooiker
directievoorzitter

Marion Wolters
directeur

Enschede, 19 juni 2017

Verslag Raad van Commissarissen

1. Inhoudelijk toezicht

De RvC houdt toezicht op de directie van De Woonplaats en de algemene gang van zaken van de stichting en de met haar verbonden ondernemingen. De RvC laat zich daarover door de directie regelmatig informeren. Aan de RvC is bovendien een aantal statutair bepaalde goedkeuringsbesluiten voorbehouden. Daarnaast adviseert de RvC de directie gevraagd en ongevraagd.

De RvC richt zich hierbij niet uitsluitend op het belang van de stichting en de met haar verbonden onderneming. De raad weegt ook de belangen van iedereen die bij de stichting betrokken is (waaronder personeel, huurders en stakeholders) goed af. Daartoe onderhoudt de RvC ook zelfstandig contacten met vertegenwoordigers van die belanghebbenden.

De RvC let in het bijzonder op de opzet en werking van de interne risicobeheersing- en controlesystemen, het financiële verslaggevingsproces en de naleving van de wet- en regelgeving. Inhoudelijk is stil gestaan bij risicomanagement.

2. Governance

De RvC hecht er groot belang aan dat alle governance-aspecten bij De Woonplaats conform de Governancecode Woningcorporaties geheel in orde zijn. Binnen het project Implementatie Herziene Woningwet zijn de statuten, het RvC-reglement en het directiereglement, alsmede de reglementen van de kerncommissies van de RvC daaraan getoetst en herzien. Naast het bestaande toetsingskader hanteert de RvC een toetsingskader voor het eigen functioneren.

Om voortdurend aandacht te blijven houden voor de kwaliteit van de governance laat de RvC iedere vergadering governance-aspecten terugkomen op de agenda. Jaarlijks evalueert de RvC zijn functioneren en verbindt daar heldere acties en afspraken aan.

In 2016 heeft de Autoriteit woningcorporaties een Audit governance uitgevoerd bij De Woonplaats. Uit de rapportage is gebleken dat de governance bij De Woonplaats in orde is. De auditors hebben daarbij ter aanbeveling de opmerking dat De Woonplaats in de verschillende stappen van de pdca-cyclus de daarbij horende documenten nog beter op elkaar kan laten aansluiten, maar zij constateren ook dat De Woonplaats daar al mee bezig is.

Naam	Eerste benoeming	Herbenoemd	Jaar van aftreden
De heer R.J.M. van Broekhoven	2014	-	2018
Mevrouw L.M.G. van Hövell tot Westerflier-Wolberink	2014	-	2018
De heer H.G.A. Fleury ⁴⁵	2009	2013	2017
De heer R.J. de Redelijkheid ⁴⁶	2009	2013	2017
De heer A.B.J. Winkelman	2010	2014	2018
De heer J.C. Fongers	2011	2015	2019
Mevrouw P.C. de Weerd-Nederhof	2015	-	2019

Per 19 juni 2017 zijn de heer D.H. Janssen en mevrouw L.L. Pool toegetreden tot de RvC.

⁴⁵ Afgetreden per 01-01-2017

⁴⁶ Afgetreden per 01-01-2017

Overzicht Raad van Commissarissen 2016 ⁴⁷						
Naam	Functie	Kerncommissie	Leeftijd	Beroep	Relevante nevenfuncties	Deskundigheidsgebied (indien van toepassing) en overige opmerkingen
De heer R.J.M. van Broekhoven	Voorzitter	Remuneratiecommissie (lid)	57 jaar	Algemeen directeur Soweco N.V.	<ul style="list-style-type: none"> Voorzitter Stichting Landgoed Huize Groeneveld Voorzitter Stichting Profonde Almelo Beschermheer Stichting Indische Koempoelan Almelo Ambassadeur Stichting Gravenruiters Interim voorzitter Stichting Ledeboer Gebouw Almelo 	<ul style="list-style-type: none"> Management en bedrijfsvoering Overheidsbeleid Maatschappelijk ondernemerschap
Mevrouw L.M.G. van Hövell van Wezeveld en Westerflier-Wolberink	Vice voorzitter	Remuneratiecommissie (voorzitter)	48 jaar	Gebiedsmanager Achterhoek bij jeugdzorgorganisatie Lindenhout	<ul style="list-style-type: none"> Voorzitter Commissie van aanbeveling en beroep van de VTW 	<ul style="list-style-type: none"> Management Bestuurlijke organisatie Ruimtelijke ordening
Mevrouw P.C. de Weerd-Nederhof	Lid	Projectencommissie (lid)	49 jaar	Hoogleraar Organisatie van Innovatie, vakgroepvoorzitter en Opleidingsdirecteur Business Administration, Universiteit Twente	<ul style="list-style-type: none"> Lid Wetenschappelijke Adviesraad (WAR) van de Defensieacademie (Faculteit Militaire Wetenschappen) 	<ul style="list-style-type: none"> Organisatie Management Bedrijfskunde Innovatie
De heer H.G.A. Fleury	Lid	Auditcommissie (lid)	75 jaar	Gepensioneerd/organisatie adviseur en interim-management	Geen	<i>Voordracht huurders</i> <ul style="list-style-type: none"> Volkshuisvesting Bedrijfskunde
De heer J.C. Fongers	Lid		69 jaar	Oprichter/eigenaar Fongers & Fongers (werving- en selectiebureau)	Commissaris Deurenfabriek Suselbeek B.V. te Varsseveld	<i>Voordracht huurders</i> <ul style="list-style-type: none"> Personeel en organisatie
De heer R.J. de Redelijkheid	Lid	Projectencommissie (voorzitter)	66 jaar	Planoloog, zelfstandig adviseur	Geen	<ul style="list-style-type: none"> Projectontwikkeling Openbaar bestuur Ruimtelijke ordening
De heer A.B.J. Winkelman	Lid	Auditcommissie (voorzitter)	71 jaar	Gepensioneerd	Geen	<ul style="list-style-type: none"> Financiën Openbaar bestuur

⁴⁷ In het verslagjaar heeft de RvC te maken gehad met ziekte van individuele leden. Dit heeft geen gevolgen gehad voor het functioneren van de RvC als geheel.

3. Vergaderingen

In 2016 kwam de RvC formeel acht keer in vergadering bijeen. De volgende onderwerpen zijn daarin onder andere behandeld (in willekeurige volgorde):

- Herziene Woningwet en betekenis/gevolgen voor De Woonplaats
- Herziening statuten
- Herziening directiereglement, reglement RvC, toetsingskader werkwijze RvC, reglementen audit-, projecten- en remuneratiecommissie
- Ondernemingsplan 2016 – 2020
- Organisatieontwikkeling (onder andere doelstellingen lerende organisatie)
- Portefeuilleplan
- Concept scheidingsvoorstel DAEB / niet-DAEB en zienswijzen belanghouders
- Proces en inhoud prestatieafspraken met gemeenten en huurdersorganisaties
- Correspondentie met IL&T/Aw en WSW (onder andere met betrekking tot oordeelsbrieven, borgingsplafond, beoordeling business risk en audit governance)
- Intern auditplan
- Aanbesteding dienstverlening accountant 2016 – 2018
- Auditplan KPMG
- Treasurystatuut, financieringsplan en treasury jaarplan 2017
- Derivatenportefeuille en breakplan DB
- Integriteitsbeleid en governancecode
- Jaarstukken 2015 en accountantsrapportages De Woonplaats (in aanwezigheid van de accountant)
- Kwartaalrapportages algemeen, treasury, risicomangement en projecten
- Kwartaalverslagen directie
- Verslagen audit-, projecten- en remuneratiecommissie
- Verantwoordingsdocument treasury
- (Des)investeringsvoorstellen > 5 miljoen euro, waaronder Mekkelholt en 't Getfert
- PE-activiteiten RvC
- Terugkoppeling gesprekken met in- en externe belanghouders (OR, Huurdersplatform) en belanghoudersbijeenkomst
- Vacatures RvC en werving nieuwe commissarissen, alsmede het gewenste profiel en de gewenste samenstelling en competenties
- Zelfevaluatie RvC onder begeleiding van een externe adviseur/begeleider
- Het functioneren van de directie
- Ontwikkelingen WNT en bezoldiging directie en RvC 2017
- Begroting 2017, inclusief Meerjarenbegroting 2017 – 2026

Van het verhandelde in de vergaderingen zijn verslagen gemaakt, inclusief een actie- en een besluitenlijst. De Raad van Commissarissen heeft in 2016 naar aanleiding van de veranderende wet- en regelgeving stil gestaan bij strategische vraagstukken en de toekomst van de woningcorporatie. Het Ondernemingsplan 2016-2020 is daar mede de weerslag van.

De Raad van Commissarissen constateert dat De Woonplaats op een adequate wijze heeft gereageerd op de veranderende wet- en regelgeving. De samenwerking met gemeenten en huurdersorganisaties hebben op een constructieve wijze verder vorm en inhoud gekregen.

De effecten van de Herziene Woningwet op de inrichting van de organisatie en het actualiseren van de formele aspecten daarbij heeft veel aandacht van de RvC gevraagd.

4. Auditcommissie

De auditcommissie ziet erop toe dat de organisatie sluitende procedures en controlesystemen onderhoudt, ter beheersing van de financiële en operationele risico's. Daarnaast houdt zij controle op de integriteit van de financiële rapportage. De auditcommissie bestaat in de kern uit twee leden van de RvC, aangevuld met de manager Financiën en een van de directeurs van De Woonplaats. De controller is toevoerder tijdens de vergaderingen. In 2016 kwam de auditcommissie vier keer bijeen. Bij het bespreken van de jaarrekening, het jaarverslag, het accountantsverslag, de managementletter en het controleplan van De Woonplaats was ook de externe accountant aanwezig. In overige vergaderingen zijn de kwartaalrapportages, begroting 2017,

treasuryjaarplan 2017, treasury jaarverantwoording, derivatenportefeuille, financieringsplan, treasurystatuut, risicomanagement en correspondentie van en met WSW en IL&T/Aw besproken. Speciale aandacht is daarbij uitgegaan naar de uitvoering en de uitkomsten van het risicomanagement. De besprekingen worden uitvoerig voorbereid in de auditcommissie. De (financiële) consequenties van de zogenaamde stresstest in relatie tot de derivatenportefeuille hebben daarbij veel aandacht gehad.

Van het verhandelde in de vergaderingen van de auditcommissie zijn verslagen gemaakt, inclusief een actie- en een besluitenlijst, welke in de reguliere RvC-vergaderingen zijn besproken. Besluiten die aan de (voltallige) RvC zijn voorbehouden, zijn na bespreking van de door de auditcommissie gedane voorstellen in alle gevallen door de RvC overgenomen.

5. Projectencommissie

De projectencommissie is in 2015 vier keer bijeen geweest. Tijdens iedere vergadering worden de kwartaalrapportages over de projecten van De Woonplaats en de daaraan verbonden risico's doorgenomen. De projectencommissie wordt door de directie geïnformeerd over projecten met een hoger risicoprofiel en/of een investering van € 3 miljoen en hoger. Van iedere vergadering van de commissie wordt een verslag gemaakt dat vervolgens in de eerstvolgende reguliere RvC wordt ingebracht en besproken. Waar nodig wordt de RvC - in overeenstemming met het reglement - vooraf goedkeuring gevraagd voor (des)investeringen vanaf een bedrag van € 3 miljoen. De projectencommissie brengt hierover advies uit aan de RvC, waarna de RvC de investering goed- of afkeurt. In 2016 betrof dat met name de (goedgekeurde) projecten 't Getfert en Mekkelholt.

De projectencommissie heeft ook in het afgelopen verslagjaar - in samenwerking met de directie - zorggedragen voor een projectenbezoek door de RvC. Daarin heeft de RvC zich ter plekke laten informeren over de problematiek met betrekking tot basiskwaliteit en verduurzaming.

6. Remuneratiecommissie

De remuneratiecommissie is in het jaar 2016 twee keer bijeen geweest. Tijdens de vergaderingen zijn de prestaties en het functioneren van beide directeuren besproken, mede aan de hand van de strategische planning van De Woonplaats enerzijds en de behaalde resultaten anderzijds. Tevens is gesproken over de bezoldiging van de directie. De remuneratiecommissie bestaat uit de voorzitter en vicevoorzitter van de RvC; de vicevoorzitter van de RvC is voorzitter van de remuneratiecommissie.

Van het verhandelde in de vergaderingen van de remuneratiecommissie zijn verslagen gemaakt welke in de reguliere RvC-vergaderingen worden besproken.

Functioneren directie

Tijdens de vergaderingen van de remuneratiecommissie is stil gestaan bij het functioneren van de directie. In het begin van het jaar is met name teruggekeken naar het afgelopen jaar, terwijl in het najaar met name gesproken is over de doelstellingen en de activiteiten voor 2017. De RvC is van mening dat de directie het afgelopen jaar naar volle tevredenheid invulling heeft gegeven aan haar taken en heeft concrete afspraken gemaakt over de activiteiten in 2017.

7. Bezoldiging en Permanente Educatie

De Governancecode Woningcorporaties stelt, zonder afbreuk te doen aan regulier arbeidsrecht, dat een lid van het bestuur benoemd wordt voor een periode van maximaal vier jaar. Herbenoeming kan telkens voor een periode van maximaal vier jaar plaatsvinden. De raad kijkt op dit onderdeel nog af van de Governancecode Woningcorporaties. De directievoorzitter van De Woonplaats, de heer Kooiker, is door de Raad in 2012 aangesteld voor een periode van vijf jaar. De Raad van Commissarissen heeft mevrouw Wolters, directeur, voor onbepaalde tijd aangesteld. Deze afspraak dateert uit 2009.

De 'Regeling bezoldigingsmaxima topfunctionarissen toegelaten instellingen volkshuisvesting 2014' is per 1 januari 2015 aangepast naar de WNT-2. In deze wet is geregeld dat de bezoldiging van topfunctionarissen niet mag uitstijgen boven een maximumbezoldigingsnorm. Dit maximum hangt af van de zwaarteklasse waarin de corporatie wordt ingedeeld aan de hand van het aantal verhuureenheden en het aantal inwoners van de grootste gemeente waar de corporatie actief is. Topfunctionarissen binnen De Woonplaats betreffen de directieleden. De Woonplaats valt in zwaarteklasse H en voor 2016 is de norm voor deze klasse gesteld op € 179.000.

Ten tijde van de aanstelling van de huidige directieleden was de Governancecode Woningcorporaties nog niet van kracht. De gemaakte afspraken worden in het kader van de Overgangsregeling WNT gerespecteerd. De beloning van de commissarissen valt geheel binnen de WNT-2, zijnde 10% resp. 15% (voorzitter) van het maximum van zwaarteklasse H.

In 2015 is een registratiesysteem voor permanente educatie van kracht geworden (de zogenoemde PE-punten). Doelstelling is minimaal 5 (commissarissen) respectievelijk 36 (directieleden) PE-punten per persoon per jaar te behalen.

Gegevens commissarissen

Beloning commissarissen 2016 (bedragen in €)						
Naam	Functie	Beloning	BTW	Totaal	PE-punten 2016	PE-punten 2015/2016
De heer R.J.M. van Broekhoven	Voorzitter	16.984	3.567	20.551	9	18
Mevrouw L.M.G. van Hövell van Wezeveld en Westerflieer-Wolberink	Vicevoorzitter	11.323	2.378	13.701	56	59
De heer R.J. de Redelijkheid	Lid	11.323	2.378	13.701	0	3
De heer A.B.J. Winkelman	Lid	11.323	2.378	13.701	18	18
De heer J.C. Fongers	Lid	11.323	2.378	13.701	6	9
Mevrouw P.C. de Weerd-Nederhof	Lid	11.323	2.378	13.701	3	16
De heer H.G.A. Fleurij	Lid	11.323	2.378	13.701	0	0
Totaal		84.922	17.835	102.757		

Gegevens directie

Beloning directie 2016 (bedragen in €)				
Naam	Periodiek betaalde beloningen	Voorzieningen betaalbaar op termijn	Vergoedingen	Totaal
Frans Kooiker	168.574	20.706	726	190.006
Marion Wolters	177.633	20.743	726	199.102

Verdere gegevens directie:

Naam	Functie	Nevenfuncties	In functie sinds	PE-punten 2016	PE-punten 2015 /2016
Frans Kooiker	Directie voorzitter	<ul style="list-style-type: none">• Lid Raad van Commissarissen Stichting OpMaat• Bestuurslid Stichting Vliegwiel Producties• Voorzitter Bestuur WoON Twente	01-09-2012	42,5	55,5
Marion Wolters	Directeur	<ul style="list-style-type: none">• Lid Raad van Toezicht Concordia	15-02-2010	55	80,5

8. Verbindingen

De Woonplaats kent een aantal verbindingen. Met een verbinding wordt bedoeld: een duurzaam met De Woonplaats verbonden zelfstandige juridische entiteit waarin De Woonplaats een zakelijk belang heeft. Dit zakelijk belang kent meerdere verschijningsvormen, maar is vooral financieel van aard. De directie informeert de RvC over de verbindingen van De Woonplaats. Tijdens de RvC-vergaderingen worden zaken die spelen bij en rondom verbindingen besproken. Daarnaast doet De Woonplaats ieder jaar verslag van haar verbindingen in het jaarverslag. Behalve de goedkeuringsrechten die de RvC zijn toegekend in de statuten van De Woonplaats en in het RvC-reglement, worden ook onderstaande zaken ter goedkeuring aan de RvC voorgelegd:

- De vaststelling en wijziging van het verbindingenstatuut.
- De overdracht of overgang van (een overwegend deel van) de onderneming van De Woonplaats aan een derde.
- Het aangaan of verbreken van een duurzame samenwerking van De Woonplaats met een verbinding.

In 2016 zijn de RvC geen voorstellen met betrekking tot bovengenoemde zaken ter goedkeuring voorgelegd.

9. Functioneren RvC: zelfevaluatie

De RvC heeft in 2016 uitgebreid haar eigen functioneren en die van de individuele commissarissen geëvalueerd, onder leiding van een externe adviseur. Besproken onderwerpen:

- De rol en positie van de RvC naar externe stakeholders, waaronder gemeenten en huurdersverenigingen
- De samenwerking met andere woningbouwcorporaties
- Contacten met het ministerie en externe toezichthouders
- Contacten en samenwerking met het bestuur en de organisatie van De Woonplaats
- De diverse rollen binnen de RvC
- Deskundigheidsbevordering
- Continuïteit van de RvC

De RvC heeft samen met het bestuur de onderlinge samenwerking geëvalueerd. Op basis van de evaluatie zijn concrete afspraken gemaakt over de activiteiten van de RvC in 2017.

Verklaring Raad van Commissarissen

De raad verklaart dat er in het boekjaar 2016 geen transacties met een tegenstrijdig belang (zoals bedoeld in de best-practice-bepaling) plaatsvonden.

De Raad van Commissarissen spreekt haar dank uit voor de inzet en de betrokkenheid van directie, managementteam en de medewerkers in 2016. In een tijd waarbij sprake is van veranderende wetgeving en de organisatie de ambitie heeft om de dienstverlening en de uitvoering daarvan continu te verbeteren, wordt veel van de medewerkers gevraagd.

