

KLANT REPARATIEVERZOEK ACTUEE
WONINGAANBOD NIEUWS WERKEN
CONTACT COMBIRAAD SAMENWERKI
HUURDERS BETROKKEN ZEGGENSC
NIEUWBOUW ALBLASSERDAM FOCU
ZWIJNDRECHT OPGELEVERD WIJKEN
KLANTPORTAAL OVERLAST WONING
KLACHTEN DUURZAAM BEWONERS
HUURDERSSTICHTING PARTNERS ON
COMPLIMENTEN BETAALBAAR HUISV
PAPENDRECHT PROACTIEF SAMENW
HENDRIK-IDO-AMBACHT BEWONERS
KERNOPDRACHT WONINGCORPORAT
ONLINE EENGEZINSWONING MARKT
SENIORENWONING THUIS GEVEN WIJ
ONTWIKKELINGEN WOONBEHOEFTE
WOONGENOT OPLOSSING NETWER
ZIEL KLANTBELEVING LEEFBAARHEID
BEWONERSINITIATIEVEN STAKEHOLD
RESULTAATGERICHT VERANTWOORD
VERBINDEN ZELFREDZAAMHEID DOE

Jaarverslag 2016

Versiebeheer:

- Jaarverslag versie 2.3 – 24 mei 2017

Inhoudsopgave

BESTUURSVERSLAG

1. Voorwoord	5
2. Kwaliteit van de woningen	7
2.1 Voorraad en kenmerken.....	7
2.2 Portefeuillestrategie.....	8
2.3 Onderhoud	8
2.4 Serviceabonnement	10
2.5 Kwaliteitsverbetering/renovatie	10
2.6 Nieuwbouw	11
2.7 Duurzaamheid	11
2.8 Verkoop	12
2.9 Herwaardering woningbezit	12
3. Verhuur van woningen.....	13
3.1 Primaire doelgroep: strengere regels.....	13
3.2 Woonruimteverdeling	15
3.3 Huurprijsbeleid	15
3.4 Huurincasso	16
3.5 Huisuitzettingen	16
3.6 Huurderving.....	17
4. Betrekken van bewoners en stakeholders.....	18
4.1 Huurdersstichting CombiRaad.....	18
4.2 Bewonersadviesgroepen (BAG).....	19
4.3 Primaire stakeholders.....	19
5. Leefbaarheid in onze wijken	22
5.1 Visie op beheerkracht.....	22
5.2 Meer inzicht in uitdagingen op het gebied van beheerkracht	22
5.3 DoeTafel	22
5.4 Doe Mee-locaties	23
5.5 DoeMee locaties nieuwe stijl	23
6. Kwaliteit van de dienstverlening	25
6.1 Klantwensbijeenkomsten	25
6.2 Klantvisie	25
6.3 Continue meting klanttevredenheid	26

6.4	Processen inrichten aan de hand van de klantwens	26
6.5	Klachtenprocedure	27
6.7	Geschillencommissie Wonen Zuid-Holland Zuid	27
6.8	Aedes-benchmark: prestaties verbeteren.....	27
6.9	Bewonersmagazine Tien!	27
6.10	Mijn Woonkracht10.....	27
7.	Personeel en organisatie	29
7.1	Een nieuw begin in het Energiehuis	29
7.2	Je wordt gezien, je voelt je thuis bij Woonkracht10	29
7.3	Samenwerken aan verbetering	29
7.4	Ontwikkeling medewerkers hoogste prioriteit	30
7.5	Instroom, doorstroom, uitstroom	31
7.6	Ziekteverzuim	31
7.7	Inleen en inhuur	32
7.8	Aandacht voor het goede leiderschap	32
7.9	Topstructuur in positie	32
7.10	Arbeidsomstandigheden	32
7.11	Ondernemingsraad.....	33
7.12	Facts & Figures	33
7.13	Gezamenlijk doel	33
8.	Herziene Woningwet.....	34
8.1	Splitsing DAEB/niet-DAEB.....	34
8.2	Aanpassen governance aan Woningwet	35
9.	Bericht van de raad van commissarissen.....	37
9.1	Verslag van de raad van commissarissen	38
9.2	Samenstelling raad van commissarissen	41
9.3	Onafhankelijkheid en integriteit.....	43
9.4	Deskundigheid en samenstelling.....	43
9.5	Remuneratiecommissie.....	43
9.6	Auditcommissie	44
9.7	Honorering raad van commissarissen	45
9.8	Beloning van het bestuur	45
9.9	Gegevens van de leden van de raad van commissarissen per 31 december 2016.....	45
10.	Interne beheersing, risicomanagement en risicobereidheid.....	49
10.1	Het risicoprofiel van Woonkracht10	49

10.2	Beschrijving risicomanagementsysteem	50
10.3	Risicoparagraaf	52
11.	Financiële continuïteit.....	55
11.1	Financiële ruimte voor keuzes.....	55
11.2	Resultaat.....	55
11.3	Beklemd vermogen	57
11.4	Fiscale strategie	58
11.5	Financiële sturing	58

JAARREKENING

12.	Jaarrekening	60
12.1	Jaarrekening 2016	60
12.2	Balans per 31 december 2016 – na resultaatbestemming	61
12.3	Winst- en verliesrekening over 2016	63
12.4	Kasstroomoverzicht over 2016 volgens de directe methode.....	64
12.5	Waarderingsgrondslagen	66
12.6	Grondslagen voor waardering van de activa en passiva	71
12.7	Grondslagen voor bepaling van het resultaat	77
12.8	Toerekening baten en lasten.....	80
12.9	Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht.....	80
12.10	Toelichting op de onderscheiden posten van de balans.....	82
12.11	Overige toelichtingen	114
12.12	Ondertekening van de jaarrekening.....	120

OVERIGE GEGEVENS

13.	Overige gegevens.....	121
13.1	Statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat	121
13.2	Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	121

BIJLAGEN

14.	Bijlage: kengetallen op basis van de jaarrekening	126
------------	--	------------

1. Voorwoord

Door sociaal en zakelijk in balans, weer betekenisvol voor onze klanten!

Als bestuur kijken we terug op een enerverend 2016. Enerzijds tevreden, omdat we met Woonkracht10, na een forse reorganisatie in voorgaande jaren, met elkaar de weg omhoog hebben gevonden, maar anderzijds is er nog veel werk te doen. We zochten vanaf het begin de samenwerking met gemeenten, CombiRaad en overige vertegenwoordigers van huurders en de verbinding met onze medewerkers. We lieten hen meekijken in onze keuken, wat hielp bij het versnellen van noodzakelijke verbeteringen. Herstel van het vertrouwen in Woonkracht10 was onze drijfveer voor 2016, als opmaat voor de doorontwikkeling van Woonkracht10. We hebben goede stappen voorwaarts kunnen maken in onze dienstverlening en vastgoedsturing. Deze voorwaartse beweging droeg bij aan de afstemming van wederzijdse verwachtingen van ons als bestuur met gemeenten en CombiRaad. Verwachtingen die onder invloed van de nieuwe Woningwet revisie behoefden.

Herijking Thuis Geven

In 2016 herijkte we onze bedrijfspositionering op basis van Thuis Geven. Hiermee brengen we onze volkshuisvestelijke ambitie weer in positieve balans met ons doel een duurzame, financiële en organisatorisch gezonde woningcorporatie te zijn. Kortom, *sociaal, zakelijk in balans*. Door portefeuillehouders van gemeenten, bestuur van de CombiRaad en eigen medewerkers is waardering geuit dat Woonkracht10, binnen de kaders van de Woningwet, weer de goede aandacht heeft voor zijn volkshuisvestelijke en maatschappelijke meerwaarde. De sterke financiële positie van Woonkracht10 biedt hiervoor ruimte.

Visie op onze voorraad

In samenspraak met gemeenten en CombiRaad ontwikkelden we in 2016 een nieuwe portefeuillestrategie, waarin we het doel stellen om binnen tien jaar ruim tweederde van onze woningvoorraad te verbeteren en/of te verduurzamen. We matigen de huuropbrengsten om 90% van onze woningen bereikbaar te houden met huurtoeslag. Ook minimaliseren we onze, al minimale, niet-Diensten van Algemeen Economisch Belang (DAEB) voorraad door verkoop van woningen en bedrijfsmatig onroerend goed voor zover dat financieel aantrekkelijk is. Met de nieuwe portefeuillestrategie geven we invulling aan onze kerntaak: het bieden van een goede, betaalbare woning in een nette buurt.

Meer oog voor onze klanten

Een van de belangrijkste thema's in 2016 was meer oog voor onze klanten. Hun behoeften zijn de drijfveer voor ons handelen. We ontwikkelden een klantvisie, waarbij we ons lieten inspireren door persoonlijke ervaringen en tips van een klantenpanel bestaande uit circa 35 huurders en de CombiRaad. Gedurende het jaar startten we ook met een continu, digitaal klanttevredenheidsonderzoek door Tevreden.nl. Door verbetering van de eerstelijns bereikbaarheid, het proces reparatieonderhoud en het verhuur- en mutatieproces, maakten we in onze dienstverlening sprongen vooruit. We zien een afname van onvoldoendes en klachten, maar onze ambitie is dat het nog veel beter moet. Dat pakken we verder op in 2017, net als de dienstverlening door de tweede lijn.

Statuten en reglementen

Ook onze governance en compliance kreeg in 2016 de goede aandacht. Net als andere woningcorporaties hadden we te maken met het implementeren van alle nieuwe regels uit de Woningwet. Daardoor herijkten we onze statuten en reglementen en werd ons woningbezit op de balans in de jaarrekening vanaf 2016, maar ook met terugwerkende kracht in de vergelijkende cijfers over 2015, tegen marktwaarde gewaardeerd. Deze activiteiten legden een behoorlijke druk op onze werkorganisatie, maar alle werkzaamheden zijn op tijd en naar tevredenheid afgerond. In het verlengde daarvan was de accountant scherp op de administratieve organisatie en naleving van interne regels. Op dat gebied hebben we in 2016 goede vooruitgang geboekt, maar de algemene conclusie is dat onze 'controls' beter moeten. De ambitie is om eind 2017 daarin fors te zijn doorgegroeid.

Aandachtsgebieden

Ondanks alle goede inspanningen in het afgelopen jaar zijn er nog voldoende aandachtsgebieden. Doordat 2016 een jaar van bezinning en herijking was, realiseerden we op woningverbetering en vernieuwing veel minder dan we hadden gewild. Dat gaan we de komende jaren goed maken. Ook formuleren we in 2017 onze visie op zorgvastgoed, dat door alle veranderingen in de externe omgeving en ontwikkeling van onze eigen visie op vastgoed, aan een herijking toe is. Een ander aandachtspunt voor komend jaar is gerichte zorg voor de kwaliteit van wonen in wijken en onze aanwezigheid daar waar dat nodig is. We zien een toenemende kwetsbaarheid door oplopende concentraties van armoede. Onder meer door de extramuralisering, de passendheidstoets en opvang van statushouders, die vaak nog geen werk hebben. We zoeken daarbij expliciet de samenwerking met gemeenten en zijn gemotiveerd om binnen de kaders van de Woningwet een adequate, betekenisvolle bijdrage te leveren.

Goede voortgang

Terugkijkend was 2016 een mooi jaar waarin we het fundament hebben gelegd voor de toekomst en goede voortgang hebben geboekt op de meeste dossiers. Er ligt een duidelijke koers, waarop we aanspreekbaar zijn en geleidelijk maar gestaag werken we aan het nakomen van onze beloften. Met een team van medewerkers dat zich betrokken achter de positionering en de bijbehorende veranderingen heeft gesteld, gaat dat zeker lukken.

Het bestuur van Woonkracht10, 7 juni 2017

Arlette Sprokkereef-Pons

Erwin Zwijnenburg

Het bestuur verklaart dat de corporatie in 2016 haar werkzaamheden binnen het statutair vastgestelde werkgebied heeft uitgevoerd. Het bestuur verklaart dat het financieel beleid en beheer is gericht op financiële continuïteit en dat batige saldi worden ingezet voor de volkshuisvesting.

2. Kwaliteit van de woningen

Het realiseren van kwalitatief passende en betaalbare woningen gebeurt via het hoofdproces vastgoedsturing. Op basis van de maatschappelijke woonvraag van belanghouders zoals huurders en gemeente, de ontwikkelingen op de woningmarkt en het inzicht in de huidige kwaliteit van onze woningvoorraad is onze portefeuillestrategie opgesteld. Daarin geven we aan wat de samenstelling en kwaliteit van onze vastgoedportefeuille op middellange termijn moet zijn. Via diverse deelprocessen zoals het service, dagelijks, contract- en planmatig onderhoud, renovatie en (sloop en) nieuwbouw geven wij concreet vorm en inhoud aan de portefeuillestrategie.

In 2016 is gewerkt aan verbetering van al deze bovengenoemde processen. Er is veel bereikt, maar in 2016 is ook geconstateerd dat dit beter kan en moet. In 2016 zijn daarom plannen gemaakt hoe dat kan en wat we daarvoor moeten doen. Ook in 2017 zal dat om inzet vragen van alle medewerkers die hierin een bijdrage kunnen leveren. Doel is een beheerste bedrijfsvoering, gericht op het doelmatig en effectief bereiken van een optimale kwaliteit van de woningvoorraad, nu en in de toekomst, passend bij de vraag.

2.1 Voorraad en kenmerken

Woonkracht10 bezit woningen in Papendrecht, Alblasterdam, Zwijndrecht, Hendrik-Ido-Ambacht en in beperkte mate in Dordrecht. De verdelings is als volgt: 37% eengezinswoningen, 39% meergezinswoningen met lift en 21% meergezinswoningen zonder lift. Het overgrote deel van de woningen is qua huurniveau geschikt voor onze primaire doelgroep. Veranderingen in de voorraad zijn niet alleen het gevolg van sloop, nieuwbouw, eventuele samenvoegingen bij renovatie, koop en verkoop van woningen. Eind 2016 bezit Woonkracht10 11.552 verhuureenheden (2015:11.663). Per saldo nam ons bezit dus af met 111 verhuureenheden (waarvan 93 sloop aan de N. Maesstraat in Zwijndrecht). Onze woningvoorraad is wat prijsniveau betreft uitstekend afgestemd op onze primaire doelgroep.

*Schema huidige portefeuille (per 31-12-2016) **)*

Woningvoorraad	DAEB		Niet-DAEB		Totaal	
ALBLASSERDAM	2.579		34		2.613	
Meergezinswoning met lift	840	33%	9	26%	849	32%
Eengezinswoning	907	35%	17	50%	924	35%
Meergezinswoning zonder lift	765	30%	-	0%	765	29%
BOG/MOG	67	3%	8	24%	75	3%
DORDRECHT	53		-		53	
Meergezinswoning met lift	30	57%	-	-	30	57%
BOG/MOG	23	43%	-	-	23	43%
HENDRIK-IDO-AMBACHT	586		1		587	
Meergezinswoning met lift	361	62%	-	0%	361	61%
Eengezinswoning	159	27%	-	0%	159	27%
Meergezinswoning zonder lift	41	7%	-	0%	41	7%

BOG/MOG	25	4%	1	100%	26	4%
PAPENDRECHT	4.175		48		4.223	
Meergezinswoning met lift	1.446	35%	41	85%	1.487	35%
Eengezinswoning	1.895	45%	-	0%	1.895	45%
Meergezinswoning zonder lift	719	17%	-	0%	719	17%
BOG/MOG	115	3%	7	15%	122	3%
ZWIJNDRECHT	3.729		56		3.785	
Meergezinswoning met lift	1.786	48%	26	46%	1.812	48%
Eengezinswoning	1.307	35%	11	20%	1.318	35%
Meergezinswoning zonder lift	555	15%	-	0%	555	15%
BOG/MOG	81	2%	19	34%	100	3%
Woonkracht10 totaal	11.122		139		11.261	
Meergezinswoning met lift	4.463	40%	76	55%	4.539	40%
Eengezinswoning	4.268	38%	28	20%	4.296	38%
Meergezinswoning zonder lift	2.080	19%	-	0%	2.080	18%
BOG/MOG	311	3%	35	25%	346	3%

**) aantal eenheden exclusief bergingen en parkeerplaatsen

2.2 Portefeuillestrategie

Ook in de toekomst willen we woningen aanbieden waar dan behoefte aan is. Het gaat daarbij om het aanbieden van de juiste type woningen qua grootte, kwaliteitsniveau en huurprijs. In de portefeuillestrategie maken wij een inschatting van de ontwikkeling van de voorraad voor de komende 10 jaar vanaf 2016 op basis van diverse interne en externe ontwikkelingen. Wij hebben daarbij aan de voorkant ook stakeholders meegenomen, zoals de gemeenten, huurders en collega-corporaties.

Op basis van deze strategie maken wij prestatieafspraken met de gemeenten waarin wij actief zijn. Vastgoedsturing zorgt ervoor dat door de vertaling van de portefeuille- naar complexstrategie deze tot uitvoering komt, waarbij een goede balans wordt gezocht naar verbetering van de kwaliteit van de woningen en wonen in relatie tot risico's en rendementseisen; ook op langere termijn moeten onze ambities betaalbaar zijn. In 2016 werkten we aan verdere detaillering van de portefeuillestrategie, in 2017 wordt deze herijkt met toevoeging van onze visie op zorgvastgoed.

2.3 Onderhoud

Wij voeren op verschillende wijze onderhoud uit aan onze woningen. Dat bestaat uit dagelijks onderhoud op basis van reparatieverzoeken van onze huurders, regelmatig service onderhoud op installaties en voorzieningen en planmatig onderhoud, zoals buitenschilderwerk, werk aan daken en gevels, vervangen van installaties en keukens. Alle vormen van onderhoud zijn in essentie gericht op het in stand houden van de (basis-)kwaliteit van de woningen, al is er met name in het planmatig onderhoud vaak ook sprake van verbeteringselementen. Tot slot hebben we ook aan mutaties gekoppeld onderhoud. Dit is in 2015 afgeschaft, maar we merkten dat dit geen goede beslissing was, omdat dit ongewenst effect had op de andere vormen van onderhoud. Eind 2016 hebben we weer

mutatieopzichters aangesteld. Op deze manier maken we het contact met onze klanten weer persoonlijker en hebben we beter zicht op de kwaliteit van de woning die we verhuren aan een nieuwe huurder.