Enschede, 19 juni 2017

R.J.M. van Broekhoven
voorzitter Raad van Commissarissen

Jaarrekening 2016

Balans per 31 december 2016

(na verwerking resultaatbestemming) (bedragen x € 1.000)

Activa	Ref.	31-12-2016	31-12-2015 (herrekend)
Vaste activa			
Materiële vaste activa			
Vastgoed in exploitatie - DAEB	1.1	1.404.494	1.348.549
Vastgoed in exploitatie - niet DAEB	1.1	167.143	123.264
Vastgoed in exploitatie - overige	1.2	1.424	0
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	1.3	15.035	13.787
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	1.4	24.862	14.986
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	1.5	17.577	17.864
Totaal materiële vaste activa		1.630.535	1.518.450
Financiële vaste activa			
Deelnemingen in groepsmaatschappijen	2.1	0	69
Andere deelnemingen	2.1	10.636	10.815
Latente belastingvorderingen	2.2	51.883	54.580
Overige vorderingen	2.3	158.586	145.089
Totaal financiële vaste activa		221.105	210.553
Totaal vaste activa		1.851.640	1.729.003
Vlottende activa			
Vorraden			
Vastgoed bestemd voor de verkoop	3	5.121	6.186
Totaal voorraden		5.121	6.186
Vorderingen			
Huurdebiteuren	4.1	1.340	1.610
Overheid		298	352
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	4.2	208	4.109
Overige vorderingen		190	256
Overlopende activa	4.3	2.102	1.426
Totaal vorderingen		4.138	7.753
Liquide middelen	5	88.265	115.404
Totaal vlottende activa		97.524	129.343
Totaal activa		1.949.164	1.858.346

	Ref.	31-12-2016	31-12-2015 (herrekend)
Passiva			
Eigen vermogen	6		
Overige reserves		490.463	434.010
Herwaarderingsreserves		481.801	430.975
Totaal eigen vermogen		972.264	864.985
Voorzieningen	7		
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen		10.033	9.271
Voorziening deelnemingen		308	135
Onderhoud verkochte woningen		2.979	3.571
Overige voorzieningen		1.054	892
Totaal voorzieningen		14.374	13.869
Langlopende schulden	8		
Schulden/leningen overheid	8.1	3.142	3.416
Schulden/leningen kredietinstellingen	8.1	766.892	778.260
Verplichtingen u.h.v. onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	8.2	14.791	14.090
Verplichtingen u.h.v. derivaten	8.3	119.499	123.331
Overige schulden	8.4	18.815	17.114
Totaal langlopende schulden		923.139	936.211
Kortlopende schulden	9		
Schulden aan overheid	9.1	279	464
Schulden aan kredietinstellingen	9.2	11.369	13.827
Schulden aan leveranciers		3.680	4.806
Belastingen en premies sociale verzekeringen	9.3	1.469	1.878
Schulden ter zake van pensioenen		220	206
Overlopende passiva	9.4	22.370	22.100
Totaal kortlopende schulden		39.387	43.281
Totaal passiva		1.949.164	1.858.346

Winst- en verliesrekening over 2016

(functionele indeling, bedragen x € 1.000)

	Ref.	2016	2015 (herrekend)
Exploitatie vastgoedportefeuille			
Huuropbrengsten	11	113.322	114.494
Opbrengsten servicecontracten	12	6.567	6.149
Lasten servicecontracten	13	-6.724	-6.031
Overheidsbijdragen	14	0	14
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	15	-15.964	-15.181
Lasten onderhoudsactiviteiten	16	-23.544	-26.223
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	17	-14.533	-13.416
Afschrijvingen vastgoed in exploitatie - overige	18	-16	0
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		59.108	59.806
Verkoop vastgoed en voorraden			
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	19	17.887	27.279
Toegerekende organisatiekosten		-1.026	-2.026
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		-17.216	-25.352
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoed en voorraden		-355	-99
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille			
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	20	-282	1.551
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen			
- vastgoedportefeuille		94.073	271
- vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden		547	82
- vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop		-368	-210
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		93.970	1.694
Overige activiteiten			
Opbrengsten overige activiteiten	21	741	614
Kosten overige activiteiten		-95	-151
Nettoresultaat overige activiteiten		646	463
Overige organisatiekosten	22	-1.237	-1.116
Leefbaarheid	23	-1.229	-1.910
Financiële baten en lasten			
Waardeveranderingen financiële vaste activa en effecten	27	-7.188	2.320
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten		47	471
Rentelasten en soortgelijke kosten		-34.984	-35.426
Saldo financiële baten en lasten		-42.125	-32.635
Resultaat voor belastingen		108.778	26.203
Belastingen	28	-2.698	-7.448
Resultaat deelnemingen	29	1.198	-244
Nettoresultaat		107.279	18.511

Kasstroomoverzicht over 2016

(bedragen x € 1.000)

	2016	2015
Operationele activiteiten		
<i>Ontvangsten</i>		
Huren:		
- Zelfstandige woningen	105.202	105.383
- Onzelfstandige wooneenheden	218	192
- Overige niet woongelegenheden	7.217	7.520
Vergoedingen	6.567	6.149
Overheidsontvangsten	0	14
Overige bedrijfsontvangsten	604	248
Renteontvangsten	-6	941
	<u>119.802</u>	<u>120.447</u>
<i>Uitgaven</i>		
Erfpacht	-169	-157
Personeelsuitgaven:		
- Lonen en salarissen	-10.352	-10.580
- Sociale lasten	-1.595	-1.642
- Pensioenlasten	-1.355	-1.615
Onderhoudsuitgaven	-21.664	-27.916
Overige bedrijfsuitgaven	-19.194	-16.882
Rente uitgaven	-34.020	-34.939
Sectorspecifieke heffingen	-8.060	-7.592
Leefbaarheid	-1.229	-1.324
	<u>-97.638</u>	<u>-102.647</u>
Kasstroom uit operationele activiteiten	<u>22.164</u>	<u>17.800</u>
(Des)investeringsactiviteiten		
<i>Materiële vaste activa</i>		
Verkoopontvangsten:		
- bestaande huur-, woon- en niet woongelegenheden	18.564	29.139
- woongelegenheden (VOV) na inkoop	768	0
- nieuwbouw, woon- en niet woongelegenheden	1.659	1.385
- grond	100	5.627
	<u>21.091</u>	<u>36.151</u>
Ingaande kasstroom MVA		
Nieuwbouw huur-, woon- en niet-woongelegenheden	-19.096	-12.949
Woningverbetering, woon- en niet-woongelegenheden	-12.836	-10.275
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	-270	-2.971
Nieuwbouw verkoop, woon- en niet woongelegenheden	-174	-443
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-1.372	-168
Sloopuitgaven, woon- en niet woongelegenheden	-203	-72
Aankoop grond	-48	-55
Investerings overig	-1.048	-471
Externe kosten bij verkoop	-639	-1.233
	<u>-35.686</u>	<u>-28.637</u>
Uitgaande kasstroom MVA		
<i>Financiële vaste activa</i>		
Ontvangsten verbindingen	3.074	0
Ontvangsten overig	0	14.376
Uitgaven verbindingen	0	-4.449
	<u>3.074</u>	<u>9.927</u>
In-/uitgaande kasstroom FVA		
Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten	<u>-11.520</u>	<u>17.441</u>

Financieringsactiviteiten

Nieuwe te borgen leningen	14.000	103.400
Aflossingen geborgde leningen	-26.851	-95.264
Aflossingen ongeborgde leningen	-1.236	-821
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-14.087	7.315
Mutatie geldmiddelen	-3.445	42.556
Wijziging kortgeldmutaties (mutatie uitstaand collateral)	-23.694	-425
Liquide middelen per 1 januari	115.404	73.273
Liquide middelen per 31 december	88.265	115.404

Grondslagen voor balanswaardering en resultaatbepaling

Algemeen

Woningstichting De Woonplaats, statutair gevestigd te Enschede, Wethouder Beversstraat 175, is een stichting met de status van 'toegelaten instelling volkshuisvesting' conform artikel 19 eerste lid van de Woningwet. Zij heeft specifieke toelating in de woningmarktregio Oost Nederland en is werkzaam binnen de juridische wetgeving vanuit de Woningwet en het Besluit Toegelaten Instelling Volkshuisvesting. De stichting stelt zich ten doel uitsluitend werkzaam te zijn op het gebied van de volkshuisvesting zoals omschreven in artikel 45 van de Woningwet. De stichting is ingeschreven in het handelsregister onder nummer 41038970.

Toegepaste standaarden en modellen

In artikel 35 lid 1 van de Woningwet is bepaald dat de jaarrekening moet worden opgesteld volgens de wettelijke bepalingen van Titel 9 Boek 2 van het Burgerlijke Wetboek waarbij uitsluitend de afdelingen 2 tot en 6, 8, 10, 11, 13 en 16 van overeenkomstige toepassing zijn. In artikel 30 van het Besluit Toegelaten Instellingen 2015 (BTIV) zijn de niet van toepassing zijnde artikelen van Titel 9 Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek opgenomen.

Voorts is in artikel 35 lid 2 van de Woningwet bepaald dat overeenkomstig bij of krachtens algemene maatregel van bestuur daaromtrent te geven voorschriften de onroerende zaken en hun onroerende en infrastructurele aanhorigheden tegen de actuele waarde worden gewaardeerd. In artikel 31 lid 1 van het BTIV is bepaald dat de waardering plaatsvindt tegen de marktwaarde. In artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (RTIV) is bepaald dat deze waardering plaatsvindt overeenkomstig de methodiek opgenomen in bijlage 2 ('Handboek modelmatig waarderen marktwaarde) bij deze regeling.

In de artikel 35 lid 6 is bepaald dat bij ministeriële regeling nadere voorschriften worden gegeven omtrent de inrichting van de jaarrekening. In artikel 15 lid 1 van RTIV is bepaald dat de jaarrekening een balans, een winst-en-verliesrekening en een kasstroomoverzicht bevat die zijn ingericht overeenkomstig het model dat is opgenomen in de op het verslagjaar betrekking hebbende bijlage 3 bij deze regeling ("dVi de Verantwoordingsinformatie verslagjaar 2016") gepubliceerd in de Staatscourant 2016 nr. 67521 d.d. 16 december 2016).

In de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving is Richtlijn 645 Toegelaten instellingen volkshuisvesting (aangepast 2016) opgenomen die nadere interpretatie geeft aan de in Titel 9 Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek opgenomen voorschriften met inachtneming van de in artikel 30 van het BTIV aangeduide uitzonderingen. Richtlijn 645 geeft uitsluitend regels voor sectorspecifieke aangelegenheden. Voor de overige aangelegenheden zijn de algemeen geldende richtlijnen van toepassing eveneens met inachtneming van de in artikel 30 aangeduide uitzonderingen. De Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) is van toepassing.

Algemeen

De grondslagen die worden toegepast voor de waardering van activa en passiva en de resultaatbepaling zijn gebaseerd op historische kosten tenzij anders vermeld. Voor zover niet anders is vermeld, worden activa en passiva opgenomen tegen nominale waarde.

Een actief wordt in de balans opgenomen wanneer het waarschijnlijk is dat de toekomstige economische voordelen naar de toegelaten instelling zullen toevloeien en de waarde daarvan betrouwbaar kan worden vastgesteld. Een verplichting wordt in de balans opgenomen wanneer het waarschijnlijk is dat de afwikkeling daarvan gepaard zal gaan met een uitstroom van middelen en de omvang van het bedrag daarvan betrouwbaar kan worden vastgesteld. In de jaarrekening worden naast juridische verplichtingen tevens feitelijke verplichtingen verantwoord, die kunnen worden gekwalificeerd als 'intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd'. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormings- en communicatieproces rondom projectontwikkeling en herstructurering. Baten worden in de winst-en-verliesrekening opgenomen wanneer een vermeerdering van het economisch potentieel, samenhangend met een vermeerdering van een actief of een vermindering van een verplichting, heeft plaatsgevonden, waarvan de omvang betrouwbaar kan worden vastgesteld. Lasten worden verwerkt wanneer een vermindering van het economisch potentieel, samenhangend met een vermindering van een actief of een vermeerdering van een verplichting, heeft plaatsgevonden, waarvan de omvang betrouwbaar kan worden vastgesteld.

Indien een transactie ertoe leidt dat nagenoeg alle of alle toekomstige economische voordelen en alle of nagenoeg alle risico's met betrekking tot een actief of verplichting aan een derde zijn overgedragen, wordt het actief of de verplichting niet langer in de balans opgenomen. Verder worden activa en verplichtingen niet meer in de balans opgenomen vanaf het tijdstip waarop niet meer wordt voldaan aan de voorwaarden van waarschijnlijkheid van de toekomstige economische voordelen en betrouwbaarheid van de bepaling van de waarde.

De opbrengsten en kosten worden toegerekend aan de periode waarop zij betrekking hebben. Opbrengsten worden verantwoord indien alle belangrijke risico's met betrekking tot de transactie zijn overgedragen aan de koper.

De jaarrekening wordt gepresenteerd in euro's, de functionele valuta. Alle financiële informatie in euro's is afgerond op het dichtstbijzijnde duizendtal, tenzij anders vermeld.

Verslaggevingsperiode

Deze jaarrekening heeft betrekking op het boekjaar 2016, dat is geëindigd op balansdatum 31 december 2016.

Consolidatie

Het opstellen van een geconsolideerde jaarrekening is niet verplicht volgens BW2 artikel 407 wanneer de gezamenlijke betekenis van de in de consolidatie te betrekken maatschappijen te verwaarlozen is op het geheel. Op basis hiervan heeft geen consolidatie plaatsgevonden met de 100% dochter Holding Woonbeheer Dinxperlo BV. De overige deelnemingen komen niet in aanmerking voor consolidatie daar er geen sprake is van een meerderheidsbelang (>50%) of geen sprake is van een meerderheidsbelang in de zeggenschap (>50%).

Continuïteit

Deze jaarrekening is opgesteld uitgaande van de continuïteitsveronderstelling.

Beleidsregels gebruik financiële derivaten

De 'Beleidsregels gebruik financiële derivaten door toegelaten instellingen' schrijven voor dat de liquiditeitsbuffer van corporaties toereikend moet zijn om een daling van de rente met 2% te kunnen opvangen. De Woonplaats heeft gedurende 2016 constant aan de stresstest voldaan.

In onderstaande tabel is het resultaat van de stresstest per ultimo 2016 en 2015 weergegeven. Hieruit blijkt dat het resultaat van de 2%-stresstest gedurende 2016 met € 2,9 miljoen is verbeterd en dat per 31 december 2016 wordt voldaan aan de stresstest.

		31-12-2016	31-12-2015
Stresstest	Liquiditeitsrisico bij-2%	-180.882	-173.459
	Geplaatst collateral	94.794	71.100
	Buffer	146.465	165.631
	Resultaat -2% stresstest	60.377	63.272

(Bedragen in € 1.000)

Stelselwijzigingen

De voor Woningstichting de Woonplaats 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 hier mee samenhangend niet langer afschrijven van onroerende zaken in exploitatie;
- De waardering van vastgoed in ontwikkeling (bestemd voor exploitatie) tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs, dan wel lagere marktwaarde;
- Het opnemen van aangepaste modellen voor de balans, de resultatenrekening en het kasstroomoverzicht.

De hiervoor genoemde wijzigingen en keuzemogelijkheden hebben er toe geleid dat Woningstichting De Woonplaats 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 huurliberalisatie grens 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 gevolgde waardering tegen de historische kosten verminderd met cumulatieve afschrijvingen en duurzame waardeverminderingen/bedrijfswaarde is vanaf 2016 gewijzigd in waardering tegen marktwaarde in verhuurde staat, bepaald overeenkomstig het Handboek modelmatig waarden marktwaarde voor onroerende zaken in exploitatie;
- De tot en met 2015 voor commercieel vastgoed gevolgde waardering tegen historische kosten verminderd met cumulatieve afschrijvingen en duurzame waardeverminderingen is vanaf 2016 gewijzigd in waardering tegen marktwaarde in verhuurde staat, bepaald overeenkomstig het Handboek modelmatig waarden marktwaarde voor onroerende zaken in exploitatie.

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 ongerealiseerde herwaardering is evenwel sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Woningstichting De Woonplaats. Ter zake verwijzen wij tevens naar het bestuursverslag, waarin is toegelicht dat een gedeelte van de herwaarderingsreserve bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is.

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 1-1-2015 herrekend. Het eigen vermogen is toegenomen met een bedrag van € 623 miljoen, van € 249 miljoen naar € 872 miljoen. Het resultaat over 2015 bedraagt op basis van de nieuwe grondslagen € 39 miljoen positief. Indien op oude grondslagen zou zijn gewaardeerd, dan zou het resultaat € 23 miljoen negatief hebben bedragen. Het effect van de stelselwijziging kan worden uitgesplitst naar de individuele posten.

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 het resultaat, met name voor de eenheden opgenomen in de verkoopvijver waar de herwaardering leidt tot een boekwaarde in de jaarrekening die hoger is dan de fiscale boekwaarde: voor dit (tijdelijk) waarderingsverschilverschil is een latente belastingverplichting gevormd, bepaald overeenkomstig de waarderingsgrondslag voor latente belastingen.

Schattingen

Bij toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening vormt de directie van De Woonplaats zich verschillende oordelen en maakt schattingen die essentieel kunnen zijn voor de in de jaarrekening opgenomen bedragen. Indien het voor het geven van het in BW2 artikel 362 lid 1 vereiste inzicht noodzakelijk is, is de aard van deze oordelen en schattingen inclusief de bijbehorende veronderstellingen opgenomen bij de toelichting op de betreffende jaarrekeningposten.

De volgende waarderingsgrondslagen zijn naar onze mening het meest kritisch voor het weergeven van de financiële positie en vereisen schattingen en veronderstellingen:

- **Materiële vaste activa - Onroerende en roerende zaken in exploitatie**

Marktwaaarde

Bij het bepalen van de marktwaaarde in verhuurde staat is gebruik gemaakt van meerdere macro economische parameters en/of schattingen. (toekomstige) Aanpassingen van deze parameters en/of schattingen kunnen van significante invloed zijn op de waardering tegen marktwaaarde in verhuurde staat. Om inzicht te geven in de effecten van redelijkerwijs mogelijke wijzigingen in belangrijke parameters op de marktwaaarde in verhuurde staat, is voor de onroerende zaken in exploitatie een gevoeligheidsanalyse opgesteld.

Bedrijfswaarde

Betreft met name de uitgangspunten en veronderstellingen ten aanzien van het bepalen van de bedrijfswaarde ten behoeve van de verwerking van de minimumwaarderingsregel. De uitgangspunten van de bedrijfswaarde zijn gebaseerd op interne beleidsvoornemens. Deze beleidsvoornemens komen onder meer tot uitdrukking in het strategisch voorraadbeleid waarbij keuzes gemaakt worden ten aanzien van verhuur of verkoop, levensduur en kwaliteits- en huurniveaus.

- **Voorziening onrendabele investeringen**

Bepaling van het moment van aangaan van de feitelijke verplichtingen inzake investeringen nieuwbouw, woningverbetering en herstructurering ten behoeve van het bepalen en treffen van een voorziening voor onrendabele investeringen. Voornoemde verplichtingen worden in de jaarrekening verwerkt op het moment dat deze kunnen worden gekwalificeerd als 'intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd'. Hiervan is sprake wanneer uitingen door De Woonplaats zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige nieuwbouw-, woningverbetering of herstructureringsprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces (start realisatiefase) van De Woonplaats. De financiële impact van voornoemde feitelijke verplichtingen kunnen afwijken bij daadwerkelijke realisatie. De realisatie kan onder meer wijzigen als gevolg van wettelijke procedures, aanpassingen in voorgenomen bouwproductie en in prijsniveau van leveranciers.

- **Belastingen**

Aannames en veronderstellingen gehanteerd bij de bepaling van de belastingpositie (inclusief latente belastingpositie). Dit betreft met name de verwachte ontwikkeling van WOZ-waarden in de komende jaren evenals de voor de waardering van de belastingpositie gehanteerde prognose van toekomstige verwachte fiscale resultaten.

- **Verhuurdersheffing**

De sector wordt geconfronteerd met een verhuurdersheffing. De basis voor deze heffing, de precieze hoogte ervan in de komende jaren en het aantal jaren dat deze heffing zal blijven bestaan zijn nog onzeker. De Woonplaats heeft hiervoor de volgende beste schattingen gehanteerd: De verhuurderheffing (naar de kennis van heden) loopt voor De Woonplaats op van € 8 miljoen in 2016 naar € 9,2 miljoen in 2021 ev.

- **Saneringssteun**

Het aandeel in de saneringssteun is in 2016 nihil geweest. Voor de jaren 2017 t/m 2021 houdt De Woonplaats rekening met een totale saneringssteun heffing van € 5,8 miljoen.

Financiële instrumenten

Financiële instrumenten omvatten investeringen in handels- en overige vorderingen, geldmiddelen, leningen en overige financieringsverplichtingen, afgeleide financiële instrumenten (derivaten), handelsschulden en overige te betalen posten. In de jaarrekening zijn de volgende categorieën financiële instrumenten opgenomen: verstrekte leningen en overige vorderingen, overige financiële verplichtingen en derivaten.

In financiële en niet-financiële contracten kunnen afspraken zijn gemaakt die voldoen aan de definitie van derivaten. Een dergelijke afspraak wordt afgescheiden van het basiscontract en als derivaat verwerkt als zijn economische kenmerken en risico's niet nauw verbonden zijn met die van het basiscontract, een afzonderlijk instrument met dezelfde voorwaarden zou voldoen aan de definitie van een derivaat, en het samengestelde instrument niet wordt gewaardeerd tegen reële waarde met verwerking van waardeveranderingen in de winst-en-verliesrekening.