2.3.1 Overzicht onderhoudsuitgaven

Niet planmatig onderhoud, bedragen X €1.000

Realisatie 2016	Jaarrekening 2015	Begroting 2016	Jaarrekening 2016	Verschil 2016
Reparatieonderhoud (basis)	2.832	2.056	2.896	-840
Reparatieonderhoud (klant gestuurd)				0
Reparatieonderhoud door eigen dienst	38		31	-31
verbruik materialen	122	120	118	2
Totaal reparatieonderhoud	2.992	2.176	3.045	-869
Mutatieonderhoud (basis)	2.110	2.228	1.559	669
Mutatieonderhoud (klant gestuurd)				0
Onderhoud eigen dienst				0
Totaal mutatieonderhoud	2.110	2.228	1.559	669
Dekking uren eigen dienst onderhoud		-240	-384	164
Totaal niet planmatig onderhoud	5.102	4.164	4.220	-56

2.3.2 Dagelijks onderhoud

Het dagelijks onderhoud is lastiger planbaar. Het gaat om reparaties op verzoek van de huurder (reparatieonderhoud), of om onderhoud naar aanleiding van een mutatie (mutatieonderhoud). Op basis van ervaring hebben we inzicht in de te verwachten uitgaven op jaarbasis. Dit leidde voor 2016 tot een budget voor reparatieonderhoud van € 2.176.000 voor het hele bezit. De werkelijke uitgaven in 2016 zijn € 3.045.000. Voor het mutatieonderhoud was het budget voor 2016 € 2.228.000. Dit is inclusief klantgestuurd mutatieonderhoud; de werkelijke uitgaven waren € 1.559.000. Door de keuze in 2015 om niet meer te sturen op mutatieonderhoud, verschoven de kosten naar dagelijks onderhoud. In de transformatie van Woonkracht10 in 2016 zijn we druk bezig met een betere stroomlijning van het dagelijks onderhoud en het opnieuw inzetten van mutatieopzichters. We regelen dit per regio door contracten met aannemers. In 2017 worden de contracten daadwerkelijk afgesloten en wordt er weer mutatieonderhoud uitgevoerd.

2.3.3 Planmatig en contractonderhoud

De werkzaamheden van het planmatig onderhoud komen voort uit de meerjarenonderhoudsplanning waarin per bouwelement en per complex staat aangegeven wanneer vervanging of onderhoud aan de orde is. Op basis van de periodieke conditiemeting en inspecties wordt bepaald of de betreffende activiteit naar voren moet worden gehaald of juist naar een later tijdstip kan worden verplaatst. Contractonderhoud is bijvoorbeeld het onderhoud aan liften en cv-installaties en wordt uitgevoerd door een gespecialiseerd (installatie)bedrijf en dit wordt vast opgenomen in de begroting.

Het budget voor planmatig onderhoud was € 6.524.000 in 2016. Er is afgelopen jaar voor € 5.658.000 aan opdrachten verstrekt. Aan contractonderhoud werd in 2016 € 2.253.000 besteed, € 561.000 meer dan begroot. De belangrijkste reden voor deze overschrijding komt voort uit de post 'calamiteiten aan installaties' (€ 617.000). Deze is in 2016 voor het eerst ten laste van het contractonderhoud gebracht. Het voornaamste deel van de overschrijding wordt veroorzaakt door de zogenaamde buiten het contract vallende kosten. Met de wijze van registreren in 2016 is bereikt dat 'de pijn gevoeld wordt waar het thuis hoort'. Bij het opstellen van de begroting 2017 is hiermee geen rekening gehouden. Dit betekent echter wel dat nu al bekend is dat het (contract)onderhoud 2017 een overschrijding krijgt.

Pas met ingang van 2018 kan in de begroting voor het onderhoud rekening worden gehouden met deze opzet en met deze kostenpost. Ook kan beter gekeken worden of er aanpassingen nodig zijn aan de afspraken voor contractonderhoud.

2.4 Serviceabonnement

Vanaf 1 september 2016 kunnen huurders een serviceabonnement en ontstoppingsfonds bij Woonkracht10 afsluiten. In het laatste kwartaal begonnen we met een introductieactie. Een groot aantal kleine reparaties die normaal gesproken voor eigen rekening van de huurders zijn, zijn in dit abonnement opgenomen. De huurder betaalt een eenmalig introductiebedrag en vervolgens een gering maandbedrag van € 5,00. Hij krijgt daarvoor zonder verdere bijbetalingen een goede en snelle service.

We voerden het serviceabonnement in op basis van het onderzoek kleine herstellingen. Dit onderzoek liet zien dat onze huurders veel belangstelling hadden voor een serviceabonnement. Dit bleek ook in de praktijk, er maakten eind 2016 4.631 huurders gebruik van dit nieuwe abonnement. Bij het ontstoppingsfonds sloten zich in 2016 in totaal 4.704 huurders zich aan.

2.5 Kwaliteitsverbetering/renovatie

Met groot onderhoud, renovatie en (sloop-)nieuwbouw geven we zowel woontechnisch als energetisch een kwaliteitsimpuls aan ons vastgoed. Net als veel planmatig onderhoud, zoals buitenschilderwerk, hebben deze activiteiten een positieve impact op de directe woonomgeving. In 224 appartementen aan de Nicolaas Beetsstraat in Alblasterdam begonnen we in januari 2016 met een renovatie inclusief energetische maatregelen. Deze woningen worden in 2017 opgeleverd met een energielabel A.

Het groot onderhoud in combinatie met woningverbeteringen in 16 woningen aan de Stierstraat, Leeuwstraat en Ramstraat in Zwijndrecht rondden we in december 2016 af. We voerden onder andere energetische verbeteringen door. Hierdoor brachten we de woningen van een rood energielabel (E/F) naar een groen energielabel (A/B). In de woningen vervingen we verder de open verbrandingstoestellen door gesloten toestellen. We vervingen ook badkamers, keukens, toiletten en de gevelkozijnen. De woningen zijn bovendien gecertificeerd met het Politiekeurmerk Veilig Wonen.

2.6 Nieuwbouw

In opdracht van de gemeente Alblasserdam is in 2016 gestart met nieuwbouw van vijf woonwageningen aan de Vinkenspolderweg in Alblasserdam. De woningen worden in het voorjaar van 2017 turn-key opgeleverd aan Woonkracht 10, die eigenaar wordt en de woningen gaat verhuren.

De oplevering van 17 nieuwe huurwoningen De Royaen aan de Koninginneweg in Zwijndrecht vond begin 2016 plaats. De 8 sociale en 9 in de vrije sector huurwoningen in jarendertig stijl zijn voor de oplevering allemaal verhuurd. De afwikkeling inclusief nazorg is in 2016 afgerond.

In oktober 2015 startte aannemingsbedrijf Van Wijnen met de bouw van 20 eengezinswoningen aan de Parallelweg in Alblasserdam (Oude Mavo Fase 2). De woningen die zijn voorzien van zonnepanelen werden in mei 2016 opgeleverd. Door de gewilde locatie, afwerking en grootte van de woning waren alle woningen voor oplevering verhuurd. Wel zien we aandachtspunten in de hoge huren en daarmee de betaalbaarheid.

Nieuwbouwproject De Boerderij Randweg/Blomhoeve in Alblasserdam is in 2015 opgeleverd. Echter de buitengevelelementen zijn in 2016 opnieuw aangebracht. Daarom kon het project pas in 2016 definitief worden opgeleverd.

Woonkracht10 werkt ook aan bijzondere vormen van huisvesting voor bijzondere doelgroepen. In samenwerking met de gemeente Zwijndrecht en stichting Zo Mooi Wonen zijn we voornemens het voormalige schoolgebouw De Rank in Zwijndrecht om te bouwen tot een kleinschalige woonvoorziening voor jonge mensen met een beperking. In 2016 zijn er diverse gesprekken geweest met de gemeente, omwonenden en de stichting voor het uitwerken van de plannen. Het bouwontwerp leidde tot de nodige discussie in de gemeenteraad en bij de omwonenden. Mede hierdoor is er in 2016 nog eens goed gekeken naar het investeringsvoorstel. In 2017 leggen we de aangepaste plannen voor aan de diverse partijen, zoals omwonenden, gemeente en huurders met als doel medio 2017 te kunnen starten met de bouw.

2.6.1 Nieuwbouw in voorbereiding

Eind 2015 won ontwikkelbedrijf De Langen en Van den Berg de prijsvraag voor de ontwikkeling en realisatie van het nieuwbouwproject Nicolaas Maesstraat in Zwijndrecht. De ondertekening van de realisatieovereenkomst voor de 37 grondgebonden nieuwbouwhuurwoningen en het aanvragen van de bouwvergunning vond medio 2016 plaats. De sloop is begin 2017 gestart. De positionering van de woningen wordt in 2017 verder uitgewerkt. Een deel van de woningen die we hier realiseren is namelijk te duur voor onze primaire doelgroep.

In de VOF Koningshof, een 50% dochter van Woonkracht10, zijn we bezig om het plan voor 26 DAEB huurwoningen en 40 niet-DAEB verkoopwoningen om te zetten naar een nieuw plan voor DAEB huurwoningen. Deze passen veel beter in de portefeuillestrategie. Door de wijzigingen in de woningwet en een vernieuwde visie op de portefeuille hebben we de scenario's opnieuw bekeken en pakken we dit in 2017 volop verder op.

2.7 Duurzaamheid

Woonkracht10 investeert in duurzaamheid. De voordelen zijn minder gebruik van de eindige energiebronnen, beperking van de woonlasten en verbetering van het wooncomfort voor de bewoners

en minder schade aan het milieu door zorgvuldige materiaalkeuze. Onze algemene ambitie is dat voor 1 januari 2024 al onze woningen minimaal het energielabel C (Energie Index <1,8) hebben. Dat wordt bereikt door renovatie en nieuwbouw. In 2016 zijn 714 woningen voorzien van een nieuw groen (minimaal C-label) energielabel. Als gevolg daarvan verminderden de energie- en woonlasten voor onze huurders. In onze renovatieprojecten kwamen we gemiddeld uit op energielabel B. Nieuwbouwprojecten worden standaard opgeleverd met een energielabel A of A+. Bij alle opdrachten aan derden letten we erop dat leveranciers materialen gebruiken die het milieu zo min mogelijk aantasten. Er wordt alleen gewerkt met CFK-vrije producten en met FSC-gecertificeerd hout. Schilderwerk gebeurt met verf op waterbasis en de kit- en isolatieproducten hebben een keurmerk.

2.8 Verkoop

In 2016 verkochten wij 54 woningen en 21 kavels. De opbrengst daarvan was in totaal € 8,3 miljoen.

Van de 54 woningen verkochten we er 27 onder de regels van Koopgarant (met onder andere een terugkoopverplichting). De verkoop onder de afspraken van Koopgarant beëindigden we per 1 december 2016. In 2016 kochten wij 12 Koopgarantwoningen terug.

Er was een opbrengst begroot van € 13,8 miljoen. Belangrijkste oorzaak voor het verschil is dat we de complexgewijze verkoop geschrapt hebben voor de niet-DAEB woningen in 2016. Eind 2015 heeft het WSW aangegeven dat zij zonder portefeuillestrategie geen complexgewijze verkopen accorderen.

De portefeuillestrategie is in november 2016 vastgesteld door de RvC en afgestemd met het WSW. De verkoop van de niet-DAEB complexen kan in 2017 verder worden opgepakt.

In 2016 hebben we verder kritisch gekeken naar de te verkopen woningen en deze in lijn gebracht met onze portefeuillestrategie. Het aantal te verkopen woningen is daarbij fors teruggebracht.

2.9 Herwaardering woningbezit

Volgens de regelgeving in de Woningwet hebben wij ons woningbezit (opnieuw) gewaardeerd op basis van marktwaarde. Hiervoor verwijzen we naar de uitgebreide toelichting over dit onderwerp in de jaarrekening.

3. Verhuur van woningen

Wij bieden goede, betaalbare en duurzame woningen in een nette, schone en veilige buurt voor mensen waarvoor een woning op de vrije huurmarkt minder vanzelfsprekend of minder gemakkelijk bereikbaar is. In 2016 schreven we onze portefeuillestrategie om betaalbaarheid en beschikbaarheid door te vertalen naar onze taakopvatting en de samenstelling van onze woningvoorraad. Op die manier realiseren we binnen 10 jaar onze ambitie om een passende woning aan te bieden met een passende huurprijs op een locatie die past bij de levensjaren van de klant. We hebben daarbij oog voor specifieke doelgroepen zoals mensen met een zorgvraag of statushouders.

3.1 Primaire doelgroep: strengere regels

Met de invoering van de nieuwe Woningwet gelden sinds 1 januari 2016 strengere regels voor het passend toewijzen van woonruimte, een verdere verscherping van de zogenaamde Europeanorm uit 2011. Dit betekent dat wij minimaal 95% van de primaire doelgroep een woning moeten toewijzen met een huur onder de aftoppingsgrens. De strengere regels voor het toewijzen dwingen ons duidelijke keuzes te maken in het belang van onze huurder. Zo zorgen we ervoor dat onze sociale huurwoningen terecht komen bij onze primaire doelgroep. De primaire doelgroep bestaat uit huishoudens met een inkomen onder de grens die geldt voor de huurtoeslag. Aan deze groep mogen we alleen een woning toewijzen met een kale huurprijs onder € 586,68 (voor een- en tweepersoonshuishoudens) en € 626,76 (drie- en meerpersoonshuishoudens). Aan deze regels voldeden wij in 2016 ruimschoots. Passend toewijzen is inmiddels in onze werkwijze geborgd.

In 2016 hebben wij 98,3% van de primaire doelgroep passend toegewezen. Met de norm van minimaal 95% hebben we daar ruimschoots aan voldaan. Dat we niet 100% passend hebben toegewezen heeft vooral te maken met de verhuringen van nieuwbouw woningen aan de Koninginneweg in Zwijndrecht. Die zijn begin 2015 aangeboden toen de regels rondom passend toewijzen nog niet duidelijk waren. De ingangsdatum van de huurovereenkomst was pas in 2016. Vandaar dat deze verhuringen meetellen voor het percentage passend toewijzen.

Verhuringen 2016

Huishoud- omvang	Leeftijds- categorie	Inkomens- categorie	Goedkoop (≤ 409,92)	Betaal- baar laag (< € 409,92 en ≤ € 586,68)	Betaal- baar hoog (> € 586,68 en ≤ € 628,76)	Duur (> € 628,76 en ≤ € 710,68)	Gelibera- liseerd (> € 710,68)	Eindtotaal	
1 persoons- huishouden	≤ 65,5	≤ € 22.100	95	168		1		264	
		> € 22.100			17	71	1	89	
	> 65,5	≤ € 22.100	4	34				38	
		> € 22.100			4	2	10		16
2 persoons- huishouden	≤ 65,5	≤ € 30.000	21	65		3		89	
		> € 30.000			1	1	64	4	70
	> 65,5	≤ € 30.000		19					19
		> € 30.000			1	5	22		28

3 of meerpersoons- huishouden	<= 65,5	<= € 30.000	5	54	46	5		110
		> € 30.000				49	10	59
	> 65,5	<= € 30.000		1				1
Onbekend	<= 65,5	<= € 30.000					1	1
		> € 30.000					1	1
	onbekend	<= € 30.000	2	2		2		6
Eindtotaal			127	349	71	227	17	791

Verhuringen primaire doelgroep (passend toewijzen)

		Aantal huishoudens	% van het totaal aantal huishoudens
	primaire doelgroep, passend toegewezen	511	98,3%
	primaire doelgroep, niet passend toegewezen	9	1,7%
Totaal		520	100%

Europaanorm

Ook hebben we in 2016 voldaan aan de Europanorm. Dat betekent dat wij minimaal 80% van de vrijkomende woningen met een huur onder de liberalisatiegrens (€ 710,68) toewijzen aan kandidaten met een inkomen onder de € 35.739,-. Ook hier hebben we met 89,5% keurig aan de norm voldaan!

De Europanorm geeft ons de ruimte om maximaal 20% van onze vrijkomende woningen te verhuren aan mensen met een hoger inkomen. Van deze 20% mag de helft naar kandidaten met een inkomen tussen de € 35.739,- en € 39.739,-. De overige 10% mag worden gebruikt voor het toewijzen van woningen aan kandidaten met een inkomen hoger dan € 39.739,-, bijvoorbeeld aan voorrangskandidaten.

Overzicht toewijzen Europanorm (tot € 710,68): verhuringen naar inkomen en huurprijs

Inkomensgroep	<= € 35.739	€ 35.739 - € 39.874	> € 39.874	Totaal
Aantal verhuringen	693	46	35	774
	89,5%	5,9%	4,5%	100,0%

3.1.1 Vluchtelingen en statushouders

De vluchtelingenstroom en het huisvestingsvraagstuk dat daarmee gepaard gaat, betekende ook voor 2016 extra inspanningen. Het huisvesten van statushouders gaat niet alleen over het aanbieden van een woning. Het huisvesten van mensen die de Nederlandse taal en cultuur niet kennen, vraagt om aandacht voor zowel de statushouder als de bestaande huurder in het complex, de straat of de wijk waarin de statushouder wordt gehuisvest. In 2016 zijn we met de gemeente Zwijndrecht en collega-corporatie Trivire onder andere in gesprek gegaan over mogelijke oplossingen voor het succesvol huisvesten van statushouders. In 2017 leiden deze gesprekken tot concrete acties om de leefbaarheid te verbeteren en de integratie van statushouders in ons werkgebied te verbeteren. In 2016 behaalden we de taakstelling voor de gemeente Zwijndrecht. In de andere gemeenten bleven we wat achter op de taakstelling. Met name in de gemeente Hendrik-Ido-Ambacht blijkt het moeilijk passende woonruimte

te realiseren. In samenspraak met de gemeente en collega-corporaties Trivire en Rhiant werken we in 2017 aan een oplossing.

Huisvesting statushouders 2016

	Personen	Gehuisvest	Inclusief nareizigers	Totaal gereserveerd
% taakstelling huisvesten statushouders Alblasserdam	52	83%	86%	87%
% taakstelling huisvesten statushouders Hendrik-Ido-Ambacht	19	42%	42%	42%
% taakstelling huisvesten statushouders Papendrecht	62	84%	84%	84%
% taakstelling huisvesten statushouders Zwijndrecht	54	124%	124%	124%
Totaal	187	91%	92%	93%

3.2 Woonruimteverdeling

Woonkracht10 adverteert haar woningen volgens het aanbodmodel van Woonkeus Drechtsteden. Is een woning opgenomen in het aanbodsysteem, dan kunnen woningzoekenden op deze woning reageren. Ze moeten aan de voorwaarden voldoen zoals inkomenseisen in relatie tot de huur en huishoudengrootte in relatie tot de grootte van de woning. De woningzoekende met het grootste aantal punten bieden we de woning aan. Het gemiddeld aantal reacties op de aangeboden woningen en het aantal keren dat een woning gemiddeld moet worden aangeboden voordat het huurcontact getekend wordt, laten zien hoe groot de druk op de woningmarkt is.

Totaal verhuringen 2015 en 2016

Gemeente	Totaal 2015	Totaal 2016	Gemiddeld aantal reacties 2015	Gemiddeld aantal reacties 2016	Gemiddeld aantal weigeringen 2015	Gemiddeld aantal weigeringen 2016	Gemiddelde wachttijd punten 2015	Gemiddelde wachttijd punten 2016
Alblasserdam	231	184	76,7	55,9	3,0	3,3	62,8	54,0
Dordrecht	1	2	61,0	21,0	11,0	1,5	33,2	87,3
Hendrik-Ido-Ambacht	39	47	112,1	76,4	2,9	3,7	77,9	64,9
Papendrecht	314	279	98,9	84,6	3,9	4,0	68,5	70,4
Zwijndrecht	282	279	106,0	93,3	3,7	4,7	62,9	60,5
Eindtotaal	867	791	96,2	77,7	3,6	4,1	65,8	63,5

In 2016 zien we dat het aantal verhuringen verder daalt. Het toenemend aantal regels vanuit de wetgeving (Woningwet) en een verminderd aanbod van nieuwbouwwoningen zorgen ervoor dat er dit afgelopen jaar minder verhuisd werd. Het gemiddeld aantal reacties op onze vrijkomende woningen is ook gedaald. Dit wordt vooral veroorzaakt doordat het voor mensen met een laag inkomen onder de huurtoeslaggrens niet meer mogelijk is om te reageren op de duurdere woningen (vanaf € 586,68 of € 628,77, afhankelijk van de huishoudomvang).

3.3 Huurprijsbeleid

Woonkracht10 streeft ernaar de woningen voor de primaire doelgroep zo betaalbaar mogelijk te houden. De huurverhoging in 2016 was daarom net als in 2015 inflatievolgend. We verhoogden de huren met het inflatiepercentage van 0,6%. Dit gold voor onze primaire doelgroep én voor de middeninkomens (tussen € 35.739 en € 44.360). Wij vinden namelijk dat ook de de groep middeninkomens tot onze doelgroep behoort. Vanaf € 44.360 hebben we de huren verhoogd met 4,6 %. We gaan echt voor de beschikbaarheid en de betaalbaarheid voor onze primaire doelgroep te

garanderen. De huurverhoging is besproken met en van positief advies voorzien door onze huurdersstichting de CombiRaad. In het laatste kwartaal van 2016 is als onderdeel van de portefeuillestrategie gestart met de herijking van ons streefhurenbeleid. In de komende 10 jaar wordt de portefeuillestrategie vertaald naar een complexstrategie en kunnen we gericht sturen op het verhuren van een zo groot mogelijk deel van onze woningen aan onze primaire doelgroep. In 2016 verhuurden wij 70% van onze woningen onder de tweede aftoppingsgrens. Met de portefeuillestrategie en de herijking van het streefhuurbeleid werken we in 2017 aan een percentage van 75%.

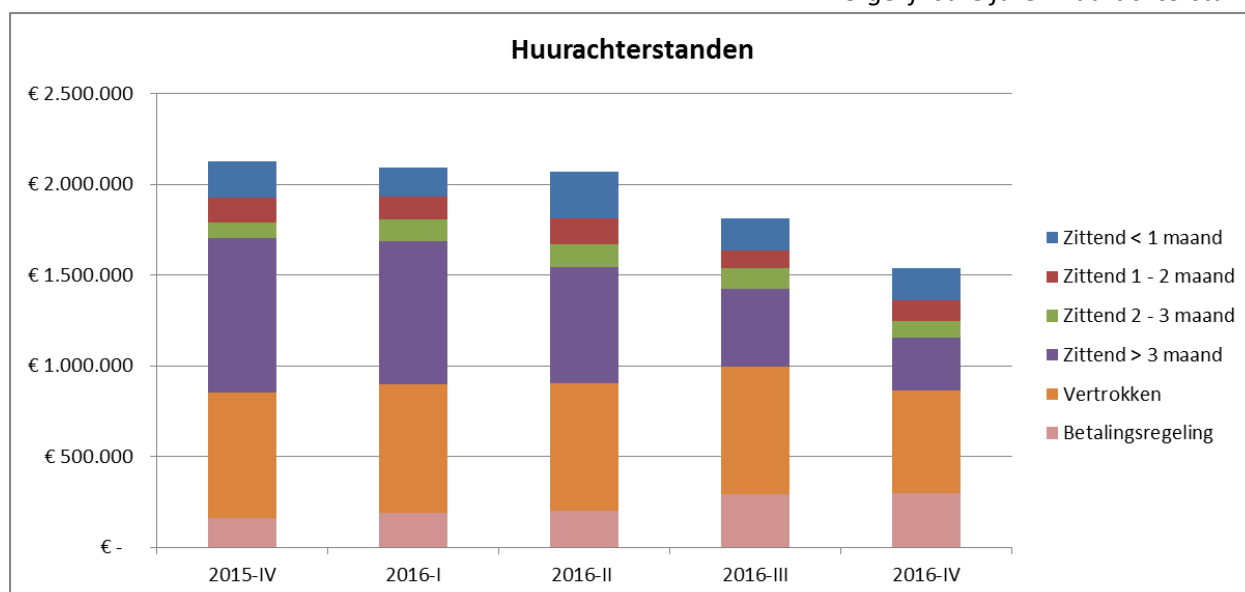
3.4 Huurincasso

De grote veranderingen in onze organisatie zorgden ervoor dat we vooral intern gericht waren. Dat heeft zijn tol geëist op een gevoelig proces als huurincasso. Eind 2016 stond voor € 1.594.000,- aan huurachterstanden in onze boeken. Dat is een fors bedrag dat zeker verder omlaag moet.

De huurachterstanden zijn inmiddels langzaam aan het dalen. In het vierde kwartaal van 2016 daalde de huurachterstand met € 275.000 ten opzichte van het voorgaande kwartaal, vooral door afnemende achterstand van zittende en vertrokken huurders en opschonen en afboekingen van oude posten.

Maar we zijn er nog niet. In 2016 besteedden we aandacht aan het proces huurincasso. Dat heeft geleid tot een nieuw incassoproces waarbij we onze aanpak en middelen beter afstemmen op de individuele klant. In 2017 wordt dit nieuwe proces in onze werkwijze opgenomen.

Vergelijkbare jaren huurachterstand



3.5 Huisuitzettingen

De huisuitzetting is de uiterste sanctie die wij met een gerechtelijke uitspraak inzetten als een huurder zich niet houdt aan de afspraken die volgen uit het huurcontract. Aan aanzegging tot huisuitzetting gaan veel pogingen vooraf om tot een oplossing te komen, zoals persoonlijk contact en het aanbieden van betalingsregelingen. In 2016 vonden 20 ontruiming plaats (2015: 16). In 16 gevallen betreft het een huisuitzetting in verband met huurschuld en in 4 gevallen was er naast een huurschuld ook sprake van overlast en/of hennepsteelt. Het aantal aanzeggingen was een flink stuk hoger, namelijk 67. Door vroegtijdig contact met de klant en de intensieve samenwerking tussen de afdelingen Wijk &

Wijkontwikkeling, incasso en onze stakeholders, worden na de aanzegging vaak alsnog afspraken gemaakt om huisuitzetting te voorkomen.

3.6 Huurderving

Leegstand leidt tot huurderving en ontstaat bij renovatie, sloop, verkoop en (soms) nieuwbouw, maar vooral als een leegkomende woning niet aansluitend wordt verhuurd. Dat wil zeggen dat de nieuwe huurovereenkomst niet ingaat op de dag na beëindiging van de oude huurovereenkomst. In de organisatorisch moeilijke periode die achter ons ligt, zagen we de leegstand oplopen. We inspecteerden niet meer alle woningen waardoor de nieuwe klant veel te vaak in een woning kwam die niet goed was opgeleverd, niet voldeed aan de verwachtingen van de klant en waar we alsnog mutatieonderhoud moesten verrichten. Hierdoor liep niet alleen de leegstand op, maar namen ook de onderhoudskosten toe en nam de klanttevredenheid sterk af.

In 2016 beschreven we samen met klant en medewerker de gewenste verhuur-mutatieprocedure. We stonden vooral stil bij de momenten in het proces waarop we voor de klant waarde kunnen toevoegen. Bijvoorbeeld door het persoonlijk afscheid nemen van een huurder die na een lange tijd vertrekt of het persoonlijk verwelkomen van een nieuwe huurder. In december 2016 startten we met de invoering van het nieuwe verhuurmutatieproces. Niet alle wijzigingen worden in een keer doorgevoerd. Daarvoor nemen we de tijd. Vanaf december vinden in ieder geval weer voor- en eindinspecties plaats. We verwachten dat de daling van huurderving in 2017 doorzet.

4. Betrekken van bewoners en stakeholders

We hechten grote waarde aan goede relaties met onze klanten, gemeenten en andere partijen met wie we samenwerken in en rond onze woningen. In 2016 haalden we de banden met onze bewoners en primaire stakeholders aan en stemden we elkaars verwachtingen af. Door de reorganisatie in 2015 was er onduidelijkheid ontstaan over de volkshuisvestelijke koers van Woonkracht10. Ook bij onze belangrijkste externe toezichhouders. Door de effecten van de sluiting van vestigingen, de digitalisering van onze dienstverlening, door verkoop van sociale huurwoningen en de interne gerichtheid na de reorganisatie, dreigden we de verbinding te verliezen met onze klanten en onze omgeving.

Onder leiding van het nieuwe bestuur is de volkshuisvestelijke koers aangescherpt en is meer balans gekomen in ons werk met een duurzaam gezonde financiële (kosten)huishouding. We haalden in 2016 niet alleen de banden met gemeenten en CombiRaad flink aan, ook de relatie met onze belangrijkste zorgstakeholders kreeg weer voorzichtig aandacht. We investeerden in het contact, maar dat vraagt nog nadere uitwerking in 2017. Als resultante van alle investeringen in ons netwerk is eind 2016 een positioneringsdocument opgeleverd, die mede door de invloed van gemeenten daarop, op waardering kon rekenen. Het positioneringsdocument is een mooi fundament voor het opbouwen van het relatiemanagement in de komende jaren. Over de invulling van het accountmanagement naar zorginstellingen komen we in 2017 met een voorstel.

4.1 Huurdersstichting CombiRaad

Huurdersstichting CombiRaad is onze centrale bewonersvertegenwoordiging en komt primair op voor de belangen van onze huurders. De reorganisatie heeft de relatie met de CombiRaad stevig op de proef gesteld. Vanaf het moment dat het nieuwe bestuur van Woonkracht10 in positie was, heeft men aangedrongen op snelle en adequate verbetering van onze dienstverlening. We hebben de CombiRaad vanaf het begin intensief betrokken bij de veranderprocessen binnen onze organisatie. Het meekijken in de keuken, met de uitnodiging hun invloed uit te oefenen werkte als bron voor het vertrouwenherstel. Het heeft geleid tot een actievere en vooral meer vroegtijdige participatie door de bewonersvertegenwoordiging, wat het klimaat in de formele bestuurlijke overleggen ten goede kwam.

We overlegden dit jaar zeer regelmatig, waarbij de stand van zaken van de doorontwikkeling van Woonkracht10 een vast agendapunt was. Met name de grote mate van ontevredenheid van onze huurders over onze dienstverlening, het belang van urgente en adequate verbetering en de keuze om de CombiRaad vroegtijdig te laten participeren, heeft een groot beslag gelegd op de beschikbare tijd van de betrokken bestuursleden. Daar zijn we hen zeer erkentelijk voor in de wetenschap dat mede door hun inhoudelijke bijdragen en aanjaagfunctie, we in 2016 substantiële verbeteringen hebben bereikt. We introduceerden structurele klanttevredenheidsmetingen op onze primaire kernprocessen door [Tevreden.nl](#). Ook registreren we klachten van onze klanten en sturen we hier beter op aan de hand van onze nieuwe klantvisie, dat we als koersdocument opleverden. Op de volgende thema's heeft de CombiRaad formeel advies verstrekt:

Datum advies	Onderwerp
13 maart 2017	Adviesaanvraag Uitvoering Vastgestelde Jaarbegroting Onderhoud 2017
13 november 2016	Zienswijze ontwerp scheidingsvoorstel DAEB, niet-DAEB
10 november 2016	Adviesaanvraag Huurbeleid 2017

10 november 2016	Adviesaanvraag Vaststelling Klantvisie/versie 2.0 - oktober 2016
29 september 2016	Algemene voorwaarden SA en OF en de brochure "Onderhoud aan uw woning - wie doet wat?"
26 augustus 2016	Adviesaanvraag ontstoppingsfonds
12 augustus 2016	Adviesaanvraag invoering serviceabonnement
18 mei 2016	Adviesaanvraag Klantwens in Beeld 2016/2017
18 mei 2016	Adviesaanvraag Jaarplan 2016/2017
5 april 2016	Adviesaanvraag Huurbeleid 2016
23 maart 2016	Adviesaanvraag stopzetten Koopgarant

Al vanaf 2014 werkten we met de CombiRaad aan het formuleren van een samenwerkingsovereenkomst waarin een vernieuwde vorm van bewonersparticipatie is vastgelegd. Om uitwerking te geven aan deze transformatie hebben CombiRaadsleden en medewerkers van Woonkracht10 in 2016 intensief in werkgroepen samengewerkt. De producten van de werkgroepen zijn vervolgens voorgelegd aan een toetsingsgroep die bestaat uit voormalige leden van bewonerscommissies. Daarna zijn de uitkomsten van de werkgroep – eventueel aangepast naar aanleiding van de toetsingsgroep – voorgelegd aan alle leden van de CombiRaad en de betrokken medewerkers van Woonkracht10.

In 2016 werd dit intensieve proces afgerond en heeft het bestuur van Woonkracht10 en de CombiRaad een nieuwe samenwerkingsovereenkomst ondertekend. Daarin heeft de CombiRaad de ambitie vastgelegd om zich te ontwikkelen naar een meer initiatiefnemende huurdersvertegenwoordiging met meer invloed op beleidsniveau, in een vroeger stadium van de beleidsvorming. De CombiRaad wil recht blijven doen aan de lokale belangenvertegenwoordiging door het instellen van ‘gebiedscontactpersonen’ binnen de CombiRaad. Ook ligt er een nieuw sociaal statuut (bij herstructurering). Om de achterban van de CombiRaad te informeren communiceerden we over de verandering bij de CombiRaad in ons bewonersmagazine Tien! Ook via www.combiraad.nl informeert de CombiRaad haar achterban.

4.2 Bewonersadviesgroepen (BAG)

Sinds 1 januari 2016 zijn de bewonerscommissies opgeheven om ruimte te maken voor een nieuw participatiemodel dat door de CombiRaad met Woonkracht10 is ontwikkeld.

De bewonersadviesgroepen (BAG) zijn meer projectmatig van opzet en worden per locatie in het leven geroepen, bijvoorbeeld bij belangrijke (renovatie)projecten. Een BAG is een groep bewoners die zich actief inzet om zaken te verbeteren in hun buurt, woongebouw of gedurende een (renovatie)project. Zij zijn de tijdelijke spreekbuis en behartigen tijdens het project de belangen van alle huurders in het wooncomplex.

4.3 Primaire stakeholders

Naast de georganiseerde bewoners zijn de gemeenten waarin wij actief zijn en onze toezichthouders onze belangrijkste stakeholders. Verder behoren collega-corporaties, een scala aan zorg- en welzijnsorganisaties, instellingen en bedrijven tot onze ‘omgeving’. Met hen willen we goede contacten en zoeken we waar nodig een constructieve samenwerking. In 2016 hebben we ons naast de relatie met de CombiRaad geconcentreerd op de vijf gemeenten waar we actief zijn, de Autoriteit

Woningcorporaties en het WSW. Daarnaast is een begin gemaakt met de verkenning van de verbindingen met bestaande en potentiële zorgpartners. Dat laatste willen we in 2017 toeleiden naar een hernieuwde set van samenwerkingsafspraken met een select aantal preferente zorgpartijen.

4.3.1 Gemeenten

Met de gemeenten in ons werkgebied hadden we op verschillende niveaus intensief contact. Allereerst heeft het nieuwe bestuur van Woonkracht10 met de bestuurlijke portefeuillehouders kennisgemaakt. In die gesprekken bleek het mede door de Woningwet en de reorganisatie bij Woonkracht10 nodig de wederzijdse verwachtingen op elkaar af te stemmen. We voerden in Ablasserdam en Papendrecht gesprekken met het volledige college. In Ablasserdam mochten we ons ook in de gemeenteraad presenteren. In deze bijeenkomsten werd nogmaals duidelijk welke meerwaarde Woonkracht10 heeft in deze gemeenten en waar we elkaar nodig hebben. De gesprekken zijn mede inspiratiebron geweest in het proces om tot een bedrijfspositionering te komen.

In 2016 nodigden we onder meer de gemeenten uit om actief te participeren in de totstandkoming van onze portefeuillestrategie. Hiervoor was veel waardering en leidde tot onderling begrip over de keuzes die we in de portefeuillestrategie hebben gemaakt. Zowel het afstemmen van elkaars verwachtingen, de gesprekken over onze positionering en het betrekken van portefeuillehouders en ambtelijke ondersteuning bij de totstandkoming van de portefeuillestrategie gaf nieuwe invulling aan onze relatie. De resultaten zijn ook in iedere gemeente gepresenteerd. Parallel zijn in juli 2016 de Drechtstedelijke Prestatie Afspraken Lange Termijn (PALT) ondertekend met als bijlage per gemeente de lokale prestatieafspraken voor 2016 – 2020. Met de gemeente Dordrecht is dat met wederzijds goedvinden niet gebeurd, gezien de beperkte omvang van de voorraad in die gemeente.

4.3.2 Zorgpartijen

In 2016 spraken we met diverse zorgpartijen in de regio om inzicht te krijgen welke samenwerkingsmogelijkheden er zijn voor het bieden van een oplossing voor de woonwensen van hun klanten. Woonkracht10 wil een actieve rol hebben in het bieden van geschikte woonruimte, voor een groeiende groep alleenstaande ouderen met een beperkt inkomen die zijn aangewezen op een sociale huurwoning. Woonvormen met zelfstandige woningen kunnen, in combinatie met zorg huidige verzorgingshuizen of corridorflats met tweekamerwoningen, een tweede leven geven. Ook de vraag naar levensloopgeschikte woningen neemt sterk toe. Deze vraag kunnen we wellicht deels in de huidige voorraad opvangen. In 2016 startten we in nauw overleg met zorgpartners een onderzoek naar hoe we ook op de middellange termijn een passend aanbod kunnen blijven bieden aan de groeiende vraag voor zelfstandige woonvoorzieningen voor ouderen, mensen met een psychische stoornis of verstandelijke beperking. In de portefeuillestrategie van 2017 geven we dit vorm.