In contracten besloten financiële instrumenten die niet worden gescheiden van het basiscontract, worden verwerkt in overeenstemming met het basiscontract.

Van het basiscontract gescheiden derivaten worden, in overeenstemming met de waardingsgrondslag voor derivaten waarop geen kostprijs hedge accounting wordt toegepast, gewaardeerd tegen kostprijs of lagere reële waarde.

Financiële instrumenten worden bij de eerste opname verwerkt tegen reële waarde, waarbij (dis)agio en de direct toerekenbare transactiekosten in de eerste opname worden meegenomen. Indien echter financiële instrumenten bij de vervolgwaardering worden gewaardeerd tegen reële waarde met verwerking van waardeveranderingen in de winst-en-verliesrekening, worden direct toerekenbare transactiekosten bij de eerste waardering direct verwerkt in de winst-en-verliesrekening.

Na de eerste opname worden financiële instrumenten op de hierna beschreven manier gewaardeerd.

Verstreckte leningen en overige vorderingen

Verstreckte leningen en overige vorderingen worden na eerste opname gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs op basis van de effectieverentemethode, verminderd met bijzondere waardeverminderv verliezen.

Langlopende en kortlopende schulden en overige financiële verplichtingen

Schulden worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs op basis van de effectieve rentemethode, zijnde het ontvangen bedrag rekening houdend met agio of disagio en onder aftrek van transactiekosten.

Het verschil tussen de bepaalde boekwaarde en de uiteindelijke aflossingswaarde wordt op basis van de effectieve rente gedurende de geschatte looptijd van de schulden in de winst-en-verliesrekening als interestlast verwerkt.

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

In het kader van de verkoop van woningen onder voorwaarden heeft De Woonplaats een terugkoopverplichting die mede afhankelijk is van de ontwikkeling van de waarde van de woningen in het economisch verkeer en de specifieke contractuele voorwaarden. De terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd. Indien de verwachting bestaat dat de terugkoop binnen één jaar zal plaatsvinden is de verplichting onder de kortlopende schulden verantwoord.

Kortlopende schulden

Schulden worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs op basis van de effectieve rentemethode.

Afgeleide financiële instrumenten (derivaten)

De Woonplaats maakt gebruik van afgeleide financiële instrumenten (derivaten) om renterisico's van langlopende leningen af te dekken. Derivaten worden gewaardeerd tegen kostprijs of lagere marktwaarde. De Woonplaats past in beginsel kostprijs hedge accounting toe bij het gebruik van derivaten. Daarbij worden de bepalingen van RJ 290 gevolgd. Derivaten die het renterisico van de langlopende schulden afdekken worden gewaardeerd volgens de contante waarde methode op basis van de betreffende Euribor- en Eonia-curves.

De reële waarde van derivaten waarbij collateral wordt uitgewisseld, wordt bepaald door het contant maken van de kasstromen aan de hand van de (Eonia) swap-curve, omdat door de uitwisseling het krediet- en liquiditeitsrisico wordt gemitigeerd.

De reële waarde van derivaten waarbij geen collateral wordt uitgewisseld, wordt bepaald door het contant maken van de kasstromen aan de hand van de relevante swapcurve.

Bij het toepassen van kostprijs-hedge accounting is de eerste waardering en de grondslag van verwerking in de balans en de winst- en verliesrekening afhankelijk van de afgedekte positie. Dit betekent het volgende:

- Als de afgedekte positie tegen kostprijs in de balans wordt verwerkt, wordt ook het derivaat tegen kostprijs gewaardeerd.
- Zolang de afgedekte positie in de kostprijs-hedge nog niet in de balans wordt verwerkt, wordt het derivaat niet geherwaardeerd.

De Woonplaats past kostprijs hedge-accounting toe voor de renteswaps die ervoor zorgen dat variabel rentende leningen worden omgezet in vastrentende leningen.

De Woonplaats documenteert de hedgerelaties in specifieke hedgedocumentatie en toetst periodiek de effectiviteit van de hedgerelaties door vast te stellen dat er sprake is van een effectieve hedge respectievelijk dat er geen sprake is van overhedges.

De Woonplaats bepaalt op elke balansdatum de mate van ineffectiviteit van de combinatie van het afdekkingsinstrument en de afgedekte positie (de hedgerelatie). De mate van ineffectiviteit van de hedgerelatie wordt vastgesteld door het vergelijken van de kritische kenmerken van het afdekkingsinstrument en de afgedekte positie in de hedge-relatie.

Indien de kritische kenmerken, beoordeeld in de context van de hedgerelatie, aan elkaar gelijk zijn (geweest), is geen sprake (geweest) van ineffectiviteit. Indien de kritische kenmerken, beoordeeld in de context van de hedgerelatie, niet aan elkaar gelijk zijn (geweest), is sprake (geweest) van ineffectiviteit. In dat geval wordt de mate van ineffectiviteit vastgesteld door de verandering in reële waarde van het afdekkings-instrument te vergelijken met de verandering in reële waarde van de afgedekte positie. Een eventueel verlies wordt als ineffectiviteit in de resultatenrekening verantwoord.

Bijzondere waardeverminderingen financiële activa

Een financieel actief dat niet wordt gewaardeerd tegen (1) reële waarde met waardewijzigingen in de winst-en-verliesrekening of (2) geamortiseerde kostprijs of lagere marktwaarde, wordt op iedere verslagdatum beoordeeld om te bepalen of er objectieve aanwijzingen bestaan dat het actief een bijzondere waardevermindering heeft ondergaan. Een financieel actief wordt geacht onderhevig te zijn aan een bijzondere waardevermindering indien er objectieve aanwijzingen zijn dat na de eerste opname van het actief zich een gebeurtenis heeft voorgedaan die een negatief effect heeft op de verwachte toekomstige kasstromen van dat actief en waarvan een betrouwbare schatting kan worden gemaakt.

Objectieve aanwijzingen dat financiële activa onderhevig zijn aan een bijzondere waardevermindering omvatten het niet nakomen van betalingsverplichtingen en achterstallige betalingen door een debiteur, herstructurering van een aan de stichting toekomend bedrag onder voorwaarden die de stichting anders niet zou hebben overwogen, aanwijzingen dat een debiteur of emittent failliet zal gaan, en het verdwijnen van een actieve markt voor een bepaald effect.

Handels- en huurdebiteuren die niet individueel onderhevig zijn gebleken aan bijzondere waardevermindering worden collectief beoordeeld of deze onderhevig zijn aan bijzondere waardevermindering, dit door samenvoeging van vorderingen met vergelijkbare risicokenmerken. Bij de beoordeling van de collectieve waardevermindering gebruikt de stichting historische trends met betrekking tot de waarschijnlijkheid van het niet nakomen van betalingsverplichtingen en de stijging van het aantal betalingsachterstanden in de portefeuille. De uitkomsten worden bijgesteld als het bestuur van oordeel is dat de huidige economische en kredietomstandigheden zodanig zijn dat het waarschijnlijk is dat de daadwerkelijke verliezen hoger dan wel lager zullen zijn dan historische trends suggereren. De boekwaarde van vorderingen wordt verminderd met de voorziening voor dubieuze debiteuren. Vorderingen die niet incasseerbaar zijn worden afgeboekt van de voorziening. Andere toevoegingen en onttrekkingen aan de voorziening worden in de winst-en-verliesrekening verantwoord.

Een bijzonder waardevermindingsverlies met betrekking tot een tegen geamortiseerde kostprijs gewaardeerd financieel actief wordt berekend als het verschil tussen de boekwaarde en de contante waarde van de verwachte toekomstige kasstromen, gediscoteerd tegen de oorspronkelijke effectieve rente van het actief. Verliezen worden opgenomen in de winst-en-verliesrekening. Rente op het aan een bijzondere waardevermindering onderhevige actief blijft verantwoord worden via oprenting van het actief met de oorspronkelijke effectieve rente van het actief.

Bijzondere waardevermindingsverliezen onder de (geamortiseerde) kostprijs van de beleggingen in effecten die tegen reële waarde worden gewaardeerd, met verwerking van waardewijzigingen in het eigen vermogen, worden direct ten laste van de winst-en-verliesrekening verantwoord.

Saldering van financiële instrumenten

Een financieel actief en een financiële verplichting worden gesaldeerd als de stichting beschikt over een deugdelijk juridisch instrument om het financiële actief en de financiële verplichting gesaldeerd af te wikkelen en de stichting het stellige voornemen heeft om het saldo als zodanig netto of simultaan af te wikkelen.

Als sprake is van een overdracht van een financieel actief dat niet voor verwijdering uit de balans in aanmerking komt, wordt het overgedragen actief en de daarmee samenhangende verplichting niet gesaldeerd.

Grondslagen voor balanswaardering

Materiële vaste activa

Vastgoed in exploitatie DAEB / niet DAEB

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

- Woongelegenheden (eengezinswoningen, meergezinswoningen, studenteneenheden en extramurale zorgeenheden);
- Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed;
- Parkeergelegenheden (parkeerplaats en garages);
- Intramuraal zorgvastgoed.

De onroerende zaken in exploitatie worden op objectniveau geclassificeerd naar DAEB en niet DAEB vastgoed, rekening houdend met de criteria van de beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen. DAEB vastgoed betreft conform deze criteria de woningen met een huurprijs per contractdatum tot aan de huurliberalisatie grens en het maatschappelijk vastgoed. Maatschappelijk vastgoed is bedrijf onroerend goed dat wordt verhuurd aan maatschappelijk organisaties, waaronder zorg-, welzijn-, onderwijs- en culturele instellingen en dienstverleners en tevens is vermeld in bijlage 3 en 4 bij artikel 49 van het BTIV en artikel 45 van de Woningwet. Niet DAEB vastgoed omvat overeenkomstig de eerder genoemde criteria de woningen met een huurprijs per contractdatum boven de huurliberalisatiegrens en het bedrijfsmatig vastgoed (niet zijnde maatschappelijk vastgoed).

Woningstichting de Woonplaats hanteert de full versie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde. In het Handboek modelmatig waarden marktwaarde is opgenomen dat de full versie de mogelijkheid biedt om op complexniveau, met ondersteuning van een externe taxateur tot een aannemelijke marktwaarde te komen.

Complexindeling

Om de marktwaardewaardering van het onroerend goed in exploitatie te bepalen, zijn alle verhuureenheden opgedeeld in waarderingscomplexen. Een waarderingscomplex is een samenstel van verhuureenheden dat in principe bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden voor wat betreft type vastgoed, bouwperiode en locatie en dat als 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.

Bij de Woonplaats is in de afgelopen jaren voor het woningbezit een homogene complexindeling ontstaan. Hiermee zijn goed vergelijkbare woningen in één complex verzameld waardoor een betrouwbaar oordeel kan worden gevormd over de marktwaarde van het gehele complex. Voor het bedrijfs onroerend goed (BOG) en het zorgvastgoed (ZOG) vindt waardering per object plaats. Deze eenheden zijn onderling minder vergelijkbaar en daarom afzonderlijk beoordeeld.

Waarderingsgrondslag

Waardering bij eerste verwerking

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

Waardering na eerste verwerking

De waarde van het vastgoed in exploitatie (DAEB en niet-DAEB) wordt vastgesteld op de marktwaarde in verhuurde staat overeenkomstig artikel 35 lid 2 van de Woningwet. Dit wordt gebaseerd op een modelmatige, op kasstromen gebaseerde, methodiek. Onder de 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 Instelling Volkshuisvesting (RTIV) is deze marktwaarde bepaald conform het handboek modelmatig waarderen marktwaarde-Actualisatie 31 december 2016, derhalve de marktwaarde in verhuurde staat. De waardering is gebaseerd op de netto contante waarde berekening, of wel de discounted cash flow methode. Deze is gebaseerd op een looptijd van 15 jaar met een eindwaarde (exit-yield).

Marktwaarde proces

De Woonplaats is in 2014 gestart met het taxeren van het vastgoed in een Taxatie Management Systeem. Jaarlijks wordt 1/3 deel van het bezit getaxeerd. Dit systeem is zo ingericht dat de taxatie door de interne taxateurs wordt uitgevoerd en door de externe taxateur wordt gevalideerd. Hierbij worden alle gehanteerde aannames en parameters door de externe taxateur op aannemelijkheid en marktconformiteit getoetst. Tevens wordt het vergelijk gemaakt met referentietransacties. De taxateur dient ingeschreven te staan bij het NRvT.

Gehanteerde scenario's en variabelen

Het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat gebeurt bij woningen op basis van twee scenario's, doorexploiteren en uitponden. Bij doorexploiteren is de veronderstelling dat het volledige complex in bezit blijft gedurende de volledige DCF-periode. Het inrekenen van de markthuur geschiedt bij mutatie. Bij uitponden is de veronderstelling dat bij mutatie tot verkoop van individuele woningen wordt overgegaan. De mutatiegraad wordt op markt niveau vastgesteld waarbij rekening wordt gehouden met mutatiegraad verhogende incentives naar de huurder. Per complex wordt uiteindelijk de hoogste uitkomst gelijkgesteld aan het begrip "marktwaarde in verhuurde staat", zijnde de reële waarde van het vastgoed waartegen het gewaardeerd wordt. Voor BOG en ZOG wordt het scenario doorexploratie gehanteerd uitgaande van een 15 jarige beschouwingsperiode.

De Woonplaats maakt gebruik van de full-versie van het waarderingshandboek. Dit houdt in dat de grondslagen van waardering overeenkomen met de basiswaardering en op de inputparameters kan worden afgeweken. Dit zijn de zogenaamde vrijheidsgraden. Deze wijze van waarderen is van toepassing omdat De Woonplaats bezit heeft in een krimpregio, de huursom van niet reguliere woningen, bedrijfsmatig-, maatschappelijk- en intramuraal zorgvastgoed meer dan 5% van de totale huursom uitmaakt en de toepassing van de full-versie leidt tot een kwalitatief beter inzicht in de waarde van het vastgoed.

Het handboek kent de volgende vrijheidsgraden:

- *Schematische vrijheid;*
Bij één zorgcomplex is hiervan gebruik gemaakt in verband de afwijkende bepaling in de huurovereenkomst.
- *Markthuur*
Voor het bepalen van de markthuur is een matrix gehanteerd welke is opgebouwd uit klasse grootte, bouwjaar, type en leegwaarde. De markthuur bevindt zich tussen de contracthuur en de maximaal redelijke huur volgens de woningwaardering. Bij BOG is aansluiting gezocht met de in de markt geldende m² prijzen en bij ZOG met de normatieve huisvestingscomponent en de zorg zwaarte pakketten.
- *Markthuurstijging*
De bepaling van de markthuurstijging gebeurt conform het handboek en is gekoppeld aan de prijsinflatie.
- *Exit-yield*
Deze parameter is alleen aangepast wanneer de eindwaarde geen reëel beeld van de werkelijkheid weergaf.

- *Leegwaarde*
De leegwaarde is gebaseerd op de WOZ-waarde of Calcasa waarde in combinatie met recente referenties en transacties. De interne en externe taxateur stellen de meest reële leegwaarde vast.
- *Leegwaarde stijging*
De leegwaardestijging is opgenomen conform het handboek en is gedifferentieerd per provincie en de vier grote steden.
- *Disconteringsvoet*
De disconteringsvoet is modelmatig vastgesteld in het handboek en kent de volgende grondslagen; risico vrije rentevoet 0,46%, sectorspecifieke opslag 5,5% en een opslag voor object en marktrisico.
- *Mutatie- en verkoopkans*
In geval van verkoop belemmerende factoren vindt een afweging plaats of vrijgekomen woningen verkocht kunnen worden. Ten aanzien van de mutatiekans wordt aansluiting gezocht met in de markt gebruikelijke percentages. Dit is alleen van toepassing voor het woningbezit.
- *Onderhoud (VEX)*
Ten aanzien van onderhoudskosten wordt voor woningen aansluiting gezocht bij de VEX-normen. Voor BOG en ZOG zijn de instandhoudingskosten gerelateerd aan de m² BVO. Deze wordt in overleg met de in- en externe taxateur vastgesteld.
- *Technische splitsingskosten*
De technische splitsingskosten zijn conform handboek opgenomen.
- *Bijzondere omstandigheden*
Naast bovengenoemde vrijheidsgraden is geen gebruik gemaakt van de vrijheidsgraad bijzondere omstandigheden.
- *Erfpacht*
Bij erfpacht is rekening gehouden met de impact op de marktwaarde. Deze wordt op complex niveau vastgesteld.

De overige parameters en de rekensystematiek worden gebaseerd op het handboek.

Volgens de richtlijnen van het NRvT dient 1/3 deel van het woningbezit en de parkeergelegenheden getaxeerd en bekeken te worden. Van 2/3 deel kan dan op basis van aannemelijkheid een waarde worden afgegeven mits dit deel reeds door de taxateur is gewaardeerd. Met betrekking tot BOG en ZOG dient 1/3 deel getaxeerd te worden en 2/3 deel kan, mits reeds gezien in 2014 of 2015, gewaardeerd worden via een markttechnische update.

Huuropbrengsten

De huuropbrengsten betreffen de contractuur van het object. Na mutatie wordt in geval van niet uitpenden de huur opgetrokken naar de markthuur.

Kosten

De ingerekende kosten zijn afgeleid van de Vastgoed Exploitatiewijzer (VEX) en gegeven daarmee de kosten weer die noodzakelijk zijn om het object technisch in stand te houden tegen marktconforme beheerskosten. VEX-normen worden gedifferentieerd naar type vastgoed en ouderdom van het object. Zo nodig worden deze normen gecorrigeerd voor achterstallig onderhoud of vastgoed gerelateerde contractuele verplichtingen. De gerealiseerde kosten van de afgelopen jaren worden niet meegenomen in deze bepaling. Tevens wordt er rekening gehouden met splitsingskosten in verband met verkoop.

Indien er sprake is van een extern gecommuniceerd sloopbesluit wordt deze verwerkt in de waardering.

Leegwaarde

De leegwaarde die wordt gehanteerd bij uitponden betreft de geschatte verkoopprijs van het object onder aftrek van de te maken kosten voor verkoop gereed maken en de directe transactiekosten zoals courtage en provisie. Bij de bepaling hiervan worden externe bronnen en interne verkopen vergeleken om tot een zo goed mogelijk waardering te komen.

De gehanteerde disconteringsvoet wordt bepaald op basis van de door het WSW vastgestelde basis disconteringsvoet. Aan deze basisdisconteringsvoet worden opslagen toegevoegd op basis van, locatie gemeente, locatie landelijk, leeftijd object, soort object, energielabel.

De eindwaarde geeft aan in welke mate het vastgoed onderhevig is aan veroudering en welke potentie het bezit heeft aan het einde van de 15-jarige exploitatieperiode. Veroudering is grofweg in drie typen te onderscheiden:

- Locatieveroudering
- Economische/markttechnische veroudering
- Technische veroudering

Veroudering komt tot uiting in de rendementseis (exit-yield) die een belegger heeft als hij het bezit aan het einde van de 15-jarige periode wil (ver)kopen. Er wordt meer rendement gevraagd dan in jaar 1 van de exploitatieperiode. Uitgangspunt is dan ook dat het Bruto Aanvangs Rendement lager ligt dan de exit-yield. Het tweede uitgangspunt is gerelateerd aan de potentie van een object aan het einde van 15-jarige exploitatieperiode. Hierbij is de mate waarin uitponden van het object heeft plaatsgevonden, de bouwperiode en de locatie van invloed.

Uitgaven na eerste verwerking

Uitgaven na eerste verwerking die voldoen aan de algemene activeringscriteria worden geactiveerd tegen kostprijs en vervolgens getoetst aan het verschil in marktwaarde van het complex voor en na deze uitgaven. Het marktwaarde verschil wordt in het actief verwerkt als een waarde vermindering of - vermeerdering en in het resultaat verantwoord als niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille.

Herwaardering

Jaarlijks wordt op balansdatum de actuele waarde van de onroerende zaken in exploitatie opnieuw bepaald. (ongerealiseerde) Winsten of verliezen, ontstaan door een wijziging in de actuele waarde, worden verantwoord in de winst en verliesrekening onder de 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille'. Wanneer op complexniveau de actuele waarde de boekwaarde op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs (kostprijs) overtreft, wordt een herwaarderingsreserve gevormd die wordt toegelicht bij het eigen vermogen.