Woonkracht10 was verder actief in de DoeTafel-bijeenkomsten en in de regiegroep huisvesting bijzondere doelgroepen. Hierin werden knelpunten die niet in het reguliere proces opgelost kunnen besproken. Er zijn twee overeenkomsten op basis waarvan gemeenten, corporaties en zorgpartijen de samenwerking hebben gericht:

1. De samenwerkingsafspraken preventie Huisuitzettingen. Hierin werken deelnemende partijen, waaronder Woonkracht10, samen om huisuitzetting en dakloosheid te voorkomen.
2. Verder hebben de gezamenlijke corporaties een dienstverleningsovereenkomst met de dienst Gezondheid en Jeugd (dG&J). Hierin staan afspraken over de begeleiding van met voorrang gehuisveste woningzoekenden over aanvullende zorg. Deze zorg wordt tijdig onderkend en

georganiseerd, zodat woonoverlast na de ondertekening van de huurovereenkomst zo veel als mogelijk wordt voorkomen.

4.3.3 Externe toezichthouders

Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW)

Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw, toezichthouder op woningcorporaties namens de Minister van Wonen en Rijksdienst beoordeelde in 2016 onder andere onze financiële ratio's, portefeuillestrategie en onze veranderende organisatie. Ook stelde zij aanvullende vragen zoals ondermeer het nog in 2016 beschikbaar stellen van de portefeuillestrategie en een financieel reglement. Uiteraard voldeed Woonkracht10 aan de verzoeken van het WSW. Het WSW verzorgde ook een leerzame bijeenkomst over haar werkwijze aan een groep medewerkers van Woonkracht10.

Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV)/Autoriteit woningcorporaties (Aw)

De Autoriteit woningcorporaties heeft in 2016 de toezichtbrief verstuurd. We hebben deze brief met onze stakeholders gedeeld met een toelichtende notitie. In de toezichtbrief stond net als het jaar ervoor een aantal aanbevelingen over de kwaliteit van aanleveren van de dPi in 2015. Deze punten hebben we in 2016 opgepakt. De Aw had nog aanvullende vragen en ook die hebben we meteen opgepakt. De toezichtsvelden gaven geen aanleiding tot zorg.

5. Leefbaarheid in onze wijken

In 2016 werd merkbaar dat we in onze wijken en complexen, op een enkele uitzondering na, geen huismeesters meer beschikbaar hadden. We raakten de verbinding kwijt met onze huurders en we waren vooral intern gericht door alle veranderingen in de organisatie. We reageerden op incidenten en hadden minder tijd beschikbaar om problemen te voorkomen en proactief aan de slag te gaan met de leefbaarheid in onze wijken. Doordat we ons letterlijk terugtrokken uit de wijken en onze deuren sloten voor huurders ontstond er een discrepantie tussen wat we met Thuis Geven beoogden en waarop wij als Woonkracht10 feitelijk zichtbaar waren.

In 2016 keken we opnieuw wat Thuis Geven betekent voor onze opdracht en formuleerden we met medewerkers en huurders een visie op beheerkracht. Deze visie is onderdeel van de positionering van Woonkracht10 die in 2017 wordt vastgesteld en leidt tot een concretisering van de beheerkracht in onze wijken.

5.1 Visie op beheerkracht

We zijn zichtbaar in ons werkgebeid en aanspreekbaar op de kwaliteit van de woning en de leefbaarheid in de directe nabijheid van de woning. Onze medewerkers zijn daar waar nodig. We zijn letterlijk aanwezig in complexen waar wordt gerenoveerd of ingrijpende veranderingen plaatsvinden. We dragen bewoners die actief bijdragen aan de leefbaarheid in de wijk op handen en denken graag mee met bewoners die goede initiatieven en/of ideeën hebben. We nemen maatregelen tegen bewoners die overlast veroorzaken en burens het woongenot ontnemen. We maken het verschil in de wijk door onze betrokken en klantgerichte medewerkers en sociaal-zakelijke invulling van de samenwerking met onze huurders en partners.

5.2 Meer inzicht in uitdagingen op het gebied van beheerkracht

In 2017 krijgt de visie op beheerkracht in de positionering van Woonkracht10 meer handen en voeten. Vooruitlopend daarop hebben we in 2016 met verschillende maatregelen inzicht gekregen in de uitdagingen op het gebied van leefbaarheid. Aan de hand van de binnengekomen klachten en overlastmeldingen kregen we meer inzicht in de problemen in bepaalde complexen en wijken en de individuele problematiek van een grote groep huurders. De afdeling Wijk & Wijkontwikkeling werkte samen met de afdeling Incasso aan het nieuwe incassoproces. Ook het nieuwe verhuur-mutatatieproces zorgt ervoor dat we voldoende kennis hebben van de woning, de klant en de leefomgeving voordat we een woning toewijzen, zodat we de juiste keuzes kunnen maken in het belang van zowel de huurder, de medebewoner als Woonkracht10. We werkten aan projectmatig samenwerken met teams waarin verschillende disciplines naast de huurder zijn vertegenwoordigd.

5.3 DoeTafel

In 2016 richtten bestuurders van woningcorporaties in de Drechtsteden in samenwerking met de gemeenten de DoeTafel op met de ambitie om zoveel mogelijk kwetsbare mensen op een verantwoorde manier zelfstandig te laten wonen in de Drechtsteden. De DoeTafel buigt zich over de huisvesting van deze specifieke doelgroep. In 2017 zullen de eerste kandidaten in het woningbezit van Woonkracht10 worden gehuisvest.

5.4 DoeMee-locaties

Woonkracht10 heeft wijken of complexen benoemd als DoeMee-locatie wanneer er extra aandacht nodig is voor de kwaliteit van wonen. Op deze locaties is altijd sprake van zowel fysieke als sociale ingrepen. In de drie gemeenten hebben we de volgende locaties benoemd als DoeMee-locatie:

Nicolaas Beetsstraat, Alblasserdam

We renoveren en verduurzamen onze woongebouwen aan de Nicolaas Beetsstraat in Alblasserdam. We besteden veel aandacht aan leefbaarheid in de woongebouwen. Niet alleen tijdens de renovatie, maar ook daarna krijgt dit een vervolg. Op verzoek van bewoners wordt hier een plek voor ontmoeting gerealiseerd en betrekken we bewoners bij het opstellen van leefregels. We werken samen met andere partijen waaronder de Stichting Welzijn Alblasserdam om het verschil te maken.

Staring- en Vondellaan, Papendrecht

De Staring- en Vondellaan is een aantal jaren geleden al aangewezen als DoeMee-locatie. In 2016 is de buitenkant van de woningen aangepakt, met name de balkons. De tweede fase staat voor de deur. De bewoners zijn benaderd met de vraag of zij zitting willen nemen in een bewonersadviesgroep (BAG). Een aantal bewoners heeft zich gemeld. Met hen bespreken we welke werkzaamheden gaan plaatsvinden en wat de bewoners van ons mogen verwachten en waarin de bewoners zelf een bijdrage kunnen leveren.

Kort Ambacht, Zwijndrecht

In Meerdervoort renoveerden we samen met collega-corporatie Trivire een groot aantal woningen. De gemeente maakte tegelijkertijd plannen samen met bewoners voor de herinrichting van de omgeving. Deze wordt het komende jaar opgepakt. In 2016 zijn plannen gemaakt voor de renovatie van het resterende aantal woningen. Deze werkzaamheden starten in 2017. Het onderhoud van tuinen is een punt van aandacht. We werken daarin samen met Bij Bosshardt. Zij coördineren de uitleen van tuingereedschap. De medewerkers van Zwijndrecht Werkt brengen sinds 2015 schoon, heel en veilig in de praktijk. Bij de stichting werken mensen die op de reguliere arbeidsmarkt, om diverse redenen, moeite hebben om passend werk te vinden. Woonkracht10 werkt op complexniveau graag met deze organisaties samen.

Noord, Zwijndrecht

De woningen aan de Ram- en Stierstraat zijn gerenoveerd en aangepast aan de wensen en eisen van de deze tijd. De renovatie is naar tevredenheid en in goed overleg met de huurders afgerond. We hebben voor 2017 de sloop- en nieuwbouw van de N. Maesstraat op het programma staan.

5.5 DoeMee locaties nieuwe stijl

In 2016 zijn we samen onder bestuurlijke regie met de gemeente Zwijndrecht en collega-corporatie Trivire gestart met een inventarisatie van aandachtsgebieden in Zwijndrecht met als doel vanuit een gezamenlijke doelstelling en een duidelijke rol- en taakverdeling de leefbaarheid in deze aandachtsgebieden te verbeteren. Er zijn negen gebieden geselecteerd. In 2017 presenteert de werkgroep de uitkomsten van gesprekken met bewoners in de verschillende wijken en wordt per aandachtsgebied een pakket van maatregelen gepresenteerd die in gezamenlijkheid worden opgepakt.

De werkwijze met Trivire en de gemeente Zwijndrecht zal in 2017 model staan voor de werkwijze met de andere gemeenten en levert per gemeente een beheerplan op voor de betreffende aandachtsgebieden.

6. Kwaliteit van de dienstverlening

In 2016 richtten we onze blik naar buiten, stelden we de wens van onze huurders weer centraal en gaven we betekenis aan Thuis Geven. We gingen met medewerkers en met huurders in gesprek over de kwaliteit van onze dienstverlening. We richtten onze primaire klantprocessen in aan de hand van de klantwens en startten met het continu meten van de klanttevredenheid op belangrijke klantprocessen. Voorzichtig zien we het resultaat van onze inspanningen in de klanttevredenheidsmetingen. Maar we zijn er nog niet. De ambitie van Woonkracht10 op klantpresteren is hoog. We willen onze klanten een 9+ ervaring geven!

6.1 Klantwensbijeenkomsten

In het voorjaar van 2016 gingen we met medewerkers in gesprek over de kwaliteit van onze dienstverlening. Bij het digitaliseren van veel huurderszaken, maakten we de fout het systeem leidend te maken en niet de klantprocessen. Tegelijkertijd sloten we vestigingen en raakten we onze lokale betrokkenheid kwijt. Collega's van de vier verschillende vestigingen kwamen samen te zitten, maar hanteerden andere werkwijzen en regels. Het zorgde ervoor dat we slecht bereikbaar waren. Medewerkers voelden zich tekort schieten in het beantwoorden van de klantvraag en gaven aan onvoldoende gefaciliteerd te worden om het werk goed te kunnen doen. Na de bijeenkomsten met medewerkers gingen we in vier klantwensbijeenkomsten in gesprek met huurders. We vroegen onze klanten naar hun ervaringen van de afgelopen maanden en vertaalden de verwachtingen van onze klanten in vier klantwaarden. Met de resultaten van alle bijeenkomsten stelden we de gewenste koers van Woonkracht10 voor klantgericht werken vast in een klantvisie. Deze klantvisie omvat in het verlengde van Thuis Geven onze ambitie op klantpresteren.

6.2 Klantvisie

In 2016 stelden we onze klantvisie vast: Woonkracht10 staat voor een hoge kwaliteit van dienstverlening. We nemen geen genoegen met een tevreden klant, maar streven naar een enthousiaste klant. Wij Geven Thuis door iedere dag het verschil te maken. De klantvisie van Woonkracht10 is hierin leidend. Het feit dat klanten niet kunnen kiezen op de woningmarkt, is voor ons geen reden om voor een gemiddelde dienstverlening te gaan. Het niet kunnen kiezen geeft ons juist de verplichting om een excellente dienstverlening te bieden. Medewerkers van Woonkracht10 zetten een stapje extra en weten verwachtingen te overtreffen. Zij zijn op het juiste moment op de juiste plaats en nemen de tijd om te luisteren, tonen creativiteit, zijn flexibel en stellen zich op een natuurlijke en hartelijke manier op. En hoe enthousiaster de klant, hoe enthousiaster en gemotiveerder onze medewerkers!

6.2.1 Klantwaarden

Woonkracht10 gaat voor een optimale klantbeleving, dat is onze klantvisie en ambitie. Dat wil zeggen dat we in ons gedrag en handelen aansluiten bij de verwachting van de klant. Vanuit de gesprekken met onze klanten tijdens diverse klantbijeenkomsten formuleerden we vier klantwaarden. De klantwaarden geven aan wanneer de klant ervaart dat we Thuis Geven en klantgericht werken.

I. Zorgeloos woongenot

Een nette, betaalbare, comfortabele en energiezuinige woning, waarin alles functioneert, in een schone en veilige buurt en een prettige en sociale leefomgeving.

II. Vakbekwame medewerkers

Medewerkers die weten waar ze het over hebben, die beseffen wat nodig is, die de vraag achter de vraag weten te achterhalen, die ervoor zorgen dat problemen snel worden opgelost, die kritisch zijn op hun eigen werk, zaken in één keer goed doen, checken of alles naar wens is en de juiste mensen inschakelen.

III. Inlevende medewerkers

Medewerkers die zich weten te verplaatsen in de situatie van de huurder, die interesse tonen in de achtergrond en behoeften van de huurder, die de vraag van de klant serieus nemen, die begrip hebben en betrokkenheid tonen, die rekening houden met omstandigheden waarin mensen verkeren en die de juiste keuzes weten aan te reiken.

IV. Medewerkers die zich eigenaar voelen van de vraag en de oplossing

Medewerkers die meedenken en vooruit denken, die de verantwoordelijkheid op zich nemen om een oplossing te realiseren voor een vraag, die eigenaarschap tonen en pro-actief zijn, die zeggen wat ze doen en doen wat ze zeggen en afspraken nakomen.

Deze klantwaarden worden geborgd in ons denken en werken. Als medewerker kun je iedere dag het verschil maken in het contact met de klant. Maar echt duurzaam veranderen gaat niet van vandaag op morgen. De nieuwe manier van werken en het bewust denken vanuit de klantwens vraagt tijd en aandacht. We nemen de tijd om de ambitie op klantpresteren waar te maken.

6.3 Continue meting klanttevredenheid

Vanaf september 2016 meten we continu de klanttevredenheid op drie belangrijke klantprocessen: nieuwe huurder, vertrekkende huurder en het reparatieproces. In maart 2017 starten we met het meten van de klanttevredenheid op de telefonische dienstverlening van het Service Center. De inzichten in de klantervaringen zorgen ervoor dat we dagelijks kunnen leren en verbeteren. We trainen medewerkers vakinhoudelijk en op klantcontact. Door te trainen op gesprekstechnieken en echt te luisteren kunnen we klantvragen beter en sneller beantwoorden. Medewerkers raken steeds meer gewend aan het werken met de resultaten van de tevredenheidsmetingen. We zijn voornemens in de loop van 2017 deze resultaten ook online te delen met onze klanten op de website van Woonkracht10.

6.4 Processen inrichten aan de hand van de klantwens

Het verhuur-mutatieproces gaat over het moment dat de woning wordt verlaten tot aan het moment dat de woning opnieuw wordt verhuurd. Dit proces richtten we in 2016 samen met medewerkers en klanten opnieuw in. We besteedden vooral aandacht aan de momenten dat we voor de klant waarde kunnen toevoegen. Vanaf eind 2016 heeft iedere nieuwe en vertrekkende huurder bij de sleuteloverdracht weer rechtstreeks contact met een Woonkracht10-medewerker. We merkten dat klanten juist dit persoonlijke contact misten en belangrijk vinden. Ook het reparatie- en het

incassoproces zijn in 2016 aan de hand van de klantvisie opnieuw beschreven. Deze nieuwe processen worden in 2017 ingevoerd.

6.5 Klachtenprocedure

De nieuwe klantvisie van Woonkracht10 is ook leidend geweest bij de inrichting van het klachtenmanagement. We definieerden duidelijk wat een klacht is, stelden de uitgangspunten van ons klachtenmanagement vast en trainden medewerkers op het herkennen en afhandelen van een klacht. Het leren en verbeteren aan de hand van de klachten is evenals de reductie van het aantal klachten een topprioriteit binnen Woonkracht10. In de loop van 2016 zien we het aantal klachten voorzichtig afnemen. In 2016 hebben we 638 klachten ontvangen. Globaal ging 33% van de klachten over de dienstverlening, 42% over onderhoud en projecten en 13% over de leefbaarheid in onze complexen en wijken. De overige 12% betreft klachten over de financiële afwikkeling van huurderszaken en de toewijzing van woningen. Alle ontvangen klachten over 2016 zijn afgehandeld.

6.7 Geschillencommissie Wonen Zuid-Holland Zuid

Huurders kunnen bij de onafhankelijke Geschillencommissie Wonen Zuid-Holland Zuid terecht wanneer ze vinden dat Woonkracht10 een klacht niet naar behoren oplost. In 2016 kwamen vier klachten binnen bij de commissie die allemaal ontvankelijk zijn verklaard. Twee klachten zijn gegrond verklaard en eentje ongegrond. De vierde klacht is in onderling overleg opgelost. Woonkracht10 streeft ernaar zoveel mogelijk klachten in dialoog met de klant op te lossen.

6.8 Aedes-benchmark: prestaties verbeteren

Woonkracht10 nam ook in 2016 deel aan de Aedes-benchmark, het onderzoek dat alle woningcorporaties in Nederland met elkaar vergelijkt. We behaalden een C-score voor zowel het huurdersoordeel als het onderdeel bedrijfslasten. Deze score is lager dan we gewend zijn, maar geen verrassing gezien de interne gerichtheid tijdens de tranformatie in 2015. Alle acties die we nu ondernemen om onze klantgerichtheid te verbeteren, moeten zorgen voor een fors betere score op de Aedes-benchmark: binnen drie jaar (in 2019) wil Woonkracht10 bij de kopgroep van Nederland horen en de A-status bereiken.

6.9 Bewonersmagazine Tien!

Het bewonersblad Tien! kwam in 2016 driemaal uit. De uitgave van december 2015 werd verschoven naar januari 2016. Daarna kwamen er edities uit in juni en november. In de Tien! besteedden we, meer dan voorheen, aandacht aan verhalen van huurders, zaken als leefbaarheid en onderhoud en de veranderingen binnen Woonkracht10. De insteek van de Tien! was in 2016 oprecht en eerlijk zijn naar onze klanten, aansluitend bij de inzichten van de klantervaringen. In het blad werd een handreiking gedaan naar huurders om hun ervaringen met ons te delen, met als doel ervan te kunnen leren. Ruim twintig klanten reageerden met een rechtstreekse e-mail naar het bestuur.