Vastgoed in exploitatie - overige

Dit betreft collectieve warmte installaties die niet woning gebonden zijn. Deze worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs, verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en eventuele bijzondere waardeverminderingen.

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden (VoV)

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

Als gerealiseerde verkoop kwalificeren:

- Verkopen waarbij De Woonplaats het recht op terugkoop heeft tegen reële waarde op terugkoopmoment;
- Verkopen waarbij De Woonplaats een plicht tot terugkoop heeft tegen (verwachte) reële waarde na het verstrijken van een aanzienlijk deel van de geschatte levensduur.

Van deze verkopen wordt het verschil tussen de netto verkoopopbrengst en de boekwaarde op moment van verkoop als resultaat verantwoord onder de post 'netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille'.

Als financieringstransactie kwalificeren:

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

De Woonplaats heeft onroerende zaken onder voorwaarden verkocht onder de regeling 'Koopgarant'. Deze als financieringstransactie gekwalificeerde verkopen onder voorwaarden worden als volgt verwerkt:

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

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

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

Herclassificatie van vastgoed

Herclassificatie van vastgoed in exploitatie en/of onroerende zaken verkocht onder voorwaarden geschiedt slecht indien sprake is van een wijziging van het gebruik of het beleid, gestaafd door:

- daadwerkelijke aanvang van activiteiten ten behoeve van verkoop van onroerende zaken die niet meer in exploitatie zijn;
- verkoop onder voorwaarden van onroerende zaken in exploitatie waarbij de transactie kwalificeert als financieringstransactie;
- terugkoop van onder voorwaarden verkochte onroerende zaken die als financieringstransactie zijn aangemerkt ten behoeve van de eigen exploitatie of verkoop.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Onroerende zaken in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of vervaardigingsprijs. Activering vindt plaats zodra interne formalisering en externe communicatie te zake van het project heeft plaats gevonden. Bouwrente vormt geen onderdeel van de vervaardigingsprijs.

Wanneer de marktwaarde van de onroerende zaken in ontwikkeling, bepaald op basis van dezelfde grondslagen als voor de onroerende zaken in exploitatie (inclusief macro economische parameters), lager is dan de verkrijgingsprijs- of vervaardigingsprijs, vindt afwaardering naar lagere marktwaarde plaats. Deze afwaardering wordt in de winst-en-verliesrekeningverantwoord onder 'Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille'.

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs, onder aftrek van lineaire afschrijvingen gedurende de verwachte toekomstige gebruiksduur en bijzondere waardeverminderingen.

Niet aan de bedrijfsuitoefening dienstbare activa worden gewaardeerd tegen verwachte directe opbrengstwaarde.

Financiële vaste activa

Deelnemingen

Deelnemingen in groepsmaatschappijen en overige deelnemingen waarin invloed van betekenis kan worden uitgeoefend worden gewaardeerd volgens de vermogensmutatiemethode (nettovermogenswaarde). Wanneer 20% of meer van de stemrechten uitgebracht kan worden, wordt er van uitgegaan dat er invloed van betekenis is.

De nettovermogenswaarde wordt berekend volgens de grondslagen die gelden voor deze jaarrekening. Voor deelnemingen waarvan onvoldoende gegevens beschikbaar zijn voor aanpassing aan deze grondslagen, wordt uitgegaan van de waarderingsgrondslagen van de betreffende deelneming.

Indien de waardering van een deelneming volgens de nettovermogenswaarde negatief is, wordt deze op nihil gewaardeerd. Indien en voor zover De Woonplaats in deze situatie geheel of ten dele instaat voor de schulden van de deelneming respectievelijk het stellige voornemen heeft de deelneming tot betaling van haar schulden in staat te stellen wordt een voorziening getroffen ter grootte van de verwachte betalingen door de stichting ten behoeve van de deelneming.

Deelnemingen waar geen invloed van betekenis kan worden uitgeoefend worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of, indien hiertoe aanleiding bestaat, de lagere realiseerbare waarde.

De Woonplaats neemt als commanditair vennoot deel in enkele CV's. daarbij verricht De Woonplaats geen beheersdaden, waarmee het financiële risico nooit meer bedraagt dan het ingebrachte kapitaal. Een aantal deelnemingen heeft de vorm van een Vennootschap onder Firma (VOF). Bij deze deelnemingen is vanwege deze structuur De Woonplaats hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van alle verplichtingen van de deelneming.

Dividenden worden verantwoord in de periode waarin zij betaalbaar worden gesteld.

Latente belastingvorderingen en -verplichtingen

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

Latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden opgenomen voor tijdelijke verschillen tussen de waarde van de activa en passiva volgens fiscale voorschriften enerzijds en de boekwaarden die in deze jaarrekening gevolgd worden anderzijds.

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

Latente belastingvorderingen uit hoofde van verrekenbare verschillen en beschikbare voorwaartse verliescompensatie worden opgenomen voor zover het waarschijnlijk is dat er toekomstige fiscale winst beschikbaar zal zijn waarmee verliezen kunnen worden gecompenseerd en verrekeningsmogelijkheden kunnen worden benut.

Belastinglatenties worden gewaardeerd op basis van contante waarde. Bij waardering op contante waarde over deze periode vindt de discontering van de waarderingsverschillen plaats tegen een netto rente van 3,2% (2015; 3,3%). Dit percentage is afgeleid uit de voor De Woonplaats geldende rente voor langlopende leningen op 31 december 2016 van 4,3% (2015; 4,4%), onder aftrek van het nominale belastingtarief van 25%.

De opgenomen latentie inzake waarderingsverschillen vastgoed heeft betrekking op complexen die bestemd zijn voor de verkoop in de komende 5 jaar. Voor het overige bezit is niet aan te duiden wat de bestemming zal zijn en is vanuit het oogpunt van voorzichtigheid de latentie op nihil gewaardeerd.

De fiscale waarde van dit vastgoed eind 2015 bedraagt (concept aangifte 2015) EUR 1.681 miljoen. De boekwaarde van dit vastgoed betreft een bedrag van EUR 1.393 miljoen (eind 2015). De latente belastingvordering bedraagt nominaal EUR 72 miljoen (zijnde 25,0% over het verschil tussen fiscale waarde en boekwaarde). De Woonplaats waardeert deze latentie niet in de balans, als mede de latentie die het verschil weer geeft tussen de commerciële herwaarderingsreserve welke fiscaal niet gevolgd wordt. De reden voor het niet waarderen van deze latenties ligt in het feit dat de effectuering van het verschil tussen de fiscale en commerciële boekwaarde in de verre toekomst ligt. Het contant maken van dit effect zorgt voor een waardering van nihil.

Overige vorderingen (financiële vaste activa)

De onder de overige financiële vaste activa opgenomen leningen en vorderingen worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de reële waarde. Na eerste verwerking worden deze gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs onder aftrek van een noodzakelijk geachte voorziening voor risico van oninbaarheid.

Bijzondere waardeverminderingen van vaste activa

De corporatie beoordeelt op iedere balansdatum of er aanwijzingen zijn dat een vast (materieel en financieel) actief aan een bijzondere waardevermindering onderhevig kan zijn. Als dergelijke indicaties aanwezig zijn, wordt de realiseerbare waarde van het actief geschat. De realiseerbare waarde is de hoogste van de bedrijfswaarde en de opbrengstwaarde. Als het niet mogelijk is de realiseerbare waarde te schatten voor een individueel actief, wordt de realiseerbare waarde bepaald van de kasstroomgenererende eenheid waartoe het actief behoort.

Wanneer de boekwaarde van een actief (of kasstroomgenererende eenheid) hoger is dan de realiseerbare waarde, wordt een bijzonder waardeverminderingverlies verantwoord voor het verschil tussen de boekwaarde en realiseerbare waarde. Indien sprake is van een bijzonder waardeverminderingverlies van een kasstroomgenererende eenheid, wordt het verlies allereerst toegerekend aan goodwill die is toegerekend aan de kasstroomgenererende eenheid. Een eventueel restant verlies wordt toegerekend aan de andere activa van de eenheid naar rato van hun boekwaarden.

Verder wordt op iedere balansdatum beoordeeld of er enige indicatie is dat een in eerdere jaren verantwoord bijzonder waardeverminderingverlies is verminderd. Als een dergelijke indicatie aanwezig is, wordt de realiseerbare waarde van het betreffende actief (of kasstroomgenererende eenheid) geschat.

Terugneming van een eerder verantwoord bijzonder waardevermindingsverlies vindt alleen plaats als sprake is van een wijziging van de gehanteerde schattingen bij het bepalen van de realiseerbare waarde sinds de verantwoording van het laatste bijzonder waardevermindingsverlies.

In dat geval wordt de boekwaarde van het actief (of kasstroomgenererende eenheid) opgehoogd tot de geschatte realiseerbare waarde, maar niet hoger dan de boekwaarde die bepaald zou zijn (na afschrijvingen) als in voorgaande jaren geen bijzonder waardevermindingsverlies voor het actief (of kasstroomgenererende eenheid) zou zijn verantwoord.

Vorraden

Vastgoed bestemd voor de verkoop

De voorraad bestaande en nieuwbouwwoningen die in de verkoop staan, worden gewaardeerd tegen de bestede kosten en toegerekende kosten van het werkapparaat uit hoofde van voorbereiding, toezicht en directievoering, inclusief geactiveerde rente (vervaardigingsprijs) dan wel opbrengstwaarde. De opbrengstwaarde is de geschatte verkoopprijs onder aftrek van direct toerekenbare verkoopkosten. Bij de bepaling van de opbrengstwaarde wordt rekening gehouden met de incurantheid van de voorraden.

Vorderingen

Vorderingen worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de reële waarde van de tegenprestatie waarbij (dis)agio en de direct toerekenbare transactiekosten in de eerste opname worden meegenomen. Vorderingen worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs op basis van de effectieverentemethode, onder aftrek van een noodzakelijk geachte voorziening voor risico's van oninbaarheid.

Liquide middelen

Liquide middelen bestaan uit kas, banktegoeden en direct opeisbare deposito's met een looptijd korter dan 12 maanden. Rekening-courantschulden bij banken zijn opgenomen onder schulden aan kredietinstellingen onder kortlopende schulden. Liquide middelen worden gewaardeerd tegen nominale waarde.

Eigen vermogen

Waardevermeerderingen van activa die worden gewaardeerd tegen actuele waarde worden opgenomen in het eigen vermogen als ongerealiseerde waardeveranderingen. De ongerealiseerde waardeverandering wordt gevormd per individueel actief en is niet hoger dan het verschil tussen de boekwaarde op basis van historische kostprijs en de actuele waarde. Als een actief wordt vervreemd, valt een eventueel aanwezige ongerealiseerde waardeverandering met betrekking tot dat actief vrij ten gunste van de overige reserves. Bij de bepaling van de ongerealiseerde waardeverandering is een bedrag voor latente belastingverplichtingen in mindering gebracht, berekend tegen het actuele belastingtarief.

De toegelaten instelling vermeldt bij het eigen vermogen in de toelichting de passages die zijn opgenomen in de statuten van de toegelaten instelling ten aanzien van de bestemming van het eigen vermogen

Herwaarderingsreserve

Waardevermeerderingen van activa die worden gewaardeerd tegen actuele waarde worden opgenomen in de herwaarderingsreserve. Uitzonderingen hierop vormen financiële instrumenten en andere beleggingen die worden gewaardeerd tegen actuele waarde. Waardevermeerderingen van die activa worden onmiddellijk in het resultaat verwerkt. De herwaarderingsreserve wordt gevormd ten laste van de resultaatbestemming.

De herwaarderingsreserve wordt gevormd per individueel actief en is niet hoger dan het verschil tussen de boekwaarde op basis van verkrijgings- of vervaardigingsprijs en de boekwaarde op basis van actuele waarde. Voor het DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie wordt de herwaarderingsreserve bepaald per waarderingscomplex, zoals gedefinieerd in bijlage 1 van het 'Handboek modelmatig waarden marktwaarde'. Bij het bepalen van de verkrijgingsprijs- of vervaardigingsprijs wordt uitgegaan van de initiële verkrijgingsprijs- of vervaardigingsprijs, zonder rekening te houden met enige afschrijving of waardevermindering.

Op de herwaarderingsreserve wordt waardeverminderingen van het betreffende actief in mindering gebracht. Als een actief wordt vervreemd, valt een eventueel aanwezige herwaarderingsreserve met betrekking tot dat actief vrij ten gunste van de overige reserves. Bij de bepaling van de herwaarderingsreserve is een bedrag voor latente belastingverplichtingen in mindering gebracht, berekend tegen het actuele belastingtarief.

Vorzieningen

Vorzieningen 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, tenzij anders vermeld.

Met verplichtingen van samenwerkingscombinaties in de vorm van een vennootschap onder firma wordt als gevolg van de hoofdelijke aansprakelijkheid slechts rekening gehouden indien en voor zover de financiële positie van één of meerdere partners daartoe aanleiding geeft.

Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

Verwachte verliezen als gevolg van onrendabele investeringen nieuwbouw worden als bijzondere waardeverandering in mindering gebracht op de boekwaarde van het complex waartoe de investeringen gaan behoren. Indien en voor zover de verwachte verliezen de boekwaarde van het betreffende complex overtreffen wordt voor dit meerdere een voorziening gevormd.

Voorziening deelnemingen

De voorziening deelneming betreft de negatieve nettovermogenswaarde van deelnemingen, indien De Woonplaats instaat voor de schulden van de deelneming respectievelijk de feitelijke verplichting heeft deze deelneming tot betaling van haar schulden in staat te stellen.

Voorziening onderhoud verkochte woningen

De Woonplaats heeft kopers van bestaande woningen de mogelijkheid geboden het onderhoud voor een periode van 25 jaar af te kopen. De ontvangen afkoopsom is opgenomen in een garantievoorziening onderhoud. Jaarlijks wordt aan de voorziening rente toegevoegd. De werkelijke onderhoudsuitgaven worden ten laste van de voorziening verantwoord.

Overige voorzieningen

Hieronder is o.a. begrepen de contractuele verplichting uit hoofde van de aangekochte woningen in het kader van de regeling 'verzilverd wonen'. De verplichting bestaat uit het levenslange huurrecht van de bewoner alsmede de hier aan gekoppelde onderhoudsverplichting. De verplichting is opgenomen tegen contante waarde tegen een disconteringsvoet van 7%, zijnde het verschil tussen de aankoopprijs bij vrije verkoop en de betaalde aankoopprijs. De vrijval vindt overeenkomstig de voorgecalculerde exploitatie plaats.

Langlopende schulden

De waardering van langlopende schulden is toegelicht onder het hoofd Financiële instrumenten. Voor de post Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden wordt verwezen naar hetgeen onder de post Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden is opgenomen.

Kortlopende schulden

De waardering van kortlopende schulden is toegelicht onder het hoofd Financiële instrumenten.

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. Het resultaat wordt tevens bepaald met inachtneming van de verwerking van ongerealiseerde waardeveranderingen van op actuele waarde gewaardeerde vaste activa en afgeleide financiële instrumenten.

Opbrengsten uit de levering van goederen worden verwerkt zodra alle belangrijke rechten en risico's met betrekking tot de eigendom van de goederen zijn overgedragen aan de koper.

Opbrengsten uit de levering van diensten geschieden naar rato van de geleverde prestaties, gebaseerd op de verrichte diensten tot aan de balansdatum in verhouding tot de in totaal te verrichten diensten.

Bedrijfsopbrengsten

Huuropbrengsten

De jaarlijkse huurverhoging is van overheidswege gebonden aan een maximum. Voor 2015 was er sprake van inkomensafhankelijke huurverhoging en heeft De Woonplaats de volgende huurverhoging doorgevoerd: 1,8% voor de lage inkomens (tot € 34.229), 3,0% voor de middeninkomens (tussen € 34.229 en € 43.786) en 5,0% voor de hoge inkomens (vanaf € 43.786). De opbrengsten uit hoofde van huur voortvloeiend uit contracten waar 'Huurvast' geldt, worden aangemerkt als zijnde gerealiseerd in het jaar van opeisbaarheid daar bij tussentijdse beëindiging van het huurcontract geen terugbetalingsverplichting geldt.

Opbrengsten servicecontracten

Dit betreffen ontvangen bedragen van huurders en bewoners ter dekking van te maken en gemaakte servicekosten. Jaarlijks vindt verrekening plaats op basis van de daadwerkelijke bestedingen. De kosten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten.

Overheidsbijdragen

Overheidsbijdragen worden aanvankelijk in de balans opgenomen als vooruitontvangen baten zodra er redelijke zekerheid bestaat dat zij zullen worden ontvangen en dat de toegelaten instelling zal voldoen aan de daaraan verbonden voorwaarden. Subsidies ter compensatie van door de toegelaten instelling gemaakte kosten worden systematisch als opbrengsten in de winst –en-verliesrekening opgenomen in dezelfde periode als die waarin de kosten worden gemaakt. Subsidies ter compensatie van de toegelaten instelling voor de kosten van een actief worden systematisch in de winst –en-verliesrekening opgenomen gedurende de gebruiksduur van het actief. Voor zover de overige overheidsbijdragen nog niet zijn ontvangen is de bijdrage berekend op grond van de regelingen, waarbij rekening is gehouden met voorcalculatorische huurverhogingen en lastenstijgingen.

Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoed en voorraden

Onder deze rubriek worden de volgende verkoopresultaten opgenomen:

- Boekresultaat van gerealiseerde verkopen van vastgoed in exploitatie;
- Netto verkoopopbrengst bij levering van vastgoed bestemd voor de verkoop;
- Netto verkoop opbrengst bij levering van onderhanden projecten.

De boekwinst van gerealiseerde verkopen van vastgoed in exploitatie betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de boekwaarde en directe verkoopkosten. Resultaten worden verantwoord op het moment van levering (passeren transportakte). Eventuele verliezen op nieuwbouw koopprojecten worden verantwoord zodra deze voorzienbaar zijn.

De opbrengst uit woningen verkocht onder voorwaarden wordt niet verantwoord als verkoopopbrengst, daar de belangrijkste economische rechten niet zijn overgedragen aan de koper. De gegarandeerde terugkoopverplichting wordt op de balans opgenomen onder de post Verplichting u.h.v. onroerende zaken verkocht onder voorwaarden.

De toegerekende organisatiekosten betreft de interne directe kosten ten behoeve van vastgoed in ontwikkeling. Dit betreft de doorberekende lonen, salarissen en sociale lasten van medewerkers Vastgoed.

Bedrijfslasten

Afschrijvingen roerende en onroerende zaken ten dienste van de exploitatie

De afschrijvingen zijn gebaseerd op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Afschrijvingen vinden plaats volgens de lineaire methode op basis van de geschatte economische levensduur. Met een mogelijke restwaarde wordt rekening gehouden. Op gronden wordt niet afgeschreven.

Indien een schattingswijziging plaatsvindt van de toekomstige gebruiksduur, dan worden de toekomstige afschrijvingen aangepast.

Boekwinsten en –verliezen bij verkoop van onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie zijn begrepen onder de afschrijvingen.

Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

De onder deze post verantwoorde bedragen hebben betrekking op een afboeking dan wel terugneming van een bijzondere waardevermindering. Deze bijzondere waardevermindering ontstaat door een jaarlijkse toets van de actuele waarde ten opzichte van de waarde gebaseerd op historische kostprijs minus cumulatieve afschrijvingen.

Lonen en salarissen en sociale lasten

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

Pensioenlasten

De Woonplaats heeft haar pensioenregeling ondergebracht bij SPW (Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties). Uitgangspunt is dat de in de verslagperiode te verwerken pensioenlast gelijk is aan de over die periode aan het pensioenfonds verschuldigde pensioenpremies. Voor zover de verschuldigde premies op balansdatum nog niet zijn voldaan, wordt hiervoor een verplichting opgenomen. Als de op balansdatum reeds betaalde premies de verschuldigde premies overtreffen, wordt een overlopende actiefpost opgenomen voor zover sprake zal zijn van terugbetaling door het fonds of van verrekening met in de toekomst verschuldigde premies.

Het al dan niet bestaan van additionele verplichtingen wordt beoordeeld aan de hand van de uitvoeringsovereenkomst met het fonds, de pensioenovereenkomst met de werknemers en andere (expliciete of impliciete) toezeggingen aan de werknemers. Per 31-12-2016 is er geen sprake van additionele verplichtingen.