6.10 Mijn Woonkracht10

In 2016 liep het aantal gebruikers voor Mijn Woonkracht10 op door nieuwe verhuringen die automatisch een Mijn Woonkracht10 account kregen en de aanmoediging door het Service Center om klanten te verwijzen naar de online diensten. Eind december 2016 had 61,9 % van onze klanten een

persoonlijk account 'Mijn Woonkracht10' geactiveerd en dus minimaal één keer ingelogd. Hiermee hebben ze toegang tot onze online diensten. 41% van de huurders heeft het hele registratieproces doorlopen. 34% van onze huurders heeft zowel ingelogd als het registratieproces doorlopen.

7. Personeel en organisatie

Woonkracht10 had begin 2016 nog te maken met de gevolgen van de reorganisatie. De processen en systemen waren niet optimaal en dat in een organisatie waarin in 2015 fors was gesnoeid. Er heerste veel onduidelijkheid over wat van teams en medewerkers werd gevraagd. Desondanks zetten medewerkers zich ten volle in om met beperkt beschikbare middelen het werk voor elkaar te krijgen. Dat heeft veel van de organisatie gevraagd. Het nieuwe bestuur trof een organisatie aan met medewerkers in een afwachtende houding. Onder het motto 'sociaal, zakelijk in balans' gaf het bestuur richting aan een nieuwe fase van organisatieontwikkeling. Met de niet vrijblijvende oproep aan alle medewerkers om daarin actief mee te doen. Twee belangrijke onderwerpen waarin 'langs het fundament' werd gewerkt, waren de totstandkoming van de klantvisie en de bedrijfspositionering. Daarmee kreeg de zingeving waarom we doen wat we doen weer zijn podium. Daarnaast is intensief samengewerkt bij het ontwerp en de beschrijving van de processen mutatie en verhuur en reparatieverzoeken. Gedurende het jaar ontstond voor de organisatie het perspectief van een organisatie waarop klanten en medewerkers weer trots kunnen zijn. Al is in 2016 veel bereikt, het '*in control*' zijn op de bedrijfsvoering bleef breed in de organisatie een actueel thema. Voor 2017 is het belangrijkste doel het 'huis op orde' brengen.

7.1 Een nieuw begin in het Energiehuis

We organiseerden een medewerkersbijeenkomst in het Energiehuis in juni 2016. Daar hield het collectieve bestuur hun '100-dagen-terugkoppeling' aan alle medewerkers. We lanceerden het motto 'sociaal, zakelijk in balans' en medewerkers kregen de erkenning dat er in de voorbije periode veel was misgegaan, wat het werken bij Woonkracht10 niet makkelijk had gemaakt. Maar ook was er de eerlijke boodschap dat verbetering en vernieuwing alleen met elkaar bereikt kon worden. Het weer terug in positie brengen van de medewerkers droeg ertoe bij dat medewerkers meer vertrouwen kregen in de toekomst van Woonkracht10.

7.2 Je wordt gezien, je voelt je thuis bij Woonkracht10

Erg belangrijk in 2016 was de ontwikkeling en concretisering van onze positionering voor de komende jaren. We kozen voor het communicatie-instrument 'corporate story' om Woonkracht10 verbeeldend te positioneren en om de identificatie van onze medewerkers met Woonkracht10 te vergroten. De positionering en de corporate story zijn ons strategisch kompas voor de toekomst en vertrekpunt voor alle communicatie, intern en extern. Voor publicatie en vaststelling van de positionering is dit breed getoetst bij de medewerkers, CombiRaad en gemeenten in ons werkgebied. De titel van de positionering is: Je wordt gezien, je voelt je thuis bij Woonkracht10. Eind 2016 was deze gereed, de definitieve vaststelling vindt begin 2017 plaats.

7.3 Samenwerken aan verbetering

Met de klantvisie en de bedrijfspositionering is er de stip op de horizon waar medewerkers begin 2016 zo naar op zoek waren. De concretisering ervan vraagt meer tijd. Daarvan zijn mooie voorbeelden. De afdeling Service Center is er in geslaagd haar kwantitatieve bereikbaarheidsproblemen op te lossen naar tevredenheid van de klant. Dat gaf ruimte om medewerkers en teamleider intensief te laten coachen op de door ieder geleverde (gespreks)kwaliteit. Het team Verhuur heeft met relevante collega's het proces nieuwe huurder en vertrekkende huurder opnieuw ontworpen en een begin gemaakt met de

implementatie. Tegelijkertijd startten de teams Dagelijks onderhoud en Huuradministratie met de verbetering van de processen Reparatieverzoeken en Huurincasso. Deze worden in 2017 vastgesteld. Ook het team Wijk & Wijkontwikkeling werkte aan de eerste contouren van een team dat de nieuwe ambitie in de positionering op het vlak van wijkgericht werken volledig weet waar te maken. Tot slot heeft het team Informatisering & Automatisering (I&A) een rol gespeeld in het weer in beheer krijgen van de digitale processen. In november 2016 is er een functionaliteitsonderzoek in opdracht verstrekt met als prioriteit een eerlijke beoordeling van de systeem- en informatietechnische ondersteuning van de werkvloer. In 2017 leidt dat tot een nieuwe koers en visie op welke wijze we I&A verbeteringen kunnen doorvoeren. Alle activiteiten op diverse afdelingen zijn mooie voorbeelden van hoe de organisatie zich opricht en de schouders zet onder het nieuwe Woonkracht10.

7.4 Ontwikkeling medewerkers hoogste prioriteit

Ter objectivering van de strategische personeelsplanning heeft in november 2016 een vlootschouw plaatsgevonden. Hiermee brachten we van iedere medewerker de kwaliteit van functioneren en het ontwikkelpotentieel in kaart. De conclusie is dat we moeten investeren in het vergroten van het kennisniveau en persoonlijk leiderschap van onze medewerkers, wil Woonkracht10 haar strategische ambitie kunnen realiseren. Daar is ook tijd voor. Daarnaast ondervinden we positieve impulsen met het aantrekken van nieuwe medewerkers op vacante posities.

Opleidingen en trainingen zijn functiegericht en gericht op loopbaanontwikkeling. Iedere medewerker heeft minimaal drie gesprekken met zijn leidinggevende waarin zijn resultaten en de gewenste doorontwikkeling aan de orde komt. In het verlengde van de vlootschouw hebben het volgen van passende opleidingen een hoge prioriteit. Daar zal in 2017 veel tijd en aandacht naar uitgaan. Veel medewerkers maakten daarnaast gebruik van hun persoonlijk loopbaanontwikkelingsbudget.

In 2016 was ook het Brooklyn loopbaanprogramma, dat wij in 2015 aan onze medewerkers aanboden, nog van kracht. Medewerkers leren in dat traject hun talent (her)kennen, ontdekken waar ze in hun werk blij van worden en worden uitgenodigd tot het geven van een vervolg daaraan. De inzichten worden omgezet in concrete actieplannen die medewerkers in hun loopbaan bij Woonkracht10 gebruiken. Het programma is enthousiast ontvangen: in totaal maakten zestig medewerkers hier gebruik van.

Opleidingskosten	x €1.000
Functiegebonden	150
Persoonlijk loopbaanontwikkelingsbudget	45
Algemeen budget	3
Totaal opleidingskosten	198
Opleidingskosten per fte in €	€ 2.332
Opleidingskosten in % van de loonsom	2.53%

Deskundigheid raad van bestuur

Het bestuur is verplicht haar kennis te ontwikkelen met trainingen en cursussen op basis van de Permanente Educatie-systematiek. In drie jaar moeten bestuurders voldoen aan de vereiste 108 PE-punten uit de Governancecode. In 2016 heeft mevrouw Sprokkereef 25 PE-punten en de heer Zwijnenburg 47 PE-punten behaald. Uiteraard zullen zij beiden binnen de driejaarstermijn voldoen aan deze verplichting.

7.5 Instroom, doorstroom, uitstroom

In 2016 kwamen 22 medewerkers in dienst en gingen 17 medewerkers uit dienst. Dat laatste kwam mede omdat gedurende het jaar een vertrekregeling was opengesteld die het voor medewerkers extra mogelijk maakt een stap naar buiten te maken. De hoge uitstroom hebben we louter als positief ervaren, omdat het de mogelijkheid gaf om in teams nieuw elan en nieuwe competenties in te brengen. Zeven medewerkers stroomden door naar een andere functie binnen Woonkracht10.

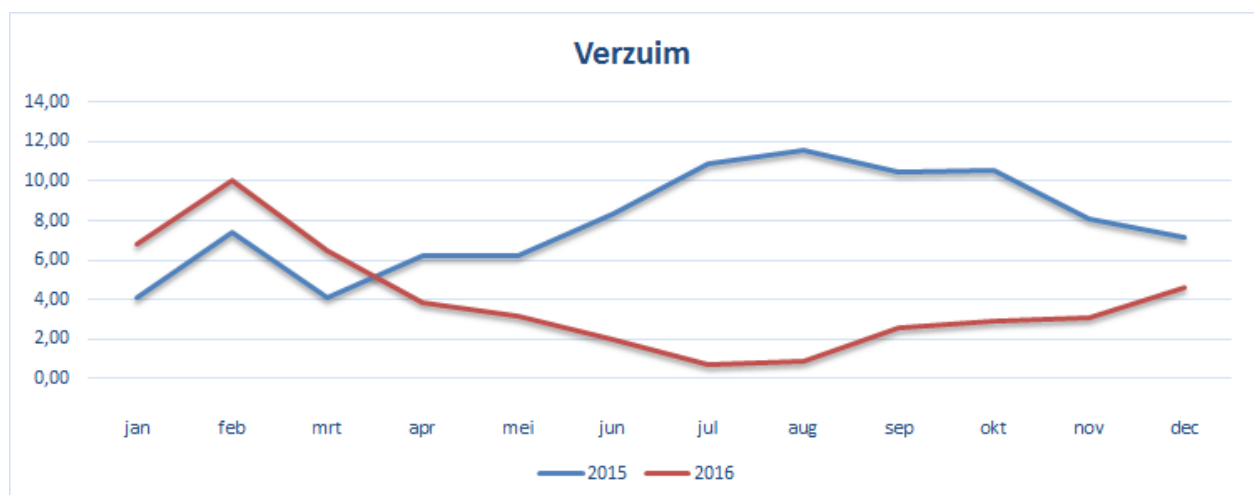
	Aantal	Man	Vrouw
Instroom	22	10	12
Doorstroom	7	2	5
Uitstroom	17	7	10

7.6 Ziekteverzuim

Onze aanpak probeert ziekte bij medewerkers zoveel mogelijk te voorkomen. We besteden veel aandacht aan preventie, re-integratie en nazorg. Het ziekteverzuim ten opzichte van 2015 is sterk gedaald. Ondanks alle inspanningen hadden we in 2016 te maken met een hoger ziekteverzuim dan gewenst. Een andere manier van werken en toenemende werkdruk hebben soms tot overbelasting van een aantal medewerkers geleid in 2016, met een lang verzuim tot gevolg. Eind 2016 zijn de grootste knelpunten hierin opgelost, maar het verzuim blijft voor 2017 een belangrijk punt van aandacht.

Ziekteverzuim in 2016	Verzuim-Percentage	Meldings-frequentie	Kort verzuim (<7 dgn)	Middel-lang verzuim (7-14 dgn)	Lang verzuim (>14 dgn)
Totaal	3,9%	1,34	42%	9%	49%

Ziekteverzuim 2015 en 2016



7.7 Inleen en inhuur

Door de hoge uitstroom en noodzakelijke extra ondersteuning daar waar dat nodig was, hadden we meer tijdelijke medewerkers nodig dan verwacht. Het ziekteverzuim was in de eerste twee kwartalen van 2016 nog hoog, terwijl we nog slagen te maken hadden voor de jaarrekeningwerkzaamheden, zoals extra controle van verhuurdossiers. Op 31 december 2016 werkten nog tien medewerkers via een detacherings- of uitzendconstructie bij Woonkracht10.

7.8 Aandacht voor het goede leiderschap

Woonkracht10 wordt zakelijker en resultaatgerichter maar in balans met onze maatschappelijke meerwaarde. Met de oplossingen van gisteren lukt dat niet en daarom moeten we onszelf opnieuw uitvinden. We hebben een werkcultuur nodig waarin medewerkers weer hun verantwoording nemen, ruimte pakken en elkaar aanspreken als dat nodig is. Dat begint bij de top in de organisatie en vraagt om samenwerking bij het bestuur, managementteam en teamleiders en om authenticiteit voor een goede verbinding met teams en medewerkers. In 2016 besteedden we opnieuw veel aandacht aan het zo goed mogelijk communiceren van alle organisatieveranderingen. We zetten extra in op korte lijnen en informeel contact tussen leidinggevend en hun medewerkers. Vanaf het voorjaar startten we ook met een maandelijks personeelsoverleg en met een weeknieuws van het bestuur, waarin zij hun voor medewerkers relevante beelden en ervaringen delen met de organisatie.

7.9 Topstructuur in positie

Bij de hernieuwde strategische ambities hoort een bijpassende topstructuur. De raad van commissarissen nodigde het bestuur uit om daartoe met nieuwe voorstellen te komen.

Samengevat was de volgende ambitie daarin leidend: we kunnen ons in 2020 qua huurdersoordeel en kostenhuishouding meten met de beste corporaties in het land. Met volle waardering van stakeholders en CombiRaad voor de wijze waarop wij onze maatschappelijke verantwoordelijkheid vormgeven. Met vastgoedsturing als verdienmodel geïntegreerd op alle niveaus en functies. Met de grondhouding dat de klant op nummer één staat, maar altijd in goede balans met ons financieel rendement.

In het managementteam is naast de manager Wonen en manager Vastgoed ruimte gemaakt voor twee assetmanagers. Daarmee wordt de gelijkwaardigheid, onafhankelijkheid en het belang van inhoudelijk debat over vastgoedsturing en productiekwaliteit op managementniveau gewaarborgd. Naast vier managers, bestaat de topstructuur uit een bestuursvoorzitter en een bestuurder met tevens de taak manager Financiën, I&A en Portefeuillemanagement.

7.10 Arbeidsomstandigheden

Woonkracht10 pleit voor goede arbeidsomstandigheden. Deze zorgen ervoor dat onze medewerkers hun werk gezond, veilig en met plezier kunnen doen. In 2016 voerden we daarom diverse werkplekonderzoeken uit en al onze bedrijfshulpverleners volgden een training.

In het vierde kwartaal 2016 is gestart met de voorbereiding voor het project 'optimalisering huisvesting' dat vanaf januari 2017 van start gaat. Dit project moet leiden tot een nieuw kantoorconcept dat past bij

de herijkte visie en strategie van Woonkracht10. Een drietal bureaus hebben hun organisatie en projectplan gepresenteerd aan een werkgroep. Besloten is om samen te werken met Colliers.

7.11 Ondernemingsraad

De ondernemingsraad (OR) heeft in 2016 met een nieuwe voorzitter een doorstart gemaakt. De OR oefende haar invloed uit op de herijkte visie en strategie en de nieuwe topstructuur. De OR vergaderde vrijwel wekelijks en werd daarbij ondersteund door een vaste adviseur. De OR sprak daarnaast met vertegenwoordigers van de vakbonden FNV en CNV. Eind 2016 is de OR een nieuwe werving gestart om het eigen team te versterken. Ze is geslaagd twee nieuwe leden te verwelkomen.

7.12 Facts & Figures

Per 31 december 2016 zijn er 106 medewerkers in dienst bij Woonkracht10. Dit komt overeen met een bezetting van 90,65 fte. De gemiddelde leeftijd bedraagt 49,20 jaar en de gemiddelde diensttijd 16,25 jaar.

	Aantal medewerkers			fte			Gem. leeftijd			Gem. diensttijd		
	tot	man	vrouw	tot	man	vrouw	tot	Man	vrouw	tot	man	vrouw
Bestuur	5	3	2	5,00	3,00	2,00	50,74	49,32	52,7	5,31	8,20	0,98
Concernstaf	7	1	6	5,39	0,89	4,50	46,45	41,29	47,31	11,93	8,34	12,53
FIP	17	8	9	14,56	7,89	6,67	43,78	43,80	43,76	14,53	12,99	15,90
Vastgoed	31	24	7	29,44	24,00	5,44	49,36	48,80	52,04	16,35	16,98	13,34
Wonen	46	8	38	36,26	7,28	28,99	45,31	43,17	45,76	9,46	15,89	8,10
Totaal	106	44	62	90,65	43,06	47,60	49,20	52,52	46,86	16,25	22,93	11,35

7.13 Gezamenlijk doel

In het kader van de klantvisie en meer aandacht voor onze klanten was het gezamenlijk doel voor 2016 het binnen twee werkdagen afhandelen van KANA-meldingen. KANA is het klantvolgsysteem waarin alle klantcontacten geregistreerd en vastgelegd worden. Het doel was een servicelevel van 85% halen. Dit is ruimschoots gehaald met 94,5%.

8. Herziene Woningwet

De implementatie van de per 1 juli 2015 ingegane herziene Woningwet is doorgegaan in dit verslagjaar. Vanwege de benodigde interne aandacht in 2015 voor de organisatie zijn we later gestart met het implementatietraject. Om tempo te maken is er van januari tot juli externe ondersteuning ingeroepen.

De meest relevante onderwerpen die speelden zijn:

- Splitsing DAEB/niet-DAEB
- Governance
- Marktwaardering bezit (zie jaarrekening)

8.1 Splitsing DAEB/niet-DAEB

De verdeling van ons woningbezit in DAEB en niet-DAEB was nauw gerelateerd aan de opzet van ons portefeuillemanagement en de ontwikkeling van onze portefeuillestrategie. Er was lof van de CombiRaad voor hoe ze in dit proces zijn meegenomen. Wij onderscheiden DAEB-woningen (diensten van algemeen economisch belang) van niet-DAEB-woningen. Dat wil zeggen dat we de voor onze primaire doelgroep betaalbare woningen onderscheiden van de voor deze doelgroep niet-betaalbare woningen. De niet-DAEB woningen willen we tegen marktconforme prijzen verkopen en tot aan de verkoop op deze woningen een goed rendement realiseren. Wij ondernemen in 2017 gerichtere verhuur- en verkoopactiviteiten op niet-DAEB woningen (en bedrijfsruimten). Dit doen we op basis van de onderzoeken en inventarisaties uit 2016.

Het beoordelingskader

De Autoriteit woningcorporaties (Aw) heeft een beoordelingskader voor het in te dienen splitsingsvoorstel gepubliceerd en de vier basisprincipes hiervan zijn:

1. Verankering strategie en volkshuisvestelijke opgave;
2. Bescherming van maatschappelijk vermogen;
3. Structurele levensvatbaarheid en financierbaarheid van de DAEB- en niet-DAEB tak;
4. Heldere governance voor beide takken.

Bij de beoordeling komt de rol van de gemeente als woonregisseur naar voren. De portefeuillestrategie die aan de splitsing ten grondslag ligt, moet niet alleen financieel haalbaar zijn, maar ook in lijn met de woonvisies van de gemeenten. De portefeuillestrategie moeten resulteren in prestatieafspraken met de gemeenten en/of een positieve zienswijze van de gemeente.

De portefeuillestrategie en de hieruit voortvloeiende wensportefeuille wordt uit oogpunt van bescherming van het maatschappelijk vermogen beoordeeld op financiële haalbaarheid. Als het resultaat van deze beoordeling is dat na splitsing één van takken niet levensvatbaar is, dan moet de corporatie hiervoor een herstelplan opstellen. Heldere governance dient mede ter bescherming van het maatschappelijk vermogen.

Administratieve inrichting

Woonkracht10 kiest ervoor om een DAEB-corporatie te zijn en er écht te zijn voor die mensen die zelf niet in hun huisvestingsvraag kunnen voorzien. Gezien ons beperkt bezit in niet-DAEB, kiezen wij ervoor dit administratief te splitsen. Dat betekent dat al het vastgoed binnen de toegelaten instelling blijft en er daardoor juridisch niets wijzigt. Dit voorstel is eind 2016 ingediend bij Aw en zal consequenties hebben voor de administratie in 2017. Wettelijk moet op 1 januari 2018 de administratie zo ingericht zijn dat Woonkracht10 compliant kan zijn aan de Woningwet.

Ontvangen zienswijzen

Van alle vijf de gemeenten waar Woonkracht10 bezit heeft, hebben wij een positieve zienswijze afgegeven op het splitsingsvoorstel.

Voor de zienswijze van de huurders van onze woningen, hebben we aan de CombiRaad gevraagd een zienswijze af te geven op het splittingsvoorstel. De CombiRaad heeft een positieve zienswijze afgegeven. De huurders van ons maatschappelijk vastgoed zijn in de gelegenheid gesteld een zienswijze af te geven. Zij zijn schriftelijk geïnformeerd over de scheiding met de mededeling dat er voor hen niets wijzigt en als zij over de scheiding verder geïnformeerd wilden worden, zij met ons contact konden opnemen. Als zij een zienswijze wilden geven, kon dit schriftelijk worden gedaan. Wij hebben hier geen reactie op ontvangen. Omdat wij administratief gaan scheiden is een zienswijze van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) niet nodig.

Indiening

Na goedkeuring door de raad van commissarissen dienden we eind 2016 het ontwerp splitsingsvoorstel DAEB/niet-DAEB bij de Aw in. Uiterlijk 30 juni 2017 moet het definitief scheidingsvoorstel worden ingediend.

8.2 Aanpassen governance aan Woningwet

Het aanpassen van de governance aan de eisen van de Woningwet betreft een breed terrein van onderwerpen, onder andere nevenstructuur, versterking intern en extern toezicht, informatieplicht en goedkeuring raad van commissarissen (RvC), goedkeuring minister en aanpassing statuten en reglementen. We lichten er een paar specifieke onderwerpen uit.

Fit- en propertest

Met de inwerkingtreding van de herziene Woningwet moeten woningcorporaties voorgenomen benoemingen of herbenoemingen van bestuurders en commissarissen voor een zienswijze van de minister voorleggen aan de Autoriteit woningcorporaties (Aw). Een (her)benoeming zonder zienswijze of bij negatieve zienswijze is onrechtmatig op grond van de wet. De Autoriteit woningcorporaties voert voor de zienswijze een toets op de geschiktheid en betrouwbaarheid (fit- en propertest) van de beoogde kandidaten uit. Bij de aanstelling van de bestuursvoorzitter de heer Zwijnenburg in 2016 en benoeming van commissaris mevrouw Mos, de heer Kouijzer en de herbenoeming van de heer Schonewille is hieraan voldaan.

Reglement financieel beleid en beheer

Dit betreft het reglement dat volgens artikel 55a van de Woningwet ervoor dient te zorgen dat de financiële continuïteit van de corporatie en de dochterondernemingen waarin zij een meerderheidsbelang heeft niet in gevaar wordt gebracht. Op 29 augustus heeft het bestuur het reglement vastgesteld en heeft de RvC het goedgekeurd. Na indiening bij de Aw heeft deze het reglement op 27 oktober goedgekeurd.

Algemene statuten en reglementen

Verder is veel aandacht besteed aan het vernieuwen van de algemene statuten en diverse te actualiseren en nieuw op te stellen reglementen. Sommigen hebben een deadline, anderen niet. Dit proces loopt door tot in 2017.

9. Bericht van de raad van commissarissen

De raad van bestuur heeft de jaarrekening opgesteld. De raad van commissarissen heeft de jaarrekening 2016 op 7 juni 2017 vastgesteld. Op basis van de goedkeuring door de raad van commissarissen heeft de raad het bestuur gedechargeerd.

Het resultaat van de corporatie inclusief deelnemingen over het verslagjaar bedraagt € 93.795.000. Het resultaat wordt ten bate van de reserves gebracht. Een nadere financiële analyse is opgenomen in het financiële hoofdstuk.

De raad van commissarissen hield in 2016 toezicht op de uitoefening van de volkshuisvestelijke taken van de corporatie. De verantwoordingsvelden in 2016 worden behandeld in dit bestuursverslag. Woonkracht10 maakt daarin duidelijk dat de corporatie een actieve bijdrage levert aan de volkshuisvesting en de kwaliteit van wonen en woningen in de Drechtsteden. In het bijzonder in Alblasserdam, Hendrik-Ido-Ambacht, Papendrecht, Zwijndrecht en in beperkte mate in Dordrecht.

De raad van commissarissen verklaart dat de corporatie het uitgangspunt 'werkzaam in het belang van de volkshuisvesting' adequaat invult.

De raad van commissarissen zegt alle betrokkenen, waaronder ook de stakeholders, huurdersorganisaties, ondernemingsraad en de medewerkers dank voor de geleverde inspanningen bij de uitvoering van de taken in 2016.

Zwijndrecht, 7 juni 2017

drs. E.J. Roest

voorzitter raad van commissarissen

9.1 Verslag van de raad van commissarissen

In dit jaarverslag legt de raad van commissarissen, als onderdeel van een maatschappelijk ondernemende organisatie, publiekelijk verantwoording af over de manier waarop zij haar taken en bevoegdheden in het afgelopen jaar uitvoerde.

Onafhankelijk van de gevolgen van de Europese wetgeving en de verschillende in Nederland aangekondigde beleidsvoornemens voor de volkshuisvestelijke taken van de corporatie, alsmede de financiële gevolgen van heffingen en bijdragen, is de raad van commissarissen van oordeel dat de primaire doelstelling gehandhaafd moet blijven: betaalbare en kwalitatief goede huisvesting bieden voor huishoudens die daar niet zelf in kunnen voorzien. Anderzijds onderschrijft de raad van commissarissen dat diegenen die de geldende huur zonder huurtoeslag kunnen betalen dat ook zouden moeten doen.

Net als 2015 was 2016 voor Woonkracht10 een inspannend jaar. Dat gold ook voor het werk van de raad van commissarissen. De benoeming van het nieuwe tweehoofdige bestuur is begin 2016 afgerond. Na de benoeming van mevrouw Sprokkereef per 1 september 2015 als bestuurder, begon de heer Zwijnenburg per 1 maart 2016 als bestuursvoorzitter. Hiermee was het nieuwe bestuursteam compleet. De benoemingsadviescommissie bestond uit mevrouw Meulman en de heer Roest. Dit hield meteen een hernieuwde rol voor de raad van commissarissen in. Na een periode waarin een aantal stevige procesinterventies door de raad van commissarissen nodig was, kon de raad in de tweede helft van 2016 meer strategisch toezicht houden.

De herijking van Thuis Geven en de nieuwe inhoudelijke koers van Woonkracht10 speelden in 2016 een belangrijke rol. De raad heeft bij al haar beoordelingen de klant centraal gesteld. Speerpunt daarin was vooral de afhandeling van reparatieverzoeken en andere klachten.

Ook de Woningwet en de gevolgen daarvan voor de organisatie was een belangrijk punt op de agenda. Daarnaast speelde de positionering op inhoudelijke dossiers. Belangrijk daarin waren de herijking van de afspraken binnen PALT, andere lokale afspraken, de scheiding DAEB en niet-DAEB, de portefeuillestrategie en nieuwe visie op vastgoedsturing en de daaruit voortvloeiende nieuwe topstructuur.

De raad van commissarissen heeft in 2016 veel klankbordgesprekken gevoerd met het bestuur over de bedrijfsvoering. Dit gebeurde ook met de CombiRaad en de ondernemingsraad. Een van de belangrijkste onderwerpen was de invoering van de topstructuur met een scheiding tussen portefeuillemanagement, assetmanagement en propertymanagement. Ook besteedde de raad veel tijd aan remuneratie en de relatie met de stakeholders, intern en extern. Bovendien sprak de raad met betrokkenen in de organisatie over het jaarplan.

De raad is na het vertrek van de heer Rutte per 31 december 2015 aangevuld. Per 1 januari 2016 trad de heer Kouijzer aan. Eind 2016 vertrok mevrouw Meulman en zij is per 1 januari 2017 opgevolgd door mevrouw Mos. De heer Schonewille heeft zijn inzet voor de raad verlengd met de periode van vier jaar vanaf 1 januari 2016 tot en met 31 december 2019.

De leden van de raad volgden in 2016 een begeleidingstraject bij het Strategic Management Centre van professor Van Manen. Onderwerpen die naar voren kwamen, waren processen in de boardroom en sterkere secretariële ondersteuning van de raad. Daarnaast kwam de jaarlijkse zelfevaluatie en het opzetten van nieuwe commissies die aansluiten bij de nieuwe organisatie aan bod. Deze commissies

sluiten aan bij het DrieKamerModel van Woonkracht10. Dit is een integraal, strategisch sturingsconcept voor woningcorporaties. Het biedt transparantie over de belangrijkste keuzes waar een corporatie voor staat in maatschappelijke taken, vastgoedactiviteiten en financiële continuïteit. Hiermee levert de corporatie ook een bijdrage aan haar legitimiteit. Aansluitend op dit DrieKamerModel heeft de raad van commissarissen in 2016, naast de auditcommissie, een vastgoedcommissie en een maatschappelijke commissie besproken en hierover in 2017 een besluit op genomen. In het kader van de Woningwet en het toenemende belang van governance en compliance heeft zij in 2017 een commissie voor governance toegevoegd.

Interne toezicht- en adviesrol

De raad van commissarissen houdt toezicht op het bestuur en op de algemene gang van zaken van Woonkracht10, is de werkgever van het bestuur en staat verder het bestuur gevraagd en ongevraagd met raad terzijde.

De raad houdt onder meer toezicht op:

- realisering van de doelstellingen van Woonkracht10;
- realisering van de volkshuisvestelijke opgaven;
- strategie en de risico's verbonden aan de activiteiten van de corporatie;
- opzet en werking van de interne risicobeheersing- en controlesystemen;
- kwaliteitsbeleid;
- kwaliteit van de maatschappelijke verantwoording;
- financieel verslaggevingsproces;
- naleving van toepasselijke wet- en regelgeving en de Governancecode Woningcorporaties.

Dit toezicht strekt zich ook uit tot de met Woonkracht10 verbonden ondernemingen.

De taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden van de raad van commissarissen zijn in de statuten van Woonkracht10 omschreven. Deze zijn verder uitgewerkt in het reglement voor de raad van commissarissen dat op 28 november 2016 is vastgesteld en is gepubliceerd op de website van Woonkracht10. In dit reglement staat ook een profiel waarin de gewenste deskundigheid en achtergrond van de leden van de raad worden omschreven. Woonkracht10 heeft de principes en uitwerkingen, zoals opgenomen in de Governancecode Woningcorporaties, in 2016 in zijn geheel gevolgd. Diverse governance-documenten zijn in het kader van de Woningwet geactualiseerd en door de raad van commissarissen in 2016 goedgekeurd. De statuten zijn ter goedkeuring voorgelegd aan de minister en deze zijn op 4 januari 2017 goedgekeurd, dat is 4 dagen later dan wettelijk voorgeschreven. Het reglement financieel beleid en beheer is op 27 oktober 2016 door de minister goedgekeurd. Ook is er via de interne controle en de externe accountantscontrole systematisch aandacht voor beheersing van frauderisico's.

In een toezichtkader heeft de raad uitgewerkt hoe zij deze visie in de praktijk wilt brengen. Het toezichtkader beschrijft op hoofdlijnen het speelveld en de taken van de corporatie en omvat het geheel van spelregels die de raad van commissarissen bij het uitoefenen van zijn taken volgt.

Extern toezichtkader

- AedesCode
- Governancecode Woningcorporaties

Intern toezichtkader

- Statuten
- Bestuursreglement
- Reglement raad van commissarissen
- Profielschets raad van commissarissen
- Rooster van aftreden raad van commissarissen
- Reglement auditcommissie
- Reglement remuneratie- en beoordelingscommissie
- Reglement voordracht huurderorganisaties
- Integriteitsregeling met als bijlage het protocol melden van misstanden/klokkenluidersregeling
- Verbindingenstatuut
- Treasury- en financieringsstatuut
- Reglement financieel beleid en beheer

Het toetsingskader is voor het bestuur het kader om te besturen en voor de raad van commissarissen richtinggevend om toezicht te houden. Het toetsingskader wordt gevormd door kaders die betrekking hebben op enerzijds de besturing en anderzijds op de beheersing van de organisatie.

Besturingskader

- Portefeuillestrategie
- Meerjaren- en investeringsbegroting
- Jaarplan
- Treasury statuut
- Prestatieafspraken gemeenten

Beheersingskader

- Financiële kaders vanuit de begroting
- Liquiditeitsbegroting
- Treasury jaarplan
- Risicobeheersingssysteem (AO/IC)
- Kwaliteitsbeleid
- Periodieke rapportage integriteit organisatie
- Formatieplan
- Strategisch personeelsbeleid

9.2 Samenstelling raad van commissarissen

In 2016 was de samenstelling van de raad van commissarissen als volgt.

Naam	Functie in RvC	Commissies/ aandachtsvelden	Jaar van aftreden *
De heer drs. E.J. Roest	voorzitter	remuneratiecommissie/ governance	2018/2022
Mevrouw ir. A.H. van der Kooij	lid, benoemd op voordracht huurders	voorzitter remuneratiecommissie/ middenveld, huur en klant	2018/2022
Mevrouw drs. M.M. Meulman MBA Bre	lid	auditcommissie/ vastgoed beheer	2016
De heer drs. P.P.A. Kouijzer	lid, benoemd op voordracht huurders	vastgoed projecten, vastgoed beheer	2019/2023
De heer mr. W.M. Schonewille LL.M. MiF	lid	voorzitter auditcommissie/ financiën	2019

**Datum van aftreden 31 december van het betreffende jaar en afhankelijk van herbenoeming. Maximale zittingsduur twee maal vier jaar.*

Het bestuur wordt gevormd door een bestuursvoorzitter en bestuurder, die samen een collegiaal bestuur vormen. Gezien de omvang van de organisatie vindt de raad van commissarissen een tweehoofdig bestuur noodzakelijk. Ook de toepassing van het vierogen-principe vormt hierin een belangrijk argument.

De raad van commissarissen bestaat per 31 december uit vijf leden die voor een periode van vier jaar zijn benoemd. De leden kunnen overeenkomstig de statuten voor ten hoogste één volgende zittingstermijn van vier jaar worden herbenoemd. De reguliere datum van aftreden van de zittende commissarissen is per 31 december aan het einde van de zittingstermijn. De benoemingstermijnen van vóór de fusie tellen mee. De raad heeft geen vice-voorzitter benoemd. Overeenkomstig de in 2016 van kracht zijnde statuten: bij ontstentenis van de voorzitter vervangt het langst zittende lid de voorzitter.

De selectie van de leden van de raad van commissarissen is gebaseerd op de in het reglement van de raad omschreven profielschets en externe werving. In 2014 is in het kader van verdere professionalisering in samenwerking met het Nationaal Register een Belbin-analyse opgesteld voor de functieprofielen van de commissarissen. De personalia van de leden van de raad en overige relevante gegevens staan vermeld aan het einde van dit hoofdstuk.

Taak en werkwijze raad van commissarissen

De raad van commissarissen is in 2016 zes keer formeel bijeen geweest. Tijdens de vergadering van 27 juni 2016 waarin de jaarrekening is goedgekeurd, was ook de controlerend accountant aanwezig. Deze heeft een toelichting gegeven op de belangrijkste bevindingen in het Accountantsverslag 2015 en heeft de controleverklaring overhandigd. De raad heeft op 27 juni 2016 haar goedkeuring gegeven aan het door het bestuur vastgestelde jaarverslag inclusief de jaarrekening 2015. Onder dankzegging voor de inspanningen van het bestuur en de medewerkers heeft de raad décharge verleend aan het bestuur voor het in 2015 gevoerde beleid. Gespreksonderwerpen in 2016 in de raad waren onder andere:

- transformatie organisatie;

- participatietraject CombiRaad;
- projecten: Koningshof, De Rank, evaluatie Zonnestein Eemstein;
- portefeuillestrategie;
- topstructuur;
- bestuursreglement en portefeuillevverdeling;
- reglement financieel beleid en beheer;
- scheidingsvoorstel DAEB/niet-DAEB;
- taakvelden raad van commissarissen;
- positioneringsdocument;
- kwartaalrapportages, strategische en financiële voortgang;
- update governance documenten;
- voortgang implementatie nieuwe Woningwet;
- managementletter 2015 en 2016;
- 100 dagen reflectie bestuur;
- PALT afspraken 2015-2020
- volkshuisvestelijk bod ter voorbereiding prestatieafspraken 2017;
- WSW brief, beoordeling en integrale review;
- oordeelsbrief Autoriteit woningcorporaties;
- procedure opvolging mevrouw Meulman;
- rapport bureau Hoffmann met betrekking tot gemelde integriteitskwestie;
- melding in het kader van mogelijk datalek bij de Autoriteit Persoonsgegevens
- assurancerapport dVi 2015;
- verkoop bezit;
- voortgangsrapportage risicomanagement;
- accountantsverslag 2015;
- jaarstukken 2015;
- meerjarenbegroting 2017-2026;
- begroting Woonkracht10 bv's 2017;
- controleverklaring Wif
- jaarplan 2016 en 2017;
- risicomanagement en kostbaarheden;
- treasury jaarplan 2016
- auditplan 2016;

Om de toezichhoudende taak goed te kunnen vervullen, liet de raad van commissarissen zich regelmatig mondeling en schriftelijk door het bestuur informeren. Het betrof onder meer de financiële resultaten in relatie tot de beoogde doelen, relevante externe ontwikkelingen, de wensen en behoeften van belanghebbenden en strategische ontwikkelingen. De raad laat zich ook informeren door relevante stakeholders binnen en buiten de organisatie. De raad ervaart de contacten met de huurderorganisatie en de ondernemingsraad als zeer belangrijk, omdat daarmee vanuit verschillende perspectieven informatie wordt verkregen over het functioneren van Woonkracht10. Ook halen de leden van de raad zelf informatie op, onder andere bij de VTW (Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties) en Aedes, bij diverse sector gerelateerde bijeenkomsten en bij eigen netwerkcontacten.