Voor een op balansdatum bestaand overschot bij het pensioenfonds wordt een vordering opgenomen als de stichting de beschikkingsmacht heeft over dit overschot, het waarschijnlijk is dat het overschot naar de stichting zal toevloeien en de vordering betrouwbaar kan worden vastgesteld.

Onderhoudslasten

Onder deze post worden alle direct aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van onderhoud verantwoord. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden. Reeds aangegane verplichtingen waarvan de werkzaamheden nog niet zijn uitgevoerd op balansdatum worden verwerkt onder de niet in de balans opgenomen verplichtingen. Onder deze post worden de kosten ten behoeve van planmatig onderhoud, mutatieonderhoud, klachtenonderhoud en contractonderhoud verantwoord. De lasten van onderhoud onderscheiden zich van activeerbare kosten door het feit dat er geen sprake is van een waardeverhoging van het actief, dan wel wettelijk vereisten.

Operationele leases

Als de TI optreedt als lessee in een operationele lease, wordt het leaseobject niet geactiveerd. Vergoedingen die worden ontvangen als stimulering voor het afsluiten van een overeenkomst worden verwerkt als een vermindering van de leasekosten over de leaseperiode. Leasebetalingen en vergoedingen inzake operationele leases worden linear over de leaseperiode ten laste respectievelijk ten gunste van de winst & verliesrekening gebracht, tenzij een andere toerekeningsystematiek meer representatief is voor het patroon van de met het leaseobject te verkrijgen voordelen.

Kosten leefbaarheid

De hieronder verantwoorde kosten betreffen kosten van fysieke ingrepen niet zijnde investeringen die de leefbaarheid in buurten en wijken ten goede moeten komen. Tevens worden hieronder kosten van personeel verantwoord dat zich specifiek met leefbaarheid bezig houdt.

Rentebaten en rentelasten

Rentebaten en rentelasten worden tijdsevenredig verwerkt, rekening houdend met de effectieve rentevoet van de betreffende activa en passiva. Bij de verwerking van de rentelasten wordt rekening gehouden met de verantwoorde transactiekosten op de ontvangen leningen.

Belastingen

De belasting over het resultaat wordt berekend over het resultaat voor belastingen in de winst- en verliesrekening, rekening houdend met beschikbare fiscaal compensabele verliezen uit voorgaande boekjaren (voor zover niet opgenomen in de latente belastingvorderingen) en vrijgestelde winstbestanddelen en na bijtelling van niet-aftrekbare kosten. Tevens wordt rekening gehouden met wijzigingen die optreden in de latente belastingvorderingen en latente belastingschulden uit hoofde van wijzigingen in het te hanteren belastingtarief. Latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden gewaardeerd tegen contante waarde, waarbij discontering plaatsvindt op basis van 3,2% (de voor de onderneming geldende rente voor langlopende leningen, onder aftrek van belasting op basis van het effectieve belastingtarief).

Sinds 1 januari 2008 vallen de woningcorporaties integraal onder de vigerende belastingwetgeving. Eind 2008 is er overeenstemming bereikt tussen Aedes en de Belastingdienst betreffende de Vaststellingsovereenkomst 2 (VSO 2). De Woonplaats heeft de VSO 2 getekend. Per 1 december 2016 loopt de tussen woningcorporaties en de Belastingdienst gesloten vaststellingsovereenkomst (VSO2) af. Met dien verstande dat de overeenkomst stilzwijgend met 1 jaar wordt verlengd, indien deze niet vóór 1 december is opgezegd.

De Woonplaats heeft op basis van de uitgangspunten van VSO 2 de fiscale positie ultimo 2016 en het fiscale resultaat 2016 bepaald. Doordat jurisprudentie inzake de uitwerking van VSO 2 voor woningcorporaties nog ontbreekt, kan de werkelijk te betalen of te verrekenen belasting afwijken van de in de jaarrekening opgenomen schatting.

Voor verdere toelichting wordt verwezen naar de grondslagen latente belastingvorderingen en -verplichtingen.

Financiële instrumenten en risicobeheersing

Het treasurystatuut van De Woonplaats is in 2016 herschreven zodat wordt voldaan aan de gewijzigde regelgeving van de Woningwet, BTIV en RTIV. In de bepalingen rond derivaten is opgenomen dat De Woonplaats geen nieuwe derivaten zal afsluiten. Voor de bestaande derivaten zijn in het statuut bepalingen opgenomen die verwijzen naar de regelgeving, in met name het BTIV en RTIV, met betrekking tot onder andere de stresstest en toezicht belemmerende bepalingen.

De Woonplaats heeft in het verleden derivaten aangetrokken die als doel hebben om renterisico's van langlopende leningen af te dekken. Dit risico en de met derivaten samenhangende risico's worden hieronder toegelicht.

Renterisico

De Woonplaats loopt renterisico over de rentedragende vorderingen (met name onder financiële vaste activa en liquide middelen) en rentedragende langlopende en kortlopende schulden (waaronder schulden aan kredietinstellingen). Voor vorderingen en schulden met variabele renteaftspraken loopt De Woonplaats risico ten aanzien van toekomstige kasstromen. Met betrekking tot vastrentende vorderingen en schulden loopt De Woonplaats risico's over de marktwaarde. De Woonplaats streeft ernaar (her)financieringsbehoeften en renteherzieningsdata in de tijd te spreiden, zodat wordt voorkomen dat toekomstige rentelasten onevenredig veel afhankelijk zijn van de rentestand op enig moment.

Van de leningenportefeuille van € 778 miljoen per 31 december 2016 (2015: € 796 miljoen) is € 488 miljoen (2015: € 512 miljoen) vastrentend en € 293 miljoen (2015: € 284 miljoen) variabel. Van de leningen met een variabele rente is per 31 december 2016 € 287 miljoen (2015: € 277 miljoen) afgedekt met derivaten. Tevens zijn herfinancieringen afgedekt met forward starting swaps ten bedrage van € 150 miljoen (2015: € 160 miljoen). De startdatum varieert tussen 2017 en 2025 en de looptijd is gemiddeld 26 jaar. Een nadere toelichting over de derivatenportefeuille is te vinden bij onderdeel 8.1.

Valutarisico

De Woonplaats is alleen werkzaam in Nederland en loopt geen valutarisico.

Kredietrisico

De Woonplaats loopt kredietrisico over haar vorderingen en liquide middelen. Het maximale kredietrisico inzake deze vorderingen en liquide middelen bedraagt per 31 december 2016 €90,3 miljoen, zijnde (huur)debiteuren, vorderingen op deelnemingen, overige vorderingen en liquide middelen. In het treasury statuut is het beleid omtrent de liquide middelen vastgelegd. De limieten per bank die gehanteerd worden om het kredietrisico te spreiden worden jaarlijks vastgelegd in het treasury jaarplan.

Liquiditeitsrisico

Per 31 december 2016 zijn de niet contant gemaakte contractuele betalingsverplichtingen als volgt:
(Bedragen x €1.000)

	Korter dan 1 jaar	Tussen 2 en 5 jaar	Na 5 jaar
Aflossingen	13.278	68.546	699.852
Rentebetalingen leningen en derivaten	34.014	136.705	768.325
Totaal	47.291	205.251	1.468.177

Het liquiditeitenbeheer binnen De Woonplaats is erop gericht dat altijd aan de verplichtingen kan worden voldaan. De kasstroommutaties worden dagelijks bijgehouden en maandelijks wordt een liquiditeitsprognose voor 12 maanden opgesteld. Ultimo 2016 heeft De Woonplaats de volgende faciliteiten om aan haar verplichtingen te voldoen. (Bedragen x €1.000)

Liquide middelen:	88.265
Kredietfaciliteit:	35.000
Niet opgenomen variabele hoofdsom leningen:	23.200

Daarnaast wordt gedurende het jaar het saldo van de operationele kasstromen en de (des)investeringen gebruikt om de lopende verplichtingen te voldoen.

Margin calls

De Woonplaats loopt liquiditeitsrisico inzake de onderpandverplichting bij de renteswaps. Om het liquiditeitsrisico uit hoofde van margin calls te beheersen, beschikt De Woonplaats eind 2016 over een liquiditeitsbuffer van € 147 miljoen (2015: € 166 miljoen).

Artikel 108 lid 1 sub a van het BTIV schrijft voor dat de liquiditeitsbuffer van corporaties toereikend moet zijn om een daling van de rente met 2% te kunnen opvangen. Per ultimo 2016 voldeed De Woonplaats aan deze 2%-stresstest. Zie voor een nadere uiteenzetting de toelichting op de balanspost Langlopende schulden.

Breakclauses

In derivatencontracten is het gebruikelijk om breakclauses op te nemen. Deze clausules geven partijen het recht ervoor te kiezen de overeenkomst op te zeggen. Hierbij zijn twee soorten te onderscheiden.

Allereerst de 'mutual breakclause' waarbij beide partijen op een vooraf vastgestelde datum het recht hebben de transactie te beëindigen. Daarnaast de 'mandatory breakclause' die beide partijen verplicht de overeenkomst op een vooraf vastgestelde datum te beëindigen. Bij de beëindiging van de overeenkomst op basis van breakclauses wordt de marktwaarde afgerekend.

Wanneer gebruik wordt gemaakt van een breakclause, leidt dit tot een liquiditeitsrisico voor De Woonplaats (bij een negatieve marktwaarde) of de bank (bij een positieve marktwaarde). De Woonplaats had in haar contracten slechts mutual breakclauses opgenomen. In 2015 is in één contract de mutual breakclause omgezet in een mandatory break in ruil voor het naar achteren opschuiven van de breakdatum met vijf jaar. In 2016 zijn van een dertiental derivaten de breakclauses omgezet naar mandatory. Eveneens in ruil voor het opschuiven van de breakdatum. Voor een overzicht van de vervalkalender van de breakclauses wordt verwezen naar de toelichting op de Langlopende schulden, onderdeel 'Marktwaarde, tegenpartijrisico en liquiditeitsrisico'.

Kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld op basis van de directe methode.

De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit de kasmiddelen en de tegoeden op bankrekeningen. In het kasstroomoverzicht wordt onderscheid gemaakt tussen operationele, investerings- en financieringsactiviteiten. De directe methode ter splitsing van de operationele kasstromen geeft een beeld van de ontvangsten en uitgaven per categorie zoals die zich werkelijk in de bedrijfsactiviteiten voordoen. De kasstromen uit hoofde van de financiering zijn gesplitst in kasstromen met betrekking tot mutaties in de hoofdsom (opgenomen onder financieringsactiviteiten) en betaalde interest (opgenomen onder operationele activiteiten). Kasstromen uit financiële afgeleide instrumenten die worden verantwoord als kostprijs hedges worden in dezelfde categorie ingedeeld als de kasstromen uit de afgedekte balansposten. Kasstromen uit financiële derivaten waarbij hedge accounting niet langer wordt toegepast, worden consistent met de aard van het instrument ingedeeld, vanaf de datum waarop de hedge accounting is beëindigd.

Toelichting op de balans

(bedragen x € 1.000)

Materiële vaste activa

1.1 Vastgoed in exploitatie

	2016 DAEB	2016 Niet-DAEB	2015 DAEB	2015 Niet-DAEB
Stand per 1 januari				
Boekwaarde	740.451	113.133	736.331	121.627
Invloed stelselwijziging (cumulatief effect)	608.098	10.131	598.525	8.892
Herrekende boekwaarde	1.348.549	123.264	1.334.856	130.519
Aanschafprijzen	1.201.143	182.783	1.188.358	192.577
Cumulatieve waardeveranderingen	147.406	-59.519	146.498	-62.058
Marktwaarde vastgoed in exploitatie	1.348.549	123.264	1.334.856	130.519
Mutaties				
Verkrijgingsprijzen				
Investeringsprijzen	266	537	9.617	192
Overboeking van vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	10.619	464	4.995	2.463
Investeringsprijzen na eerste waardering	12.058	115	2.739	2.095
Herclassificaties van en naar onroerende zaken VOV	0	174	0	0
Buitengebruikstellingen en afstotingen	-13.923	-2.178	-16.532	-2.517
Overboekingen van en naar voorraden en vastgoed voor eigen gebruik	125	91	0	0
Overige mutaties	0	0	78	-141
Herclassificaties van DAEB naar Niet-DAEB	-96.308	96.308	-2.279	2.279
Herclassificaties van Niet-DAEB naar DAEB	15.993	-15.993	14.167	-14.167
Totaal mutatie verkrijgingsprijzen	-71.170	79.518	12.785	-9.795
Waardeveranderingen				
Winsten of verliezen als gevolg van aanpassingen van de marktwaarde	80.072	14.324	20.092	-3.420
Buitengebruikstellingen en afstotingen	-3.434	514	-13.864	640
Herclassificaties van DAEB naar Niet-DAEB	54.088	-54.088	155	-155
Herclassificaties van Niet-DAEB naar DAEB	-3.611	3.611	-5.475	5.475
Totaal mutatie waardeveranderingen	127.115	-35.639	908	2.540
Stand per 31 december				
Aanschafprijzen	1.129.973	262.301	1.201.143	182.783
Cumulatieve waardeveranderingen	274.521	-95.158	147.406	-59.519
Marktwaarde vastgoed in exploitatie	1.404.494	167.143	1.348.549	123.264
Bedrijfswaarde	971.001	148.815	1.035.270	152.638

In de post onroerende zaken in exploitatie zijn 16.268 woongelegenheden, 1.962 garages en 544 overige verhuureenheden opgenomen. De geschatte waarde gebaseerd op de meest recente WOZ beschikkingen van deze eenheden bedraagt € 1.944 miljoen.

Marktwaarde

Het vastgoed is getaxeerd in een Taxatie Management Systeem waarbij in 2016 de volgende indices zijn gehanteerd.

Disconteringsvoet

De disconteringsvoet is opgebouwd uit de basis disconteringsvoet met een opslag of –afslag voor het risicoprofiel. Deze op en afslagen worden afstemt met de taxateur. De basisdisconteringsvoet is als volgt opgebouwd:

	2016	2015
Risicovrije rentevoet	0,46%	1,76%
Sector specifieke opslag	5,50%	4,74%
Totaal	5,96%	6,50%

Overige parameters

	2017	2018	2019	2020	2021	2022 ev
Indexreeksen						
Bouwkosten stijging	1,70%	1,57%	2,03%	2,50%	2,50%	2,05%
Boven inflatoire huurverhoging	1,20%	0,80%	0,40%	0,00%	0,00%	0,00%
Inflatie	0,60%	1,07%	1,53%	2,00%	2,00%	2,00%
Loonstijging	1,70%	1,57%	2,03%	2,50%	2,50%	2,50%
Verhuurdersheffing	0,536%	0,569%	0,543%			

Normen beheerskosten

EGW	€	420
MGW	€	413
Studenteneenheid	€	389
Zorgeneheid	€	381
Parkeerplaats	€	25
Garagebox	€	35

Normen mutatie-onderhoud

EGW	€	823
MGW	€	618
Studenteneenheid	€	185
Zorgeneheid	€	618

Op basis van artikel 31 BTIV wordt onderscheid gemaakt tussen vier categorieën vastgoed. Bij alle categorieën wordt de DCF-methode gehanteerd. De volgende disconteringsvoeten zijn gemiddeld gehanteerd voor iedere categorie:

	2016	2015
- Woongelegenheden	8,20%	8,82%
- Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed	8,25%	8,82%
- Parkeergelegenheden	7,94%	7,54%
- Intramuraal zorgvastgoed	7,96%	8,61%

In 2016 is de driejarige taxatie cyclus afgerond. Voor 172 wooncomplexen en 13 parkeercomplexen is een aannemelijkheidsverklaring afgegeven. Van 76 BOG/ZOG complexen heeft een taxatie-update plaatsgevonden.

Bedrijfswaarde

Omdat de doelstelling van woningcorporatie De Woonplaats is te voorzien in duurzaam woongenot, een goede en betaalbare woning in een prettige buurt, voor mensen die aangewezen zijn op een sociale huurwoning, zal van de onroerende zaken in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Dit betekent dat slechts een deel van de in de jaarrekening verantwoorde marktwaarde in de toekomst zal worden gerealiseerd. Daarom wordt hier onder de bedrijfswaarde van de onroerende zaken in exploitatie, zoals deze jaarlijks wordt verstrekt aan het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW), toegelicht. Deze bedrijfswaarde sluit aan op het beleid van woningcorporatie De Woonplaats en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed uitgaande van dit beleid.

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. De kasstroombegrotingen zijn gebaseerd op redelijke en onderbouwde veronderstellingen die de beste schatting weergeven van de economische omstandigheden die van toepassing zullen zijn gedurende de resterende levensduur van het actief. De kasstromen zijn gebaseerd op intern geformaliseerde strategieën. De kosten van onderhoud worden gebaseerd op de meerjaren onderhoudsbegroting en inspecties/calculaties. Voor latere jaren wordt uitgegaan van de verwachte gemiddelde groeivoeten voor inflatie, huurstijging en rente evenals genormeerde lastenniveaus.

Bij de bedrijfswaardeberekening gelden de volgende uitgangspunten:

Omschrijving	2017	2018	2019	2020	2021	2022 e.v.
Inkomsten						
Huurverhoging max.	1,60%	2,07%	2,53%	3,00%	3,00%	3,00%
Verhoging markt- / streefhuur	0,60%	1,07%	1,53%	2,00%	2,00%	2,00%
Huurderving woningen DAEB / Zorgvastgoed	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Huurderving woningen niet-DAEB	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	2,00%
Algemeen						
Inflatie algemeen	0,60%	1,07%	1,53%	2,00%	2,00%	2,00%
Disconteringsvoet	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%
Exploitatielasten						
OZB, verzekeringen en overige lasten	0,60%	1,07%	1,53%	2,00%	2,00%	2,00%
Dagelijks- en planmatig onderhoud	1,60%	1,90%	2,20%	2,50%	2,50%	2,50%
Beheerlasten						
Salarissen	1,60%	1,90%	2,20%	2,50%	2,50%	2,50%
Pensioenen en sociale lasten	1,60%	1,90%	2,20%	2,50%	2,50%	2,50%
Overige beheerlasten	1,60%	1,90%	2,20%	2,50%	2,50%	2,50%

Overige uitgangspunten:

- de gemiddelde mutatiegraad bedraagt 9%; mutatie graad is per complex bepaald en varieert tussen de 3% en 15%.
- huurharmonisatie tot 100% van de gewenste huur;
- kasstromen worden verdisconteerd uitgaande van het medio-numerando model;
- investeringen nieuwbouw en investeringen betreffende herstructurering op basis van feitelijke verplichtingen in casu voorgenomen en goedgekeurd extern gecommuniceerd beleid;
- een restwaarde op basis van geschatte grondwaarde aan het einde van de exploitatieperiode of de verwachte opbrengstwaarde bij verkoop;
- de periode waarover contant gemaakt wordt loopt parallel met de geschatte resterende levensduur van de complexen, de minimale restant levensduur is gesteld op 15 jaar tenzij vanuit planvorming (bv. sloop) een kortere levensduur gerechtvaardigd is;

- in de kasstromen van de bedrijfswaarde zijn alleen de vastgoed gerelateerde beheer- en exploitatielasten meegenomen;
- de verhuurdersheffing maakt onderdeel uit van de bedrijfswaarde;
- de te betalen vennootschapsbelasting maakt geen onderdeel uit van de bedrijfswaarde.

De verwachte opbrengstwaarde van woningen geoormerkt voor verkoop wordt gedefinieerd als de contante waarde van het bedrag dat kan worden verkregen bij vrijwillige verkoop binnen een verwachte termijn, onder aftrek van verkoopkosten die niet door de koper worden gedragen. Ter bepaling van dit bedrag worden zo nodig taxaties uitgevoerd door onafhankelijke externe deskundigen of worden vergelijkbare onroerende zaken als referentie gehanteerd. Gegeven het feit dat verkopen hoofdzakelijk worden verricht in het kader van de financiering van onrendabele investeringen in nieuwbouw worden deze verkopen voor een periode van vijf jaar in de waardering betrokken.

De bepaling van de restwaarde van de grond opgenomen in de bedrijfswaarde vindt, voor zover er nog geen herbestemming van de grond heeft plaatsgevonden, plaats op basis van de huidige vergelijkbare kavel of vierkante meterprijs voor een sociale huurwoning. Deze kavelprijs wordt geïndexeerd naar het einde van de levensduur. Indien feitelijk dan wel in rechte afdwingbare verplichtingen zijn aangegaan die consequenties hebben voor de bestemming van de grond dan wordt met deze gewijzigde bestemming in de waardering rekening gehouden. In de bedrijfswaarde wordt gerekend met een (bruto) restwaarde van € 22.500 per vhe. Dit bedrag is gebaseerd op de gemiddelde sociale kavelprijs in ons werkgebied. Na aftrek van toekomstig te maken kosten inzake uitplaatsing (€ 5.000) en sloop (€ 5.000) resteert een netto restwaarde van € 12.500 per vhe die wordt meegenomen in de bedrijfswaarde.