Alle leden besteedden aandacht aan permanente educatie om hun taak naar behoren uit te kunnen oefenen. De leden van de raad namen kennis van de belangrijkste publicaties van de Vereniging van

Toezichthouders Woningcorporaties (VTW) en van Aedes. Verder woonden enkele leden van de raad speciale workshops, vakcongressen en seminars bij, onder andere van de VTW en bij het Strategic Management Centre van professor Van Manen. De raad volgt hiermee het advies op van de visitatiecommissie uit 2014 om (bij)scholing van leden van de raad structureler op te pakken.

De raad van commissarissen maakte in het verslagjaar gebruik van advies en voorbereiding van de remuneratiecommissie en de auditcommissie. Dit geldt vanaf 2017 ook voor een vastgoedcommissie, een commissie voor governance en een maatschappelijke commissie. Deze commissies hebben tot taak de besluitvorming van de raad voor te bereiden. De desbetreffende reglementen staan vermeld op de website.

9.3 Onafhankelijkheid en integriteit

De raad van commissarissen waakt ervoor dat ieder lid van de raad onafhankelijk is in de zin van de Governancecode Woningcorporaties bepaling III 2.2 aangeduide criteria.

Alle leden van de huidige raad zijn onafhankelijk van Woonkracht10. Er bestaan geen overlappings met andere bestuursfuncties. Geen van de commissarissen of hun partners is of was in het verleden in dienst van de corporatie, onderhoudt een directe of indirecte band met toeleveranciers of afnemers. Geen van de commissarissen of hun partners verleent andere diensten dan die voortvloeien uit het lidmaatschap van de raad van commissarissen of onderhoudt banden met Woonkracht10, hetzij direct, hetzij indirect, buiten het commissariaat. In het verslagjaar was geen sprake van (transacties met) tegenstrijdige belangen waarbij leden van de raad betrokken waren. Het reglement van de raad bevat bepalingen over mogelijk tegenstrijdige belangen.

9.4 Deskundigheid en samenstelling

De raad van commissarissen is van oordeel dat zij voldoende divers is samengesteld wat betreft deskundigheid en competenties. De samenstelling en deskundigheid van de raad sluiten aan bij de beschrijving daarvan in de profielschetsen van de raad. De raad van commissarissen werkt met profielschetsen. Die zijn gerelateerd aan de omvang, samenstelling en activiteiten voor de gewenste deskundigheid en achtergrond van de verschillende leden

9.5 Remuneratiecommissie

De remuneratiecommissie werkt conform het 'Reglement Remuneratie- en beoordelingscommissie' dat op 29 augustus 2016 door de raad van commissarissen opnieuw is vastgesteld. Hierin zijn de taken en bevoegdheden van de remuneratiecommissie omschreven. De remuneratiecommissie is op basis van dit reglement namens de raad van commissarissen onder meer belast met de voorbereiding van besluitvorming van de raad van commissarissen over de bezoldiging, over de beoordeling van de leden van het bestuur en over de vergoeding van de leden van de raad en zijn voorzitter.

De remuneratiecommissie kwam in het verslagjaar diverse keren bijeen onder meer voor de beoordeling over 2016 en het toetsen aan de WNT.

Door de bestuurswisseling in 2015 heeft de raad er in 2015 bewust voor gekozen om de voorzitter van de raad ook het voorzitterschap van de remuneratiecommissie te laten bekleden en daarmee tijdelijk af te wijken van bepaling 3.29 d van de Governancecode. Met ingang van 2016 is dit gewijzigd en is

mevrouw Van der Kooij benoemd tot voorzitter van de remuneratiecommissie. Het andere lid van de commissie is de heer Roest.

9.5.1 Hoofdpijnen remuneratierapport bestuur

De raad van commissarissen beoordeelde in het verslagjaar het nieuwe bestuur. De uitkomsten hiervan zijn binnen de raad van commissarissen besproken en met de bestuurders gedeeld.

Voor de honorering van het bestuur in het verslagjaar verwijzen we naar de betreffende passage in het bestuursverslag. De honorering van het bestuur vindt plaats conform de Sectorbrede beloningscode bestuurders woningcorporaties en wettelijke regelgeving en voldoet aan de WNT.

9.6 Auditcommissie

De auditcommissie werkt conform het 'Reglement Auditcommissie' dat de raad van commissarissen op 29 augustus opnieuw vaststelde. Dit reglement, waarin de taken en bevoegdheden van de auditcommissie zijn omschreven, staat op de website van Woonkracht10. De auditcommissie is op basis van dit reglement binnen de raad van commissarissen onder meer belast met het toezicht op de werking van de interne risicobeheersings- en controlesystemen, de financiële informatieverschaffing door Woonkracht10 en de fiscale strategie. Daarnaast heeft de auditcommissie taken in het toezicht op de naleving en opvolging van opmerkingen en aanbevelingen van de externe accountant, op de relatie met de externe accountant, de financiering van de corporatie en de toepassing van informatie- en communicatietechnologie. Verder brengt de commissie advies uit aan de raad van commissarissen bij de benoeming van de externe accountant. De commissie doet in voorkomende gevallen voorstellen aan de raad van commissarissen bij het te hanteren beleid over de onafhankelijkheid van de externe accountant en eventuele (potentiële) tegenstrijdige belangen tussen de externe accountant en Woonkracht10. Verder bereidt de commissie specifieke (financiële) onderwerpen voor de vergadering van de raad van commissarissen met het bestuur voor. Bij deze vergadering worden met name de jaarrekening, de managementletter, het bestuursverslag en de begroting besproken. De uiteindelijke besluitvorming hierover berust bij de voltallige raad.

De auditcommissie bestaat uit de heer Schonewille (voorzitter) en mevrouw Meulman. Voor de uitvoering van haar taken heeft de auditcommissie in 2016 zeven keer formeel overleg gevoerd en één keer informeel overleg met de vertrekkende en de nieuwe commissaris.

Met name door de grote hoeveelheid nieuwe reglementen vanuit de Woningwet zijn er extra vergaderingen ingelast. Als er aanleiding voor is, kan de commissie al dan niet op verzoek van het bestuur, extra vergaderingen inlassen. Besproken onderwerpen in 2016 zijn onder andere:

- kwartaalrapportages;
- managementletter 2015 en 2016;
- accountantsverslag 2015;
- jaarrekening 2015
- risicomanagement;
- treasurystatuut, rapportages en jaarplan;
- auditplan 2016;
- alle documenten inzake de Woningwet;
- PALT 2015-2020;

- huurbeleid 2017;
- portefeuillestrategie 2016-2025;
- jaarplan 2016 en 2017;
- verschillende investeringsvoorstellen;
- meerjarenbegroting 2017-2026;
- toezichtbrieven 2016 van de Aw en het WSW;
- onderwerpen voor de interim-controle van de accountant.

9.7 Honorering raad van commissarissen

De honorering van de raad van commissarissen is gekoppeld aan de zwaarte van de functie van de leden en houdt rekening met maatschappelijke waarden en normen. De honorering is niet gekoppeld aan de prestaties van Woonkracht10. De basis voor de honorering is de 'Honoreringcode commissarissen' van de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW) alsmede de Wet 'Normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector' (WNT). De werkingssfeer van deze wet voor woningcorporaties geldt niet alleen voor bestuurders, maar ook voor leden van raden van commissarissen. Voor het overzicht van alle vergoedingen wordt verwezen naar paragraaf 12.11 van de jaarrekening.

9.8 Beloning van het bestuur

De vigerende wet- en regelgeving ten aanzien van de bezoldiging van de bestuurders is leidend voor het te voeren bezoldigingsbeleid. De beloning van de nieuw aangestelde bestuurders voldoet aan de actuele wetgeving. Voor het overzicht van de beloning van het bestuur wordt verwezen naar paragraaf 12.11 van de jaarrekening.

9.9 Gegevens van de leden van de raad van commissarissen per 31 december 2016

drs. E.J. Roest (m., geboortjaar 1954)

In functie getreden 01-01-2015

Huidige zittingstermijn eindigt op 31-12-2018

Herbenoembaar: ja

Lid van de remuneratiecommissie

Huidige andere functie:

- Burgemeester van Laren

Huidige nevenfuncties/nevenactiviteiten:

- Lid algemeen bestuur Regio Gooi en Vechtstreek
- Gedelegeerde Milieu Regio Gooi en Vechtstreek
- Lid dagelijks bestuur Stichting Goois Natuurreservaat, vicevoorzitter
- Lid algemeen bestuur van de BEL Combinatie
- Lid algemeen bestuur Veiligheidsregio Gooi en Vechtstreek
- Lid dagelijks bestuur van de Rioolzuiveringsinstallatie Gooiergracht en Vijzelgemaal Eemmeer

-
- Voorzitter burgemeesterskring Gooi en Vechtstreek
 - Voorzitter Stichting Vrienden van Tergooi Ziekenhuizen
 - Voorzitter Innocis Foundation (verslavingszorg en psychiatrische problematiek in ontwikkelingslanden)
 - Lid bestuur van het Prins Bernhard Cultuurfonds Noord-Holland

Vroegere (neven)functies:

- Portefeuillehouder regionalisering Brandweer Gooi en Vechtstreek
- Commissaris Singer Memorial Foundation
- Voorzitter dagelijkse bestuur BEL Combinatie
- Gedelegeerde Gewest (nu Regio) Gooi en Vechtstreek portefeuilles Ruimtelijke Ordening, Verkeer en Vervoer, Natuur en Landschap
- Voorzitter raad van commissarissen woningbouwcorporatie Goede Stede in Almere
- Voorzitter provinciale adviescommissies voor de Podiumkunsten en voor Cultuureducatie
- Voorzitter landelijke Bestuurdersvereniging D66
- Lid raad van commissarissen Tomingroep
- President Euroclio-foundation (foundation of History Educators)

Aantal behaalde PE punten in het verslagjaar: 5

A.H. van der Kooij (v., 1964)

In functie getreden op 01-01-2015

Huidige zittingstermijn eindigt op 31-12-2018

Herbenoembaar: ja

Voorzitter van de remuneratiecommissie vanaf 01-01-2016

Benoemd op voordracht van de Huurdersorganisatie CombiRaad

Huidige andere functie:

- Programmamanager gemeente Rotterdam

Huidige nevenfuncties/nevenactiviteiten:

- Geen

Vroegere (neven)functies:

- Lid raad van commissarissen Woningstichting Eendracht

Aantal behaalde PE punten in het verslagjaar: 14

drs. M.M. Meulman MBA BRE (v., 1965)

In functie getreden op 01-01-2009

Huidige zittingstermijn eindigt op 31-12-2016

Herbenoembaar: nee

Lid van de remuneratiecommissie

Huidige andere functie:

- Directeur-eigenaar van Lymos BV Real Estate Capital Advisors

Huidige nevenfuncties/nevenactiviteiten:

- Lid raad van commissarissen NWS, vicevoorzitter
- Lid raad van commissarissen Habeko Wonen
- Lid raad van toezicht Amstelwijs

Vroegere (neven)functies:

- Lid Raad van Toezicht KinderDAM
- Lid Raad van Commissarissen Wijkontwikkelingsmaatschappij (WOM) BV
- Adviseur Ontwikkelingsbedrijf Rotterdam
- Lid directieteam domein Techniek, Ontwerpen en Informatica Hogeschool InHolland

Aantal behaalde PE punten in het verslagjaar: 38

drs. P.A. Kouijzer (m., 1962)

In functie getreden op 01-01-2016

Huidige zittingstermijn eindigt op 31-12-2019

Herbenoembaar: ja

Benoemd op voordracht van de Huurdersorganisatie CombiRaad

Huidige andere functie:

- lid Directieraad/directeur Bestuur- en Concernstaf, gemeente Utrecht

Huidige nevenfuncties/nevenactiviteiten:

- Geen

Vroegere (neven) functies:

- Lid raad van commissarissen Zayaz
- Voorzitter raad van toezicht De Blije Borgh

Aantal behaalde PE punten in het verslagjaar: 6

mr. W.M. Schonewille L.L.M. MiF (m., 1974)

In functie getreden op 01-01-2012

Huidige zittingstermijn eindigt op 31-12-2019

Herbenoembaar: nee

Voorzitter van de auditcommissie

Huidige andere functie:

- advocaat / partner BarentsKrans N.V.

Huidige nevenfuncties/nevenactiviteiten:

- Diverse post-doctorale docentschappen
- Lid Raad van Toezicht HWW Zorg, Den Haag

Vroegere (neven) functies:

- Advocaat / bestuursvoorzitter BarentsKrans N.V.
- Lid Raad van Toezicht Stichting Minne- of Arme Oud Mannen- en Vrouwenhuis, Leiden (woon- en zorgcentrum "t Huis op de Waard")
- Bestuurslid Stichting Haagse Wetswinkel
- Bestuurslid Stichting Aanpak Financieel-Economische Criminaliteit in Nederland
- Voorzitter bestuur regio Haaglanden, Vereniging Wereldkinderen

Aantal behaalde PE punten in het verslagjaar: 18

Per 1 januari 2017 is mevrouw Mos toegetreden tot de raad van commissarissen ter vervanging van mevrouw Meulman.

drs. M.H. Mos RA (v., 1976)

In functie getreden op 01-01-2017

Huidige zittingstermijn eindigt op 31-12-2020

Herbenoembaar: ja

Lid van de auditcommissie

Huidige andere functie:

- Group controller Pelican Rouge

Huidige nevenfuncties/nevenactiviteiten:

- Geen

Vroegere (neven) functies:

- Geen

Aantal behaalde PE punten in het verslagjaar: nvt

10. Interne beheersing, risicomanagement en risicobereidheid

Om onze doelstellingen te behalen en ook in de toekomst relevant te kunnen zijn voor de sociale huisvesting in ons werkgebied is risicomanagement van cruciaal belang. Door het managen van risico's en onverwachte omstandigheden zorgen we ervoor dat we onze doelstellingen kunnen halen, voldoen aan onze interne kaders en voldoen aan de externe wet- en regelgeving. Met name de wet- en regelgeving is de afgelopen jaren fors toegenomen (Woningwet, (passend) toewijzen, etc.) wat extra inzet en alertheid vraagt op de naleving hiervan.

10.1 Het risicoprofiel van Woonkracht10

Allereerst schetsen we het risicoprofiel van Woonkracht10 en onze risicohouding. Dit resulteert in een uiteenzetting van de belangrijkste operationele, strategische, financiële, wet- en regelgeving en rapportage risico's waaraan de organisatie blootstaat.

Risicohouding

De risicohouding van Woonkracht10 is vastgelegd in onze risk-statement. Onze risicobereidheid is overwegend laag gezien onze publieke taak.

Het risk-statement van Woonkracht10

“Woonkracht10 is een maatschappelijke organisatie waarbij velen afhankelijk zijn van ons product ‘wonen’. Vanuit die verantwoordelijkheid opereert Woonkracht10 in een marge van lage risicobereidheid. Het laagste niveau van risicobereidheid heeft betrekking op het welzijn en werkomgeving van onze medewerkers tot een niveau van oplopende risicobereidheid op het gebied van interne strategische rapportages. Het voldoen aan wet- en regelgeving staat niet ter discussie, evenals het ongeoorloofd gebruik of vervreemden van middelen die aan Woonkracht10 toebehoren. De uitgangspunten van het in control statement sluiten aan bij deze mate van risicobereidheid.”

Risico's en strategie

Het risicoprofiel, of de belangrijkste risico's waaraan Woonkracht10 blootstaat, wordt enerzijds ingegeven door ons werkveld en de wet- en regelgeving daaromheen en anderzijds door onze strategie. We zijn een toegelaten instelling die moet voldoen aan de Woningwet, met andere woorden compliant zijn, met alle vereisten die daarbij horen. Het niet naleven van wet- en regelgeving kan leiden tot boetes, verscherpt toezicht door toezichthouders WSW en AW en reputatie schade. Daarom hanteren we hiervoor een zerotolerance beleid.

In 2016 hebben we onze positionering vastgesteld met de focus op vier pijlers:

1. OOG VOOR DE KLANT: afstemmen op verwachtingen en dialoog met enthousiaste klanten en stakeholders.
2. GOEDE BEHEERKRACHT: met hart voor mensen rust, zekerheid en veiligheid bieden.
3. SOLIDE VASTGOEDSTRATEGIE: garanderen van goede, betaalbare woningen in een nette buurt.
4. ADEQUAAT RENTMEESTERSCHAP: bewaken van toekomstbestendige woningvoorraad door kosteneffectieve inzet van middelen.

Dit doen we met een professionele en verantwoordelijke organisatie en in verbinding met onze stakeholders.

Als gevolg van de bestuurlijke crisis eind 2015 na een reorganisatie en IT-implementatie liggen de strategische risico's vooral op het operationele vlak. Naast het blijven voldoen aan wet- en regelgeving is het *in control* komen op de processen en het op orde brengen van de basisdata een belangrijk aandachtspunt. Daar komen het leren en verbeteren op de klantprestatie en het maken van productie op vastgoed bij als doelstellingen. Tot slot implementeren we in 2017 assetmanagement in onze organisatie.