Voor de bedrijfswaarde berekening 2016 heeft de Woonplaats gebruik gemaakt van een nieuw systeem, daardoor is een goede vergelijking met de bedrijfswaarde 2015 niet op alle onderdelen te maken. De nieuwe berekenings-systematiek wijkt erg af van het oude systeem en dus is een conversie van de bedrijfswaarde 2015 naar het nieuwe systeem niet mogelijk.

De Woonplaats heeft echter wel een analyse gemaakt van het verloop van de bedrijfswaarde 2016 t.o.v. 2015. De meest in het oog springende afwijkingen worden veroorzaakt door verschillen in gehanteerde indexaties (m.n. minder huurstijging), aanpassing (verhoging) restwaarden en aanpassing verkoopbeleid (minder verkopen).

1.2 Vastgoed in exploitatie - overige

	<u>Totaal</u>
1 januari 2016	
Aanschafprijzen	0
Cumulatieve afschrijvingen	0
Boekwaarde vastgoed in exploitatie - overige	0
Mutaties	
Investerings uit hoofde van overnames	1.440
Afschrijvingen	-16
Totaal mutaties	1.424
31 december 2016	
Aanschafprijzen	1.440
Cumulatieve afschrijvingen	-16
Boekwaarde vastgoed in exploitatie - overige	1.424

Het vastgoed in exploitatie – overige betreft collectieve warmte installaties die niet woning gebonden zijn.

Verzekeringen

Het vastgoed in exploitatie is verzekerd tegen de risico's van brand- en stormschade. De premie berekening is gebaseerd op het aantal woningen, wat inhoudt dat onder- of oververzekering is uitgesloten. De bedrijfsgebouwen en inventarissen zijn per 31 december 2016 verzekerd voor € 20,2 miljoen.

Zekerheden

Het vastgoed in exploitatie is voor een groot deel gefinancierd met gemeenteleningen of met kapitaalmarktleningen. Deze leningen worden nagenoeg geheel gegarandeerd door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw.

De Woonplaats heeft voor een tweetal leningen hypothecaire zekerheden afgegeven. Dit onderpand betreft een complex in Winterswijk en een complex in 's Heerenberg met een gezamenlijke marktwaarde van €5,6 miljoen. Daarnaast is aan het WSW een volmacht verstrekt waarmee het WSW een recht van eerste hypotheek kan vestigen op het door De Woonplaats ingezette onderpand. In de post onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie zijn geen posten begrepen die door middel van financial lease worden gefinancierd.

Per balansdatum waren verplichtingen aangegaan met betrekking tot materiële vaste activa voor een bedrag van € 13,6 miljoen. Ingebruikname zal in de volgende boekjaren plaatsvinden.

1.3 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

1 januari 2016

Contractprijs	
Cumulatieve waardeveranderingen	
Marktwaaarde onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	

Aantal woningen	Totaal
	15.954
	-2.167
102	13.787

Mutaties

Contractprijs

Verkocht onder voorwaarden	3	634
Teruggekocht	-9	-1.263

Waardeveranderingen

Waarde toename		1.878
----------------	--	-------

Totaal mutaties

-6	1.249
-----------	--------------

31 december 2016

Contractprijs	
Cumulatieve waardeveranderingen	
Marktwaaarde onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	

	15.325
	-289
96	15.036

1.4 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

1 januari 2016

Aanschafprijs	
Cumulatieve waardeverminderingen	

Boekwaarde	25.852
Opgenomen in voorziening onrendabele investeringen	14.241

Boekwaarde onder aftrek van voorzieningen

Totaal
36.555
10.703
25.852
14.241
11.611

Mutaties in het boekjaar

Investeringen	19.451
Waardeveranderingen Buitengebruikstellingen en afstotingen	-204
Overboeking naar DAEB vastgoed in exploitatie	-10.619
Overboeking naar niet Daeb vastgoed in exploitatie	-464
Overboeking naar onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	-

Saldo

8.165

Stand per 31 december 2016

Aanschafprijzen	44.924
Cumulatieve waardeverminderingenveranderingen	10.499

Boekwaarde	34.425
Opgenomen in voorziening onrendabele investeringen	9.563

Boekwaarde onder aftrek van voorzieningen

24.862

1.5 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

Totaal

1 januari 2016

Verrijingsprijzen	24.298
Cumulatieve afschrijvingen	-6.434
Boekwaarde	17.864

Mutaties

Verrijingsprijzen

Investerings	1.110
Desinvestering volledig afgeschreven	-62

Afschrijvingen

Afschrijvingen	-1.135
Correctie afschrijvingen	-200

Totaal mutaties	-287
------------------------	-------------

31 december 2016

Verrijingsprijzen	25.346
Cumulatieve afschrijvingen	-7.769
Boekwaarde	17.577

Voor de post onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden de volgende componenten en afschrijvingstermijnen gehanteerd:

• Grond	geen afschrijvingen	
• Casco gebouwen	lineair	35 jaar
• Installaties	lineair	20 jaar
• Inrichting	lineair	10 jaar
• Hard- en software	lineair	5 jaar
• Vervoersmiddelen	lineair	5 jaar

In de post onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie zijn geen posten begrepen die gefinancierd worden door middel van financial lease. Alle activa zijn juridisch en economisch in vrije eigendom van De Woonplaats.

2.1 Deelnemingen

	Deelnemingen in groepsmaatschappijen	Andere deelnemingen	Totaal deelnemingen
Boekwaarde 1 januari 2016	69	10.815	10.884
Mutaties			
Desinvesteringen	-164	0	-164
Dotaties voorzieningen	0	-40	-40
Dividend	0	-1.250	-1.250
Aandeel resultaat deelnemingen	95	1.105	1.200
Totaal mutaties	-69	-179	-248
Boekwaarde 31 december 2016	0	10.636	10.636

	Aandeel	Eigen vermogen per 31-12-2016
Deelnemingen in groepsmaatschappijen		
Holding Woonbeheer Dinxperlo BV	100%	0
Andere deelnemingen		
GOS Enschede VOF, Enschede	50%	7.375
MFA Velve Lindenhof VOF, Enschede	50%	1.617
VOF De Rikker II, Winterswijk	22,5%	255
Winterswijk Regio Stad Beheer BV, Winterswijk	33,2%	53
Winterswijk Regio Stad CV, Winterswijk	33,2%	200
WOM Laares Beheer BV, Enschede	20%	921
Laares CV, Enschede	19%	215
Neighbourhood Corporation Enschede BV, Enschede	50%	0
Maastricht CV 3, Maastricht *)	99,5%	0
Woningen Nederland 29 CV, Hoevelaken *)	99,5%	0
Totaal		10.636

*) In 2016 zijn Maastricht CV 3 en Woningen Nederland 29 CV geliquideerd.

2.2 Latente belastingvorderingen

1 januari 2016

Boekwaarde	61.229
Invloed stelselwijziging (cumulatief effect)	6.649-
Herrekende boekwaarde	54.580

Mutaties

Toename belastingvordering	1.802
Afname belastingvordering	-4.499
Totaal mutaties	-2.697

31 december 2016

Boekwaarde	51.883
-------------------	---------------

De op contante waarde gewaardeerde latenties zijn berekend tegen 3,2% en hebben een gemiddelde looptijd van 15 jaar. De nominale waarde van deze latenties bedraagt circa € 56,6 miljoen.

De post heeft betrekking op:	31-12-2016	31-12-2015
Latenties a.g.v. tijdelijke verschillen tussen boekwaarde en fiscale waarde:		
Voorraad onverkochte woningen	256	417
Leningenportefeuille	1.486	1.697
Derivaten	15.936	14.397
Verrekenbare fiscale verliezen	33.609	37.632
Passieve latentie HIR	-227	-489
Overige voorzieningen	822	926
Totaal	51.883	54.580

Voor een nadere toelichting op de belastinglatenties wordt verwezen naar de toelichting op de winst- en verliesrekening, onderdeel Belastingen. Het kortlopend deel van de actieve latentievordering leningenportefeuille bedraagt € 222 duizend.

2.3 Overige vorderingen

	31-12-2016	31-12-2015
Rente-instrumenten (derivaten)	63.792	73.989
Uitstaand collateral	94.794	71.100
Totaal	158.586	145.089

De rente-instrumenten betreffen (het deel van) de derivaten die niet onder hedge-accounting vallen en worden geamortiseerd over de looptijd. Van het bedrag van €63,8 miljoen vervalt €1,8 miljoen binnen een jaar, €7,1 miljoen tussen 2 en 5 jaar en €54,8 na 5 jaar. Het uitstaand collateral betreft gelden die uit hoofde van margin calls zijn gestort op de bankrekening van bancaire tegenpartijen.

Voor een nadere toelichting op bovenstaande posten wordt verwezen naar de toelichting op de balanspost Langlopende schulden.

3 Voorraden

	31-12-2016	31-12-2015
Vastgoed bestemd voor de verkoop	5.121	6.186
Totaal voorraden	5.121	6.186

Vastgoed bestemd voor verkoop betreft onverkochte onroerende zaken, voornamelijk woningen.

4.1 Huurdebiteuren

	31-12-2016	31-12-2015
Zittende huurders	854	813
Vertrokken huurders	1.679	1.639
Huurdebiteuren WSNP	24	244
Totaal huurdebiteuren vóór aftrek voorziening	2.557	2.696
Af: voorziening wegens oninbaarheid	-1.217	-1.086
Totaal huurdebiteuren	1.340	1.610

De huurachterstand van de zittende huurders bedraagt 0,75 % van de jaarhuur (2015: 0,71 %).

4.2 Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen

	31-12-2016	31-12-2015
DI-Energie B.V.	0	2.039
POGD B.V.	0	1.823
Holding Woonbeheer Dinxperlo B.V.	207	213
VOF De Rikker II, Winterswijk	0	34
Totaal vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	207	4.109

4.3 Overlopende activa

31-12-2016 31-12-2015

Te ontvangen rente	0	125
Overige overlopende activa	2.102	1.301
Totaal overlopende activa	2.102	1.426

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

5 Liquide middelen

31-12-2016 31-12-2015

Kas en bank	55.748	10.636
Spaarrekeningen vrij opneembaar	32.517	104.768
Totaal liquide middelen	88.265	115.404

De Woonplaats heeft een kredietfaciliteit van € 35 miljoen. Hierop worden kasgeldleningen en bankgaranties in mindering gebracht. De liquide middelen staan volledig ter vrije beschikking.

6 Eigen vermogen

Overige reserves Herwaarderingsreserves Totaal

Saldo 1 januari (eerder gerapporteerd):	249.025	-	249.025
Effect stelselwijziging	184.985	430.975	615.960
Herrekenende herwaarderingsreserve	434.010	430.975	864.985
Mutaties in het boekjaar 2016:			
Overboeking gerealiseerde herwaardering	17.217	-17.217	-
Resultaat boekjaar	39.236	68.043	107.279
Totaal mutaties	56.453	50.826	107.279
Saldo 31 december	490.463	481.801	972.264

Voorstel resultaatbestemming

Het resultaat over 2016 bedraagt € 107.279.000, daarvan is € 68.043.000 rechtstreeks toegevoegd aan de herwaarderingsreserve het overige deel ad € 39.236.000 wordt toegevoegd aan de overige reserves. De balans is opgesteld na resultaatbestemming.

7 Voorzieningen

	Voorziening onrendabele investerings en herstructurerings (7.1)	Voorziening deel- nemingen	Onderhoud verkochte woningen	Overige voor- zieningen	Totaal
Saldo 1 januari 2016	9.271	135	3.571	892	13.869
Mutaties					
Dotaties	2.967	213	177	272	3.629
Onttrekkingen	-2.205	-40	-814	-7	-3.066
Overige	0	0	-62	-103	-165
Toevoeging rente	0	0	107	0	107
Totaal mutaties	762	173	-592	162	505
Saldo 31 december 2016	10.033	308	2.979	1.054	14.374

De voorziening onrendabele investeringen nieuwbouw betreft het per saldo verlieslatende deel van contracten afgesloten te behoeve van de ontwikkeling van nieuwbouw huurwoningen waarvoor nog onvoldoende kosten zijn gemaakt om het bedrag daarop in mindering te brengen.

Het kortlopende deel van de voorzieningen bedraagt voor 2016 € 721 duizend.(2015: € 415 duizend)

7.1 Voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings

	2016	2015
Saldo 1 januari		
Voorziening onrendabele investeringen	10.275	11.181
Invloed stelselwijziging (cumulatief effect)	-1.004	-8.017
Herrekende voorziening onrendabele investeringen	9.271	3.164
Mutaties		
Dotaties	2.967	7.210
Onttrekkingen	-2.205	-1.103
Totaal mutaties	762	6.107
Saldo 31 december	10.033	9.271

Langlopende schulden

	2016 Looptijd korter dan 5 jaar	2016 Looptijd langer dan 5 jaar	31-12- 2016 Totaal	2016 Rente- voet	31-12- 2015 Totaal	2015 Rente- voet
Schulden/leningen overheid	3.142	0	3.142	3,84%	3.416	3,94%
Schulden/leningen kredietinstellingen	60.292	706.600	766.892	2,52%	778.260	2,63%
Verplichtingen u.h.v. onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	0	14.791	14.791		14.090	
Verplichtingen u.h.v. derivaten	41.964	77.535	119.499		123.331	
Overige schulden	0	18.815	18.815		17.114	
Totaal	105.398	817.741	923.139		936.211	

De gewogen gemiddelde rente van de totale leningportefeuille inclusief derivaten is 4,36%. Aflossingsverplichtingen binnen 12 maanden na afloop van het boekjaar zijn opgenomen onder de kortlopende schulden. De contractuele aflossingsverplichting voor 2017 bedraagt € 11,6 miljoen. De langlopende schulden worden voor een groot deel gegarandeerd door het WSW. De Woonplaats heeft voor een tweetal leningen, met een totale restant hoofdsom van €1,8 miljoen, hypothecaire zekerheden afgegeven. De marktwaarde van het betreffende onderpand is per ultimo 2016 €5,6 miljoen. Daarnaast is aan het WSW een volmacht verstrekt waarmee het WSW, zonder verdere tussenkomst van De Woonplaats, een recht van eerste hypotheek kan vestigen op het door De Woonplaats ingezette onderpand. Voor verdere toelichting wordt verwezen naar 1.2 Vastgoed in exploitatie –overige.

8.1 Schulden/leningen overheid en kredietinstellingen

	Schulden/ leningen overheid	Schulden/ leningen krediet- instellingen	Totaal
Saldo 1 januari 2016	3.416	778.260	781.676
Mutaties			
Nieuwe leningen	0	14.000	14.000
Aflossingen	-260	-27.826	-28.086
Mutatie kortlopend deel schulden	-14	2.458	2.444
Totaal mutaties	-274	-11.368	-11.642
Saldo 31 december 2016	3.142	766.892	770.034

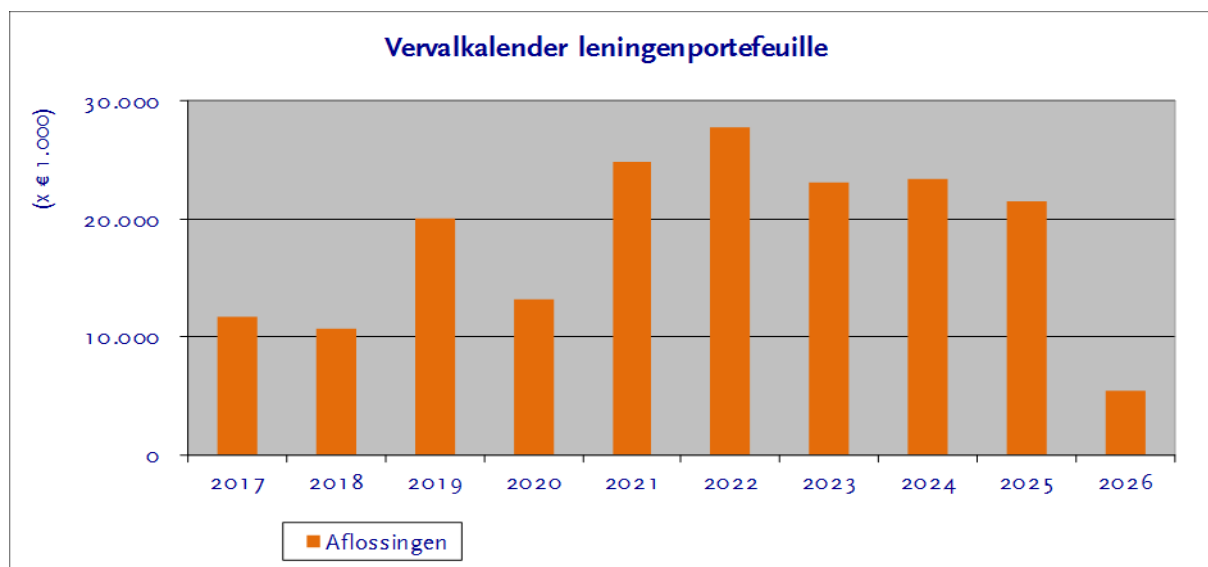
De nominale waarde van de leningenportefeuille van De Woonplaats bedraagt €808 miljoen. Daaronder bevinden zich een aantal variabele hoofdsom leningen. Daarvan kan het opgenomen deel van de hoofdsom gedurende het jaar wijzigen. Ultimo 2016 is van de totale nominale waarde van de leningportefeuille € 782 miljoen daadwerkelijk opgenomen. Het vastgestelde borgingsplafond voor WSW-geborgde leningen voor 2016 bedraagt € 816 miljoen. Ultimo 2016 is € 790 miljoen aan WSW-geborgde leningen opgenomen.

Reële waarde

De reële waarde van de leningen wordt gedefinieerd als de contante waarde van de leningenportefeuille waarbij een disconteringsvoet gebaseerd op actuele marktrente voor soortgelijke leningen wordt gehanteerd. Op basis van een disconteringsvoet die gelijk is aan de yieldcurve (mid curve per 31-12-2016 exclusief kredietopslagen) is de reële waarde van de leningen ultimo 2016 € 1.091,0 miljoen (2015: € 1.066,8 miljoen).

Renterisico bij herfinanciering

Op basis van de leningcontracten ziet de vervalkalender er als volgt uit:



De aflossingen vanaf 2017 t/m 2026 bedragen € 181 miljoen. In de periode 2027 t/m 2036 wordt € 144 miljoen afgelost, vanaf 2036 bedragen de aflossingen € 457 miljoen.

Ter afdekking van renterisico's zijn herfinancieringen van leningen die vanaf 2017 vervallen afgedekt met forward starting swaps ten bedrage van € 180 miljoen. De startdatum varieert tussen 2017 en 2025 en de looptijd is gemiddeld 24 jaar.

Basisrenteleningen

Onder de leningen is voor een bedrag van € 151,8 miljoen (2015: € 151,8 miljoen) aan zogenaamde basisrenteleningen opgenomen. Op deze leningen wordt een vaste basisrente betaald van gemiddeld 3,64% (2015: 3,64%). De credit spread die op deze leningen wordt betaald wordt periodiek herzien. Voor de huidige leningen is de gemiddelde credit spread 0,18%. Het vervalschema van de credit spread herzieningen is hieronder weergegeven:

Leningnummer	Hoofdsom	Ingangsdatum	Einddatum	Rente	Spread	Spreadherziening
50104	30.000.000	01-07-2011	01-07-2061	3,8750	0,3200	01-07-2017
50107	25.000.000	01-10-2010	01-10-2055	3,0500	0,2800	01-10-2017
50106	20.000.000	02-11-2009	31-10-2059	3,7350	0,2800	01-02-2018
50105	30.000.000	02-04-2012	02-04-2062	3,8950	0,1200	02-04-2018
50103	25.000.000	01-10-2009	01-10-2059	3,7250	0,0400	01-10-2019
50111	11.800.000	01-11-2011	01-11-2054	3,4800	0,0200	01-11-2019
50112	10.000.000	01-11-2011	01-11-2049	3,4850	0,0200	01-11-2019

Als op het moment van credit spread herziening geen akkoord met de kredietinstelling wordt bereikt over de hoogte ervan, is de lening opeisbaar en dienen er afwikkelkosten te worden betaald gelijk aan de netto contante waarde van het verschil tussen de dan geldende marktrente en de in de lening overeengekomen basisrente.

Extendible leningen

Onder de leningen is voor een bedrag van € 35,5 miljoen aan zogenaamde extendibles/tijdvakleningen opgenomen. Bij deze leningen betaalt De Woonplaats gedurende het eerste tijdvak een vaste rente die lager is dan de marktrente die op het moment van afsluiten gold. In ruil hiervoor heeft De Woonplaats aan de tegenpartij het recht gegeven om bij het begin van het tweede tijdvak te bepalen of er een op het moment van afsluiten bepaalde vaste rente wordt betaald of dat er een variabele rente wordt betaald.

De belangrijkste kenmerken van deze leningen alsmede de reële waardes van de opties voor de bank zijn hieronder weergegeven:

Lening	Ingangsdatum	Afloss. wijze	Rente % periode 1	Rente % periode 2	Rest. loopt.	Einddatum	Schuldrestant	Reële waarde optie
50091	15-02-2007	FIX	3,8900	4,2500	31	01-02-2047	15.500.000	-7.230.379
50094	12-02-2008	FIX	4,6613	4,6500	34	01-12-2050	20.000.000	-10.362.488

In overeenstemming met Richtlijn 290 wordt de reële waarde van de optie verwerkt in de balans onder de Verplichtingen u.h.v. derivaten (Langlopende schulden).

Rente-instrumenten (derivaten)

De Woonplaats gebruikt rente-instrumenten om huidige en toekomstige renterisico's te beperken. Deze toekomstige renterisico's ontstaan doordat bestaande leningen moeten worden afgelost. De prognoses laten zien dat deze aflossingen volledig geherfinancierd dienen te worden. Het renterisico dat hierbij ontstaat wordt afgedekt met derivaten. De toekomstige financieringsbehoefte is minimaal gelijk aan de hoofdsom van de in de toekomst startende derivaten. In 2016 heeft De Woonplaats geen nieuwe derivaten afgesloten.

Hieronder volgt een opsomming van de totale derivatenportefeuille van De Woonplaats:

Overzicht marktwaarde derivatenportefeuille per 31 december 2016

Nr.	Hoofdsom (in € 1.000)	Rente (te betalen)	Rente (te ontvangen)	Startdatum	Einddatum	Hedge	Marktwaarde (in € 1.000)
1	25.000	5,6000%	3M euribor	02-08-2010	02-08-2027	Deels	-13.628
2	25.000	5,5200%	3M euribor	01-06-2010	02-09-2030	Deels	-15.997
3	20.000	5,5700%	3M euribor	01-07-2010	03-07-2034	Deels	-15.713
4	15.000	5,5400%	3M euribor	01-09-2010	01-03-2039	Deels	-13.869
5	15.000	5,5400%	3M euribor	01-09-2010	02-09-2041	Deels	-15.099
6	20.000	3,9000%	3M euribor	01-12-2008	03-12-2048	Deels	-18.069
9	30.000	5,2500%	6M euribor	01-07-2011	01-07-2026	Deels	-14.121
10	30.000	5,3300%	6M euribor	02-04-2012	02-04-2027	Deels	-14.709
11	15.000	4,4590%	6M euribor	01-04-2014	01-04-2039	Ja	-10.417
13	15.000	3,9300%	6M euribor	03-06-2013	02-06-2059	Ja	-14.396
14	15.000	3,9800%	6M euribor	01-07-2014	01-07-2064	Ja	-16.404
15	15.000	3,9800%	6M euribor	01-07-2013	02-07-2063	Ja	-16.115
16	30.000	6M euribor	3,8750%	01-07-2011	01-07-2026	Ja	10.093
17	30.000	6M euribor	3,8950%	02-04-2012	02-04-2027	Ja	10.319
18	10.000	3,5200%	6M euribor	01-12-2020	02-12-2058	Ja	-6.627
19	10.000	3,5000%	6M euribor	01-11-2019	01-11-2057	Ja	-6.761
20	10.000	3,8770%	6M euribor	01-02-2019	02-02-2037	Ja	-4.340
21	10.000	3,5650%	6M euribor	02-05-2018	02-05-2042	Ja	-4.992
22	25.000	3,4200%	6M euribor	02-04-2013	01-04-2021	Ja	-3.938
23	10.000	3,9600%	6M euribor	01-03-2013	02-03-2020	Ja	-1.449
24	10.000	3,7200%	6M euribor	01-12-2017	01-12-2034	Ja	-4.146
25	15.000	2,4650%	3M euribor	01-03-2039	01-03-2060	Ja	-2.760
26	15.000	2,4750%	3M euribor	02-09-2041	01-09-2060	Ja	-2.533
27	560	3,3400%	6M euribor	01-08-2024	01-08-2064	Ja	-337
28	4.930	3,3400%	6M euribor	01-08-2024	01-08-2064	Ja	-2.965
29	5.000	3,6700%	6M euribor	01-08-2025	01-08-2045	Ja	-1.770
30	15.000	3,6700%	6M euribor	01-09-2025	01-09-2045	Ja	-5.306
33	10.000	3,7300%	6M euribor	02-05-2023	04-05-2048	Ja	-4.684
34	11.000	3,6600%	6M euribor	15-04-2024	15-04-2049	Ja	-4.895
35	3.763	3,3510%	6M euribor	01-08-2024	01-08-2064	Ja	-2.276
36	1.660	3,1150%	6M euribor	17-04-2023	17-04-2063	Ja	-875
37	10.000	3,6710%	6M euribor	31-03-2023	29-03-2047	Ja	-4.289
38	10.000	3,7890%	6M euribor	01-09-2022	01-09-2044	Ja	-4.236
39	10.000	3,9370%	6M euribor	14-01-2022	14-01-2042	Ja	-4.216
40	1.970	3,5610%	6M euribor	12-04-2021	12-04-2061	Ja	-1.353
41	16.500	4,0160%	6M euribor	01-04-2021	01-04-2041	Ja	-7.385
45	10.000	3,5650%	6M euribor	01-11-2016	01-11-2038	Ja	-4.962
47	20.000	3,7425%	6M euribor	01-11-2011	03-11-2036	Ja	-9.794
48	20.000	3,8425%	6M euribor	01-11-2011	01-11-2033	Ja	-9.048
49	19.400	3,6430%	6M euribor	01-11-2011	01-11-2040	Ja	-10.514
61	3.000	3,2100%	3M euribor	17-09-2012	15-03-2019	Ja	-238
Totale marktwaarde per 31 december 2016							-274.813
Af: In de balans opgenomen derivaten (langlopende schulden en financiële vaste activa)							-26.063
Saldo: Niet in de balans opgenomen marktwaarde							-248.750

Het saldo Niet in de balans opgenomen marktwaarde betreft de derivaten waarop kostprijs hedge-accounting is toegepast. Op de forward starting swaps wordt kostprijs hedge accounting toegepast. De hedge relatie ten aanzien van de forward starting swaps wordt als effectief verondersteld aangezien de toekomstige financieringsbehoefte minimaal gelijk is aan de notionele hoofdsom van de forward swaps.

In voorgaand overzicht zijn alle rente-instrumenten van De Woonplaats opgenomen. Deze rente-instrumenten bestaan voor het grootste gedeelte uit plain-vanilla swaps. Hierbij wordt een variabele rente uitgeruild tegen een vaste rente. De swaps die niet plain-vanilla zijn, worden hierna toegelicht:

Nummers 1 t/m 5, 9 en 10

Dit zijn payerswaps waarbij een variabele rente geruild wordt met een rente die is gebaseerd op een bepaalde index. De te betalen rente in deze swaps is gerelateerd aan de resultaten van de index, maar zal nooit hoger zijn dan de in het overzicht aangegeven niveaus (caps). Op deze manier is te allen tijde te overzien wat de maximale rentelasten voor De Woonplaats zullen zijn.

Bij de index-swaps is sprake van ineffectiviteit in de hedgerelatie. Deze ineffectiviteit ontstaat doordat de index-elementen in de swaps geen rechtstreeks verband hebben met de onderliggende leningen.

De ineffectiviteit is vastgesteld op basis van de contante waarde van de ingeschatte betalingen boven die van een gelijke swap zonder een index-element bij aanvang van de hedge. In de berekening is ervan uitgegaan dat het index-element in de swap niet tot enig voordeel in de toekomst zal leiden. Het bedrag van de last is in 2011 als langlopende schuld in de balans verwerkt, welke over de resterende looptijd van de swap zal worden geamortiseerd. Toekomstige voordelen uit de indexswaps worden verantwoord op het moment dat deze de feitelijke rentebetalingen verlagen. Het in de balans opgenomen bedrag met betrekking tot deze derivaten is ultimo 2016 €9,7 miljoen.

Nummer 6

Dit is een cancellable payerswap. Binnen deze transactie heeft de bank op enig moment in de toekomst het recht om de transactie te beëindigen. Feitelijk bestaat een cancellable payerswap uit twee derivaten: een renteswap en een door De Woonplaats geschreven swaption. Mocht de bank gebruik maken van haar recht, dan moet De Woonplaats het renterisico van de onderliggende lening opnieuw afdekken.

Bij het aangaan van de transactie hebben de swap en de swaption een tegengestelde waarde: de swap positief en de swaption negatief. Per saldo is de waarde van het product op afsluitdatum nihil. Op basis van RJ 290 wordt voor de swap kostprijs hedge-accounting toegepast. Op de geschreven swaption kan geen hedge-accounting worden toegepast. De swap is in de balans opgenomen onder de financiële vaste activa (tegen kostprijs). De swaption is in de balans opgenomen onder de langlopende schulden (tegen de negatieve marktwaarde). Het in de balans opgenomen bedrag met betrekking tot dit derivaat is ultimo 2016 €16,4 miljoen.

Marktwaarde, tegenpartijrisico en liquiditeitsrisico

Het gebruik van rente-instrumenten levert tegenpartijrisico op. Om dit risico te beperken heeft De Woonplaats een CSA (Credit Support Annex) afgesloten met haar bancaire tegenpartijen om, indien de marktwaarde van de afgesloten transactie zich buiten een afgesproken bandbreedte bevindt, onderpand te stellen. Deze onderpandverplichting is wederzijds. Als de rente lager is, zal de marktwaarde negatief zijn en moet De Woonplaats onderpand (collateral) storten op een marginrekening bij de tegenpartij. Als de rente hoger is, zal de marktwaarde positief zijn en moeten de banken onderpand storten bij De Woonplaats.

Gedurende de looptijd van deze derivatencontracten kan het door bijzondere marktomstandigheden voorkomen dat De Woonplaats onderpand moet storten op deze contracten. De Woonplaats monitort actief de ontwikkeling van de rente en de marktwaarde van de derivatenportefeuille. De marktwaarde van de totale derivatenportefeuille is ultimo 2016 € 275 miljoen negatief (2015: € 231 miljoen negatief).

De onderpandverplichting bedraagt ultimo 2016 € 123,8 miljoen. Per die datum is er een bedrag van € 94,8 miljoen opgevraagd en door ons gestort bij tegenpartijen. Deze storting is uit eigen middelen gedaan.

Onderstaand overzicht geeft weer wat de rentegevoeligheid van de derivatenportefeuille is:

	Marktwaarde derivatenportefeuille	Margin call verplichting
Op basis van marktrente per 31-12-2016	-274.814	123.769
Daling marktrente met 1,00%	-427.292	157.906
Daling marktrente met 2,00%	-637.180	180.882

(Bedragen in € 1.000)

Naast de reeds gestorte € 94,8 miljoen staat er tegenover de margin call verplichting een liquiditeitsbuffer die per ultimo 2016 € 147 miljoen bedraagt.

Naast margin call verplichtingen kan er sprake zijn van liquiditeitsrisico's uit hoofde van breakclauses. In derivatencontracten is het gebruikelijk om breakclauses op te nemen. Deze clauses geven partijen het recht ervoor te kiezen de overeenkomst op te zeggen. Bij de beëindiging van de overeenkomst op basis van breakclauses wordt de marktwaarde afgerekend. Wanneer gebruik wordt gemaakt van een breakclause, leidt dit tot een liquiditeitsrisico voor De Woonplaats (bij een negatieve marktwaarde). In onderstaand overzicht is de vervalkalender van de breakclauses in contracten van De Woonplaats opgenomen:

Jaar break	Hoofdsom	Marktwaarde per 31-12-2016
2017	0	0
2018	0	0
2019	90.000	-4.400
2020	70.000	-54.393
2021	179.783	-83.896
2022	50.000	-29.625
2023	20.000	-18.069
2024	30.000	-28.968
2025	50.000	-21.006

(Bedragen in € 1.000)

Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (BTIV)

Artikel 108 lid 1 sub a van het BTIV schrijft voor dat de liquiditeitsbuffer van corporaties toereikend moet zijn om een daling van de rente met 2% te kunnen opvangen. Zoals eerder in deze jaarrekening is toegelicht, voldoet De Woonplaats per 31 december 2016 aan de 2%-stresstest. Het resultaat van de stresstest per die datum is €60,4 miljoen positief.

Toezichtbelemmerende bepalingen

Een tweede belangrijk onderdeel van de beleidsregels is dat corporaties geen bepalingen in derivatencontracten mogen hebben die het toezichtinstrumentarium van de Minister zouden kunnen hinderen. De zogenaamde toezichtbelemmerende bepalingen (TBB). Het ingrijpen van de overheid zou een trigger kunnen zijn voor de banken om over te gaan tot ontbinding van de afgesloten derivaten tegen verrekening van de (fors negatieve) marktwaarde. Om dit uit te sluiten is besloten dat alle TBB uit de contracten van corporaties verwijderd moeten worden.

In 2013 heeft De Woonplaats maatregelen genomen om de TBB die in de derivatencontracten zaten, te verwijderen. Resultaat daarvan is dat bij twee van de zes wederpartijen per ultimo 2013 nog dergelijke bepalingen aanwezig waren. Hiertoe is in 2014 een plan van aanpak opgesteld ten behoeve van het CFV waarin is beschreven hoe met deze overgebleven bepalingen omgegaan zal worden. In 2016 is de derivatenportefeuille van Barclays naar de Deutsche Bank geneveerd. De ISDA en CSA met Barclays is beëindigd en daarmee zijn ook de TBB verwijderd.

8.2 Verplichtingen u.h.v. onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

	2016	2015
1 januari		
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	15.973	16.110
Cumulatieve waardeveranderingen	-1.883	-2.038
Saldo per 1 januari	14.090	14.072
Mutaties		
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	634	0
Verminderingen als gevolg van terugkoop	-1.271	-137
Waardemutatie terugkoopverplichting	1.338	155
Totaal mutaties	701	18
31 december		
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	15.336	15.973
Cumulatieve waardeveranderingen	-545	-1.883
Saldo per 31 december	14.791	14.090
Aantal woningen verkocht onder voorwaarden ultimo 2015	102	
Verkoop onder voorwaarden 2016	3	
Terugkoop 2016	-9	
Aantal woningen verkocht onder voorwaarden ultimo 2016	96	

8.3 Verplichtingen u.h.v. derivaten

	31-12-2016	31-12-2015
Verplichting derivaten	119.499	123.331
Totaal derivaten	119.499	123.331

De verplichtingen u.h.v. derivaten betreft (het deel van) de derivaten met een negatieve kostprijs en derivaten met een negatieve marktwaarde die niet onder hedge-accounting vallen. Van het bedrag van €119,5 miljoen vervalt er €13,3 miljoen binnen een jaar, €28,7 miljoen tussen 2 en 5 jaar en €77,5 na 5 jaar.

8.4 Overige schulden

	31-12-2016	31-12-2015
Vooruit ontvangen inzake MFA's	18.708	17.049
Waarborgsommen	107	65
Totaal overige schulden	18.815	17.114

9 Kortlopende schulden

9.1 Schulden aan overheid

	31-12-2016	31-12-2015
Kortlopend deel van de langlopende schulden Gemeenten	274 5	260 204
Totaal schulden aan overheid	279	464

9.2 Schulden aan kredietinstellingen

	31-12-2016	31-12-2015
Kortlopend deel van de langlopende schulden	11.369	13.827
Totaal schulden aan kredietinstellingen	11.369	13.827

9.3 Belastingen en premies sociale verzekeringen

	31-12-2016	31-12-2015
Loonheffing en premies sociale verzekeringen	388	417
Omzetbelasting	1.081	1.461
Totaal belastingen en premies sociale verzekeringen	1.469	1.878

9.4 Overlopende passiva

	31-12-2016	31-12-2015
Niet vervallen rente leningen	10.690	10.772
Vooruit ontvangen huren	1.273	1.409
Te amortiseren derivaten	8.038	8.243
Overige overlopende passiva	2.369	1.676
Totaal overlopende passiva	22.370	22.100

Alle kortlopende schulden hebben een looptijd korter dan 12 maanden.

10. Niet in de balans opgenomen verplichtingen

10.1 Obligo Waarborgfonds Sociale Woningbouw

WSW-deelnemers hebben naar het WSW een zogeheten obligoverplichting. Deze verplichting is voorwaardelijk. Zolang het risicovermogen van het WSW voldoende is om eventuele betalingsverplichtingen van WSW-deelnemers over te nemen, wordt geen beroep gedaan op deze obligoverplichting.

Per 31 december 2016 heeft De Woonplaats een obligo uitstaan van € 30,1 miljoen (2015: € 30,2 miljoen) uit hoofde van door het WSW verstrekte borgstellingen. Dit obligo is opeisbaar indien blijkt dat het totale garantievermogen van het WSW niet voldoende is om de aanspraken op het WSW te dekken. Indien noodzakelijk, kan De Woonplaats aan deze verplichting voldoen vanuit de aanwezige liquide middelen en zo nodig door het niet benutte deel van de bestaande kredietfaciliteit aan te spreken of een aanvullende lening aan te trekken binnen het afgegeven borgingsplafond.

10.2 Verbonden partijen

Met de meeste van haar deelnemingen heeft De Woonplaats naast haar aandelenbelang ook een zakelijke relatie, waarbij producten (veelal onroerende zaken bestemd voor de verhuur) en/of diensten van de betreffende deelnemingen worden afgenomen. Deze transacties zijn steeds gebaseerd op gebruikelijke contractuele afspraken waarbij marktconforme condities zijn overeengekomen.

Een aantal deelnemingen heeft de vorm van een Vennootschap onder Firma (VOF). Bij deze deelnemingen is vanwege deze structuur De Woonplaats hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van alle verplichtingen van de deelneming.

10.3 Geborgde leningen DIGH

De Woonplaats staat borg voor een lening van de Dutch International Guarantees for Housing (DIGH). DIGH maakt betaalbare woningbouw voor mensen met een laag inkomen in ontwikkelingslanden mogelijk door het verstrekken van geldleningen. We staan garant voor de jaarlijkse betaling van rente en aflossing. De lening waarvoor we borg staan, is gebruikt voor woningbouwprojecten in Montenegro.

De financiële positie van de leningnemer in Montenegro is de afgelopen jaren verslechterd en wordt door DIGH inmiddels als zwak aangemerkt. Momenteel vinden er gesprekken plaats tussen DIGH en de betrokken partijen in Montenegro waarin wordt gezocht naar een oplossing voor de afwikkeling van deze lening. We schatten in dat we rekening moeten houden met een gedeeltelijke afwaardering en hebben om die reden in de jaarrekening 2016 een voorziening opgenomen van € 331.000 (2015: € 262.000). Het schuldrestant van de lening per ultimo 2016 bedraagt € 734.551.

10.4 Operationele leases

Ultimo boekjaar zijn de verplichtingen uit hoofde van operationele leases als volgt te specificeren:

Te betalen:

Binnen één jaar	€	158.000
Tussen één jaar en vijf jaar	€	126.000
Meer dan vijf jaar	€	0

Toelichting op de winst- en verliesrekening

(bedragen x € 1.000)

	2016	2015
11 Huuropbrengsten		
Woningen en woongebouwen	108.622	108.962
Onroerende zaken niet zijnde woningen	9.953	10.518
Bruto huuropbrengsten	118.575	119.480
Af: huurderiving	-5.253	-4.986
Totaal netto huuropbrengsten	113.322	114.494
<i>Specificatie huurderiving:</i>		
Derving door frictieleegstand	3.871	3.111
Derving door projecten	971	1.372
Derving door antikraak	298	443
Derving door overige oorzaken	113	60
Totaal huurderiving	5.253	4.986
12 Opbrengsten servicecontracten		
Overige goederen, leveringen en diensten	6.832	6.403
Af: vergoedingsderiving wegens leegstand	-265	-254
Totaal opbrengsten servicecontracten	6.567	6.149
13 Lasten servicecontracten		
Lasten servicecontracten	-6.724	-6.031
Totaal lasten servicecontracten	-6.724	-6.031
14 Overheidsbijdragen		
Overheidsbijdragen	0	14
Totaal overheidsbijdragen	0	14
15 Lasten verhuur- en beheeractiviteiten		
Erfpacht	-169	-157
Sectorspecifieke heffingen	-8.060	-7.592
Toegerekende personeelskosten	-5.280	-5.286
Toegerekende overige organisatiekosten	-3.172	-2.830
Geactiveerde productie eigen bedrijf	717	684
Totaal lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-15.964	-15.181

	2016	2015
16 Lasten onderhoudsactiviteiten		
Planmatig onderhoud	-13.164	-15.543
Mutatie onderhoud	-2.819	-3.350
Klachten onderhoud	-5.089	-4.867
Toegerekende personeelskosten	-2.207	-2.192
Toegerekende overige organisatiekosten	-265	-271
Totaal onderhoudslasten	-23.544	-26.223

	2016	2015
17 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit		
Toegerekende personeelskosten	-4.684	-4.376
Toegerekende overige organisatiekosten	-8.596	-8.086
Toegerekende afschrijvingen	-1.253	-954
Totaal lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-14.533	-13.416

	2016	2015
18 Afschrijvingen vastgoed in exploitatie - overige		
Warmte installaties	-16	0
Totaal afschrijvingen vastgoed in exploitatie - overige	-16	0

19 Verkoop vastgoed en voorraden
 Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoed en voorraden betreft het resultaat uit verkopen van bestaand bezit en de verkopen uit de voorraad vastgoed bestemd voor de verkoop.

	2016	2015
20 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille		
Onrendabele toppen nieuwbouw	-321	1.661
Planontwikkelingskosten	1.032	-3
Gerealiseerde waardeverandering VOV	257	29
Afwaardering grondposities	54	4.250
Boekwaarde sloop	-1.304	-4.386
Totaal waardeveranderingen	-282	1.551

	2016	2015
21 Overige activiteiten		
Verhuur ruimten MFA's	338	222
Overige bedrijfsopbrengsten	403	392
Kosten overige activiteiten	-95	-151
Nettoresultaat overige activiteiten	646	463

22 Overige organisatiekosten

Dit betreffen de kosten van directie en Raad van Commissarissen die niet aan de reguliere bedrijfsactiviteiten toegerekend worden.

Lonen en salaris directie	-389	-397
Overige personeelskosten	-140	0
Kosten RVC	-85	-81
Toegerekende organisatiekosten	-623	-638
Totaal kosten leefbaarheid	-1.237	-1.116

23 Leefbaarheid

	2016	2015
Leefbaarheidsuitgaven	-1.229	-1.324
Toegerekende organisatiekosten	0	586
Totaal kosten leefbaarheid	-1.229	-1.910

24 Financiële baten en lasten

Waardeveranderingen financiële vaste activa, effecten en derivaten

	2016	2015
Waardeveranderingen derivaten	-7.188	2.320
Totaal waardeveranderingen financiële vaste activa	-7.188	2.320
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten		
Overige rentebaten	7	198
Rente op liquide middelen	40	274
Totaal rentebaten	47	472
Rentelasten en soortgelijke kosten		
Rente langlopende schulden	-20.663	-24.301
Rente derivaten	-12.938	-9.834
Rente kortlopende schulden	-1.206	-1.291
Rente liquide middelen	-177	0
Totaal rentelasten	-34.984	-35.426
Totaal financiële baten en lasten	-42.124	-32.634

Waardeveranderingen derivaten

Het betreft de waardeverandering van de derivaten die niet onder hedge-accounting vallen. Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar de grondslagen voor balanswaardering en resultaatbepaling en de betreffende balansposten.

25 Belastingen

Acute belastingen boekjaar	0	0
Acute belastingen voorgaande jaren	0	0
Mutatie belastinglatentie	-2.698	-7.448
Totaal belastingen	-2.698	-7.448

Berekening acute belastinglast

	2016	
Resultaat voor belastingen		108.778
Afschrijvingen	-6.984	
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-93.970	
Waardeveranderingen financiële vaste activa en effecten	7.188	
Op-/afwaardering o.b.v. WOZ-waarden	22.727	
Overige fiscale correcties	-8.005	
Totaal fiscale correcties		-79.044
Resultaat voor fiscale verliesverrekening		29.734
Bedrag naar verliesverrekening		-29.734
Belastbaar bedrag		0
Acute belastingen boekjaar		0

Het effectieve tarief voor de Venootschapsbelasting bedraagt 0% bij een nominaal wettelijk tarief van 20% over een winst tot € 200.000 en 25% voor de winst boven de € 200.000.

In de jaarrekening 2016 is een negatieve mutatie op latente belastingen verantwoord van € 2,7 miljoen. De mutatie op latente belastingen vloeit voort uit waarderingsverschillen tussen de bedrijfseconomische en de fiscale jaarrekening.

Na de fusie met Woningstichting Dinxperlo zijn de verschillen tussen het fiscale beleid en de fiscale strategie van beide organisaties beoordeeld. De Woonplaats hanteert al vanaf 1 januari 2012 een fiscale afwaarderingsstrategie voor het vastgoed. Woningstichting Dinxperlo heeft tot 31-12-2014 (vóór de fusie) geen fiscale afwaardering van het vastgoed verwerkt. Voor het bezit van voormalig Woningstichting Dinxperlo wordt vanaf het jaar 2015 de strategie gehanteerd conform de strategie van De Woonplaats. Vanaf 1 januari 2015 wordt ook over dit deel van het bezit een afwaardering verwerkt ten laste van de fiscale winst, op basis van onderstaande condities.

In het jaar 2016 wordt de waardedaling van de WOZ-waarden van woningen die op de openingsbalans 1-1-2008 stonden, voor zover deze per object meer bedraagt dan 20%, verantwoord in de aangifte Venootschapsbelasting. In de fiscale positie over 2016 is een positieve waarde mutatie over 2016 mee genomen voor 2,4%. Deze mutatie is afhankelijk van de WOZ-waarde per 1 januari 2017 (WOZ-beschikking 2018). De waardedalingen tot en met 1 januari 2017 zijn meegenomen in de jaarrekening 2016. Dit resulteert in een afwaardering ten opzichte van de fiscale waarde op de openingsbalans per 1 januari 2008 van € 157,7 miljoen. De hieruit voortvloeiende mutatie in de latentie is grotendeels in de jaarrekeningen over de afgelopen jaren verwerkt.

Eind 2016 beschikt De Woonplaats over een fiscaal verrekenbaar verlies van € 152 miljoen (nominaal). Dit verrekenbare verlies komt uit de definitief opgelegde aanslagen over de jaren 2006 tot en met 2013, de ingediende aangiftes 2014 voor De Woonplaats en Woningstichting Dinxperlo, de aangifte 2015 en de opgestelde fiscale positie 2016. Er is door het vaststellen van de aangiftes 2006 t/m 2013 zekerheid gekregen over € 146 miljoen van het verrekenbare verlies. Er bestaat nog onzekerheid over de te verrekenbare verliezen over de jaren 2014 t/m 2016 (€ 6,6 miljoen), omdat de Belastingdienst bij de vaststelling van de aangiftes 2014 t/m 2016 nog kan afwijken van de door De Woonplaats gehanteerde schattingen en uitgangspunten, o.a. ten aanzien van de fiscale waardering van het vastgoed.

De totale latentie uit hoofde van fiscaal verrekenbare verliezen bedraagt ultimo 2016 € 33,9 miljoen (contante waarde). Deze latentie heeft een tijdelijk karakter. Door het verrekenen van het verlies met in de toekomst te realiseren fiscale winsten, zal deze latentie worden afgewikkeld.

De belastinglatentie is als vordering opgenomen voor het verschil tussen de fiscale waardering en de waardering in de jaarrekening van de onroerende zaken (€ 0,3 miljoen), de langlopende schulden (€1,5 miljoen), derivaten (€15,9 miljoen) en verrekenbare verliezen (€ 33,9 miljoen) overige voorzieningen(€ 0,8 miljoen) en de herinvesteringsreserve (€ 0,2 miljoen negatief). De latentie zal niet binnen één jaar worden gerealiseerd. De latente belastingvordering derivaten is opgenomen tegen nominale waarde, de overige belastinglatenties zijn opgenomen tegen contante waarde. De nominale waarde van de totale latente belastingvorderingen bedraagt € 56,6 miljoen. Van de opgenomen verrekenbare tijdelijke verschillen en compensabele verliezen is het waarschijnlijk dat toekomstige fiscale winst beschikbaar komt ter compensatie of dat verrekeningsmogelijkheden kunnen worden benut.

26 Resultaat deelnemingen

	Aandeel	2016	2015
Groepsmaatschappijen			
Eenvoud IT BV *	100%	0	-2
Holding Woonbeheer Dinxperlo BV	100%	94	-180
Overige deelnemingen			
GOS Enschede VOF	50%	925	295
MFA Velve Lindenhof VOF	50%	-177	-390
VOF De Rikker II	22,5%	11	7
Winterswijk Regio Stad CV	33,2%	132	0
WOM Laares Beheer BV	20%	10	28
Laares CV	19%	211	4
Neighbourhoud Corporation Enschede BV	50%	-8	-6
Totaal resultaat deelnemingen		1.198	-244

* In 2014 is de deelneming Eenvoud IT BV geliquideerd.

Lonen en salarissen

	2016	2015
Salarissen	-9.390	-9.304
Gratificaties	-474	-484
Uitzendkrachten	-1.525	-1.510
	-11.389	-11.298
Doorbelasting	1.037	718
Totaal lonen en salarissen	-10.352	-10.580

Gedurende het boekjaar 2016 bedroeg het gemiddeld werknemers (exclusief ingehuurd personeel) 187,2 (2015: 190,6) Dit aantal is gebaseerd op fulltime equivalenten en is als volgt verdeeld naar de verschillende functionele gebieden. Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam.

Gemiddelde fte's	2016	2015
Directie/stafdiensten	4,0	4,6
Beleid & Organisatie	11,6	12,1
Klant & Wijken	90,0	93,7
Vastgoed	41,5	42,1
Financiën	40,1	38,1
	187,2	190,6

Sociale lasten en pensioenlasten

	2016	2015
Sociale lasten	-1.775	-1.716
Pensioenlasten	-1.494	-1.689
	-3.269	-3.405
Doorbelasting	319	149
Totaal sociale lasten en pensioenlasten	-2.950	-3.256

Accountants honoraria

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

	2016	2015
Controle van de jaarrekening	126	123
Fiscale advisering	66	90
Totaal	193	213

Transacties met verbonden partijen

Van transacties met verbonden partijen is sprake wanneer een relatie bestaat tussen de onderneming en een natuurlijk persoon of entiteit die verbonden is met de onderneming. Dit betreffen onder meer de relaties tussen de onderneming en haar deelnemingen, de bestuurders en de functionarissen op sleutelposities. Onder transacties wordt verstaan een overdracht van middelen, diensten of verplichtingen, ongeacht of er een bedrag in rekening is gebracht.

Er hebben zich geen transacties met verbonden partijen voorgedaan op niet-zakelijke grondslag.

In de normale bedrijfsactiviteiten koopt en verkoopt de toegelaten instelling goederen en diensten van en aan joint ventures en van en aan deelnemingen waarop invloed van betekenis kan worden uitgeoefend. Deze transacties worden over het algemeen op zakelijke grondslag uitgevoerd tegen voorwaarden die vergelijkbaar zijn met die van transacties met derden.

Bezoldiging bestuurders en commissarissen

Verantwoording uit hoofde van BW2 artikel 383, lid 1

Aan bezoldigingen met inbegrip van pensioenlasten als bedoeld in BW2 artikel 383, lid 1 is in het boekjaar ten laste van De Woonplaats en groepsmaatschappijen gekomen voor:

	2016	2015
Bestuurders	396	398
Commissarissen	103	98
Totaal	499	496

De bezoldiging van bestuurders omvat:

- periodiek betaalde beloningen (zoals salarissen, sociale lasten, vakantiegeld, doorbetaling bij vakantie en ziekte, ter beschikking stelling van auto)
- beloningen betaalbaar op termijn (zoals pensioenlasten)

Gegevens betreffende 2016:

Naam	Functie	(gewezen) topfunctionaris (ja/nee)	met dienst-betrekking ja/nee	Periodiek betaalde beloning	Belastbare vaste en variabele onkosten-vergoedingen	Voorzieningen ten behoeve van de beloningen betaalbaar op termijn	duur en omvang van het dienstverband in het jaar
F. Kooiker	Directeur	ja	ja	176.892		16.524	01-01-2016 / 31-12-2016
M. Wolters	Directeur	ja	ja	185.952		16.359	01-01-2016 / 31-12-2016
R.J.M. van Broekhoven	Voorzitter	ja	ja	20.551			01-01-2016 / 31-12-2016
L.M.G van Hóvell van Wezeveld en Westerflieer-Wolberink	Vice-voorzitter	ja	nee	13.701			01-01-2016 / 31-12-2016
H.G.A. Fleurij	Lid	ja	ja	13.701			01-01-2016 / 31-12-2016
J.C. Fongers	Lid	ja	ja	13.701			01-01-2016 / 31-12-2016
R. J. de Redelijkheid	Lid	ja	ja	13.701			01-01-2016 / 31-12-2016
P.C. de Weerd-Nederhof	Lid	ja	ja	13.701			01-01-2016 / 31-12-2016
A.B.J. Winkelman	Lid	ja	ja	13.701			01-01-2016 / 31-12-2016

Gegevens betreffende 2015:

Naam	Functie	(gewezen) topfunctionaris (ja/nee)	met dienstbetrekking ja/nee	Periodiek betaalde beloning	Belastbare vaste en variabele onkostenvergoedingen	Voorzieningen ten behoeve van de beloningen betaalbaar op termijn	duur en omvang van het dienstverband in het jaar
F. Kooiker	Directeur	ja	ja	178.354		16.251	01-01-2015 / 31-12-2015
M. Wolters	Directeur	ja	ja	187.080		16.263	01-01-2015 / 31-12-2015
R.J.M. van Broekhoven	Voorzitter	ja	ja	19.572			01-01-2015 / 31-12-2015
L.M.G van Hóvell van Wezeveld en Westerflier-Wolberink	Vice-voorzitter	ja	nee	13.047			01-01-2015 / 31-12-2015
H.G.A. Fleurij	Lid	ja	nee	13.047			01-01-2015 / 31-12-2015
J.C. Fongers	Lid	ja	ja	13.047			01-01-2015 / 31-12-2015
R. J. de Redelijkheid	Lid	ja	ja	13.047			01-01-2015 / 31-12-2015
P.C. de Weerd-Nederhof	Lid	ja	ja	13.047			01-01-2015 / 31-12-2015
A.B.J. Winkelman	Lid	ja	ja	13.047			01-01-2015 / 31-12-2015

Verantwoording uit hoofde van de wet bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT)

bedragen x € 1	Frans Kooiker	Marion Wolters	R.J.M. van Broekhoven	L.M.G. van Hóvell van Wezeveld en Westerflier-Wolberink	R.J. de Redelijkheid	A.B.J. Winkelman	J.C. Fongers	H.G.A. Fleurij	P.C. de Weerd - Nederhof
Functie(s)	Directeur	Directeur	Voorzitter	Vice voorzitter	Lid	Lid	Lid	Lid	Lid
Duur dienstverband in 2016	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Omvang dienstverband (in fte)	1	1							
(Gewezen) topfunctionaris?	ja	ja	ja	ja	ja	ja	ja	ja	ja
Echte of fictieve dienstbetrekking?	ja	ja	ja	nee	ja	ja	ja	ja	ja
Individueel WNT-maximum	179.000	179.000	26.850	18.520	18.520	18.520	18.520	18.520	18.520
Bezoldiging									
Beloning	168.574	177.633	16.984	11.323	11.323	11.323	11.323	11.323	11.323
Belastbare onkostenvergoedingen	726	726	-	-	-	-	-	-	-
Beloningen betaalbaar op termijn	20.706	20.744	-	-	-	-	-	-	-
Subtotaal	190.005	199.103	16.984	11.323	11.323	11.323	11.323	11.323	11.323
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Totaal bezoldiging	190.005	199.103	16.984	11.323	11.323	11.323	11.323	11.323	11.323
Motivering indien overschrijding: zie	1)	1)	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt
Gegevens 2015									
Duur dienstverband in 2015	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	nvt
Omvang dienstverband 2015 (in fte)	1	1							nvt
Bezoldiging 2015									
Beloning	169.214	177.941	16.175	10.783	10.783	10.783	10.783	10.783	10.783
Belastbare onkostenvergoedingen	707	707	-	-	-	-	-	-	-
Beloningen betaalbaar op termijn	24.223	24.285	-	-	-	-	-	-	-
Uitkeringen wegens beëindiging dienstverband			-	-	-	-	-	-	-
Totaal bezoldiging 2015	194.144	202.933	16.175	10.783	10.783	10.783	10.783	10.783	10.783
Individueel WNT-maximum 2015	185.200	185.200	27.780	18.520	18.520	18.520	18.520	18.520	18.520

1) De overgangsregeling is van toepassing.

Bij de samenstelling van de in deze paragraaf opgenomen verantwoording uit hoofde van de WNT zijn de Beleidsregels WNT 2016 d.d. 18 december 2015 van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties als uitgangspunt gehanteerd.

Bij De Woonplaats is geen sprake van externe topfunctionarissen.

Gebeurtenissen na balansdatum

Er hebben zich na balansdatum geen gebeurtenissen voorgedaan die van invloed zijn op de situatie per balansdatum.

Ondertekening

Bestuur

De jaarrekening van Woningstichting De Woonplaats is opgesteld door het Bestuur op 19 juni 2017.

dhr. F. Kooiker
directievoorzitter

mevr. M. Wolters
directeur

Raad van Commissarissen

De jaarrekening is vastgesteld door de Raad van Commissarissen op 19 juni 2017.

dhr. R.J.M. van Broekhoven
voorzitter RvC

mevr. L.M.G. van Hövell van Wezeveld en Westerflier-Wolberink
vice-voorzitter RvC

dhr. D.H. Janssen
lid RvC

mevr. L.L. Pool
lid RvC

dhr. A.B.J. Winkelman
lid RvC

dhr. J.C. Fongers
lid RvC

mevr. P.C. de Weerd-Nederhof
lid RvC

Overige gegevens

Statutaire bepaling inzake de resultaatbestemming

In de statuten van De Woonplaats is geen bepaling opgenomen met betrekking tot de bestemming van het resultaat.

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de Raad van Commissarissen van Woningstichting de Woonplaats

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2016 van Woningstichting de Woonplaats (hierna 'de stichting') te Enschede (hierna 'de jaarrekening') gecontroleerd.

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

De jaarrekening bestaat uit:

1. de balans per 31 december 2016;
2. de winst- en verliesrekening over 2016; en
3. de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en overige toelichtingen.

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden, de Regeling controleprotocol WNT 2016 en het controleprotocol in rubriek A van bijlage 4 bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2016 vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

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

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

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

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

- het bestuursverslag;
- de overige gegevens;

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

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

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

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

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

Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

Verantwoordelijkheden van de directie en de Raad van Commissarissen voor de jaarrekening

De directie is verantwoordelijk voor het opmaken en het getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met artikel 35 lid 1 en 2 van de Woningwet, artikel 30 en 31 van het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting, artikel 14 en 15 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting, de bepalingen van en krachtens de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving. In dit kader is de directie verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing als de directie noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude.

Bij het opmaken van de jaarrekening moet de directie afwegen of de stichting in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van artikel 35 van de Woningwet moet de directie de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij de directie het voornemen heeft om de stichting te liquideren of de bedrijfsactiviteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is.

De directie moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gereede twijfel zou kunnen bestaan of de stichting haar bedrijfsactiviteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

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

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

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

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

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

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

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

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

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

Enschede, 19 juni 2017

KPMG Accountants N.V.

A.G. Lohuis RA