We vermelden hierna uitsluitend de belangrijkste (strategische) risico's voor Woonkracht10. Dit zijn niet de enige risico's waarmee Woonkracht10 geconfronteerd wordt. Er kunnen additionele risico's zijn waar we onszelf nu niet van bewust zijn. Er zijn ook risico's die we nu als immaterieel, danwel regulier voor de bedrijfsvoering beschouwen. Deze kunnen in de toekomst een mogelijke materiele impact hebben op de financiële positie, resultaten, liquiditeit en realiseerbaarheid van voorgenomen doelstellingen van Woonkracht10. Daarom herijken we minimaal jaarlijks onze strategische risico-inschatting. In de portefeuillestrategie die we jaarlijks herijken is de analyse van de interne en externe omgeving van belang met als doel de risico's van het niet realiseren van de portefeuillestrategie te identificeren.

Een algemene beheersmaatregel is het in de meerjarenbegroting (MJB) inrekenen van (financiële) risico's. Bij het opmaken van de MJB werken we met scenario-analyses, waarbij de impact van onderkende risico's wordt bepaald. Hierbij kan worden gedacht aan risico's met betrekking tot verkopen, terugkopen, rentestijgingen en veranderingen in het overheidsbeleid die bedreigend kunnen zijn voor onze financiële positie en onze doelen in de ondernemingsstrategie en tot slot wordt de toetsing gemaakt aan de geïdentificeerde kostbaarheden. Deze mogen niet in gevaar komen. Woonkracht10 kent de volgende kostbaarheden: tevreden huurders, goede en betaalbare woningen, verantwoordelijke organisatie met betrekking tot legitimiteit, financiële positie en organisatie. Al deze onderdelen komen terug in de sturing op de vier pijlers van Woonkracht10.

10.2 Beschrijving risicomanagementsysteem

Het risicomanagementsysteem van Woonkracht10 is gebaseerd op het gedachtegoed van het COSO-model en bestaat uit de controle omgeving, risico identificatie & respons, interne beheersingsmaatregelen en monitoring. Het heeft als doel een redelijke mate van zekerheid te geven dat risico's over het realiseren van belangrijke doelstellingen worden geïdentificeerd en gemitigeerd.

Controleomgeving

De controleomgeving betreft de cultuur, stijl van leidinggeven, integriteit en ethiek van een organisatie. Het bepaalt de wijze waarop de organisatie omgaat met 'concrete' maatregelen van interne beheersing en de mate waarin medewerkers controlebewust zijn. Als gevolg van de (bestuurlijke) wisselingen in de organisatie, de reorganisatie en de IT-conversie stond de controleomgeving in 2015 onder druk. In 2016 is de controleomgeving verbeterd doordat er stabiliteit is aangebracht in bestuur, rollen en functies binnen processen.

Risico-identificatie en respons

Jaarlijks identificeert het management de belangrijkste risico's in relatie tot de (strategische) jaardoelen. Deze worden in een risicomatrix bij het jaarplan opgenomen en van beheersmaatregelen voorzien. Als onderdeel van de planning- en controlcyclus komt de risicomatrix periodiek terug. In de kwartaalrapportages van het tweede en het vierde kwartaal wordt middels een voortgangsrapportage risicomatrix terugkoppeling gegeven aan het bestuur en de raad van commissarissen. Het

risicomanagement vormt de basis voor de interne audit activiteiten door concerncontrol vanuit het auditplan en de focus in de planning- en controlcyclus.

Ook wordt jaarlijks een frauderisicoanalyse verricht die wordt besproken in het managementteam en met de auditcommissie en de raad van commissarissen. Over 2016 zijn ons geen integriteitsissues bekend.

Een verdere verbetering wensen we door te voeren door risicomanagement verder in cultuur en gedrag van de gehele organisatie te krijgen en daarmee ook meer op tactisch en operationeel niveau. De eerste aanzet is hiertoe eind 2015/begin 2016 gemaakt door een onderzoek naar de kostbaarheden van Woonkracht10, de risico's te identificeren en te koppelen aan de organisatiedoelstellingen.

Interne beheersingsmaatregelen

In 2016 is het financieel reglement vastgesteld en zijn de statuten en reglementen herijkt uit hoofde van de Woningwet. Daarnaast kent Woonkracht10 diverse beleidskaders, zoals een procuratieregeling, inkoopbeleid een integriteitscode en klokkenluidersregeling. Door de diverse afdelingen zijn verder beheersingsmaatregelen getroffen om de geïdentificeerde risico's te beheersen. De interne beheersingsmaatregelen in de primaire en secundaire processen zijn niet altijd meer actueel beschreven en expliciet gemaakt. Dit is een belangrijk verbeterpunt voor 2017.

Zowel de concerncontroller (via het auditplan) als de raad van commissarissen, specifiek de auditcommissie, zien toe op een adequate opzet en werking van de administratieve organisatie en interne beheersing en zien toe dat via het auditplan dit wordt getoetst en gerapporteerd aan bestuur en de auditcommissie.

Daarnaast worden de belangrijkste beheersmaatregelen voor de financiële verslaggeving ook jaarlijks door de externe accountant getoetst. Dit heeft in 2016 geleid tot een aantal opmerkingen en aanbevelingen die we ter harte nemen en meenemen in het verbeterplan '*in control*' in 2017. Op een aantal onderdelen hebben we additionele werkzaamheden verricht om de betrouwbaarheid van de financiële verslaggeving op dat onderdeel aan te tonen. Dit ging met name om dagelijks onderhoud en het proces van financiële rapportage (handmatige betalingen).

Monitoring

Woonkracht10 kent een jaarlijkse begrotingscyclus waarin altijd tien jaar vooruit wordt gekeken (MJB). De jaarbegroting en het jaarplan vormen de basis voor de jaarlijkse planning- en controlcyclus. Door kwartaalrapportages monitoren we de voortgang op financiële en non-financiële kritische prestatie-indicatoren (KPI's) en op de jaardoelen. In 2016 is hiervoor een balanced scorecard geïntroduceerd en zijn belangrijke KPI's verder ontwikkeld.

De concerncontroller verricht gedurende het jaar diverse risicogerichte audits om de blijvende werking van de interne beheersingsmaatregelen vast te stellen. Jaarlijks wordt een auditplan opgesteld. Dit plan wordt afgestemd met de controlerend accountant waarna het bestuur en de raad van commissarissen het plan goedkeuren en vaststellen. Basis voor dit plan zijn de opmerkingen van de controlerend accountant in de managementletter, de interne rapportages over risicomanagement, de meest KPI's uit het jaarplan en belangrijke ontwikkelingen die intern en extern hun weerslag kunnen hebben op het presteren van de organisatie.

Daarnaast doet hij aanbevelingen om de integriteit en effectiviteit van het systeem van risicobeheersing en interne controle te verbeteren en voert een frauderisicoanalyse uit.

Verbeteringen in het risicomanagementsysteem

Uitvoering van de strategie wordt bewerkstelligd door een aantal verbeterprogramma's die zich richten op het leren verbeteren op de klantprestatie en het verder in control komen (resultaatgerichtheid en beheersing) van de organisatie.

Om risico's adequaat te kunnen beheersen is het van belang dat het risicobewustzijn breed in de organisatie is verankerd. Deze programma's zijn daarom naast het concretiseren en realiseren van verbetering, ook gericht op het creëren van een open en transparante bedrijfscultuur. Juist om dat bewustzijn te vergroten. Het bewaken en verder verbeteren van de bedrijfscultuur vraagt voortdurend de aandacht van het management en is verankerd in hun taakomschrijving en prestatieafspraken.

In 2016 realiseerden we de volgende verbeteringen:

- De controleomgeving is verbeterd door meer stabiliteit in bestuur en organisatie en een verhoogd risicobewustzijn.
- Versnellingsaanpak businesscontrol Wonen en Vastgoed resulterend in aangescherpte stuurinformatie (KPI's).
- Opzet jaarplan en kwartaalrapportage verbeterd.

In 2017 plannen we de volgende verbeteringen:

- Verder operationaliseren strategie en risicomanagement door een strategiekaart vertaald naar afdelingskaarten. Dit koppelen we aan het continue verbetergesprek voor *in control* zijn op de doelstellingen aan de hand van de PDCA-cyclus (Plan-Do-Check-Act).
- *In control* komen op de belangrijkste (herijkte) primaire processen door de procesbeschrijvingen vast te stellen, vast te leggen en te koppelen aan een risico control matrix.
- De raad van commissarissen stelt in 2017 meerdere commissies in op basis van het DrieKamerModel en governance en compliance als speerpunten.

10.3 Risicoparagraaf

Zoals hiervoor is toegelicht was 2016 wederom een roerig jaar. De basis voor verbetering is gelegd, maar we zijn er nog niet. In 2017 staat het verder *in control* komen dan ook centraal. Voor de jaarrekening 2016 hebben we door middel van aanvullende werkzaamheden de financiële verslaggevingsrisico's voldoende kunnen mitigeren.

Een *in control* verklaring over geheel 2016 op alle onderdelen komt te vroeg. Door interne audits hebben we wel een goed beeld over de effectieve werking van de interne risicobeheersings- en controlesystemen op de belangrijkste risicogebieden. Over boekjaar 2016 zijn de volgende interne audits verricht:

Interne audits	Uitkomst en opvolging
Woningtoewijzingen (compliance)	Geen bijzonderheden
Woningverkoop (compliance)	Geen bijzonderheden met uitzondering van één melding achteraf van een woningverkoop aan een niet natuurlijke persoon
Kosten & betalingen	Geen bijzonderheden

Offerte procedure dagelijks onderhoud	Procedure niet altijd (zichtbaar) gevolgd. Marktconformiteit aangetoond door middel van aanvullende werkzaamheden.
Financiële rapportage	Proces omtrent handmatige correcties en afboekingen niet altijd gevolgd. Achteraf gerepareerd.
Diverse audits op belangrijke schattingsposten voor de jaarrekening	Geen bijzonderheden, eventuele bevindingen direct opgevolgd.

Toprisico's

Strategische risico's	Strategische doelstelling	Link met kostbaarheden	Mitigerende maatregelen	Potentiële impact
Als gevolg van de toenemende wet- en regelgeving en ingang van de Woningwet bestaat de kans dat we niet (tijdig) aan alle vereisten voldoen met als gevolg imagoschade, aanwijzingen toezichthouders en/of boetes.	Compliance	Verantwoordelijke organisatie m.b.t. de legitimatie	Werkgroep Woningwet Audit plan concern control toetst expliciet AO/IC omtrent compliance aspecten (toewijzingen, verkopen, etc.) Toetsende rol bestuursadviseur en concerncontroller op MT-stukken. Ontwikkelingen worden door bestuursadviseur gemonitord en gedeeld met organisatie	De potentiële imagoschade van een 'non-compliance' is hoog. Ook het herstellen en 'terugwinnen' van het vertrouwen van stakeholders en toezichthouders kost veel tijd en energie. De financiële impact, mits we passende maatregelen treffen en daarmee herhaling voorkomen, lijkt vooralsnog beperkt.
Door toenemende digitalisering bestaat het risico op lekken van persoonsgegevens met als gevolg imagoschade en mogelijke boetes vanuit privacywetgeving.	Compliance	Verantwoordelijke organisatie m.b.t. de legitimatie en de financiële positie	Bewerker overeenkomst met onze belangrijkste IT-leveranciers Integriteitsprotocol Datalekprotocol (in ontwikkeling)	De potentiële imagoschade van een 'datalek' is hoog. De financiële impact, mits we passende maatregelen aantoonbaar kunnen maken, lijkt vooralsnog beperkt.
Door gebrekkige aandacht voor kwaliteit en borging van beleid en processen blijven de faalkosten in de organisatie hoog en is de kans op terugval altijd aanwezig als er vorderingen zijn gemaakt. Daarmee is de strategische ambitie van AA-corporatie i.c. 'costleadership' in gevaar.	Goed rentmeesterschap: weer behoren bij de beste corporaties van Nederland qua klanttevredenheid en doelmatigheid (kostenbewust)	Verantwoordelijke organisatie m.b.t. de financiële positie Tevreden huurders	Herijkte (klant)processen vaststellen en vastleggen In-control verbeterprogramma ingesteld (loopt door in 2017), inclusief verbetering P&C-cyclus en houding & gedrag Periodieke toetsing werking interne beheersing vanuit audit plan.	Behoudens niet doelmatig werken is de financiële impact van dit risico beperkt. Ook gelet op de mitigerende maatregelen.
Kwetsbaarheid organisatie als gevolg van stapeling van ambities in combinatie met kwaliteit en kwantiteit personeel, waardoor we onze doelstellingen niet waarmaken.	Goed rentmeesterschap	Alle kostbaarheden	Focus aangebracht in jaarplan activiteiten Strategie(kaat) operationeel gemaakt naar afdelingskaarten Extra budget opgenomen voor tijdelijke oplossingen (inhuur, etc.)	Behoudens niet doelmatig werken is de financiële impact van dit risico beperkt. Ook gelet op de mitigerende maatregelen.
Vanwege vertraagde interne besluitvorming bestaat het risico dat de vastgoedproductie (inclusief verduurzaming) stagneert waardoor we onze PALT doelstellingen (prestatieafspraken) niet halen.	Solide vastgoedstrategie Daadwerkelijk realiseren vastgoedproductie	Voldoende goede en betaalbare woningen	Herijking en standaardisering besluitvormingskaders Invoering nieuw rendementsbeleid voor investeringen (o.b.v. marktwaarde) Voorspelbaar maken intern besluitvormingsproces	Het financiële risico is beperkt, mede omdat de financieringsbehoefte continu wordt afgestemd op de (verwachte) vastgoedproductie. Echter de imagoschade richting stakeholders is groot.
Onvoldoende bouwlocaties beschikbaar om	Solide vastgoedstrategie	Voldoende goede en betaalbare woningen	Continu in gesprek met stakeholders	Op termijn kan dit een groot risico zijn voor de toekomstbestendigheid

transformatieopgave wensportefeuille (via nieuwbouw) te realiseren				van onze vastgoedportefeuille en daarmee onze vermogenspositie.
Processen en systemen (ICT) sluiten onvoldoende aan op de wensen en ambities van medewerkers en klanten waardoor we onvoldoende in control zijn en de ambities op klanttevredenheid en doelmatigheid in het gedrang komen.	Klanttevredenheid Goed rentmeesterschap weer behoren bij de beste corporaties van Nederland qua klanttevredenheid en doelmatigheid (kostenbewust)	Verantwoordelijke organisatie m.b.t. de financiële positie en organisatie Tevreden huurders	Onderzoek naar passendheid huidige IT-infrastructuur met onze ambities In-control verbeterprogramma met aandacht voor cultuur & gedrag (eigenaarschap, resultaatgerichtheid, etc.) Verbeterprogramma 'leren en verbeteren op de klantprestatie' met externe coaching Ontwikkelde stuurinformatie op klanttevredenheid dient daar als input voor.	Op termijn kan dit een groot risico zijn voor de toekomstbestendigheid van onze bedrijfsvoering en daarmee onze vermogenspositie.
Als gevolg van een vernieuwde topstructuur en de implementatie van asset management wordt de bedrijfsvoering gemoderniseerd met als gevolg dat de organisatie onvoldoende is aangehaakt.	Solide vastgoedstrategie Implementeren asset management en samen met de rayons op de complexen werkend krijgen	Verantwoordelijke organisatie m.b.t. de organisatie	Benoeming twee asset managers in het MT Veel aandacht voor training en opleiding personeel, breed in de organisatie Gedegen implementatieplan Personeelsbijeenkomsten / weekstarts	Op termijn kan dit een groot risico zijn voor de toekomstbestendigheid van onze vastgoedportefeuille en ons property management. En daarmee onze vermogenspositie.
De verplichte waardering van het vastgoed op marktwaarde, gebaseerd op toekomstverwachtingen, brengt een grote volatiliteit in het resultaat met als gevolg dat deze schattingspost goed onderbouwd en uitgelegd moet worden.	Rapportagerisico	Verantwoordelijke organisatie m.b.t. de legitimatie en de financiële positie	Interne controle op marktwaarde en onderliggende objectgegevens Afstemming en toetsing door twee gerenommeerde taxateurs en de accountant Betrokkenheid MT en bestuur bij waardering Adequate toelichting aannames en uitgangspunten	Het financiële risico is niet groot, maar als we de niet realiseerbare vermogensovermaat onvoldoende kunnen uitleggen kan dit (middelgrote) risico's hebben voor de legitimatie en mogelijk zelfs de financiële positie (door hogere heffingen) op termijn.

11. Financiële continuïteit

Woonkracht10 is al jaren een financieel gezonde corporatie. Het eigen vermogen is hoog, we hebben een beperkte leningenportefeuille en we hebben lage rentelasten. Dit geeft ons de mogelijkheid om vanuit de mooie positieve cashflow veel investeringen te financieren zonder nieuwe leningen af te hoeven sluiten. Woonkracht10 houdt in overleg met de auditcommissie een liquiditeitsbuffer aan van € 15 miljoen.

11.1 Financiële ruimte voor keuzes

Vanuit onze portefeuillestrategie hebben we de ambitie de komende jaren onze portefeuille fors te renoveren, verbeteren en verduurzamen. Dit zorgt voor een hogere puntenwaardering van de woningen. Deze belasten we echter niet volledig door aan onze (toekomstige) huurders, omdat we er naar streven onze woningen zo betaalbaar mogelijk te houden voor onze primaire doelgroep. Doorrekeningen hebben aangetoond dat we de financiële ruimte hebben om op de komende jaren fors in de kwaliteit van woningen en wonen 'onrendabel' te investeren. Deze forse opgave betekent wel dat de inrichting van de afdeling Vastgoed aangepast moet worden voor de fors hogere investeringsopgave.

Ons woningbestand valt voor 99% binnen DAEB en voor 90% onder de 2^e aftoppingsgrens. We kunnen met recht zeggen dat we een échte sociale verhuurder zijn en willen dat ook zo houden. Dit betekent een terughoudend beleid in huurverhogingen voor onze doelgroep.

In onze portefeuillestrategie en met onze financiële middelen sluiten we, bij het ontwikkelen van nieuwbouw, nauwer aan bij de vraag uit de markt. Voor de nieuwbouw zetten we in op de groeiende vraag vanuit ouderen, eenoudergezinnen, kleinere huishoudens en kwetsbare groepen. De eengezinswoning is de komende jaren niet altijd meer vanzelfsprekend eerste keuze in onze bouwstrategie. Dit betekent soms even uitstel door herziening van lopende plannen. Hierover maken we in PALT-verband regionaal afspraken met gemeenten en onze collega-corporaties.

11.2 Resultaat

Het resultaat over 2016 wordt grotendeels bepaald door het effect van de stelselwijziging naar marktwaarde verhuurde staat. De begroting 2016 was opgesteld zonder rekening te houden met de niet gerealiseerde waardevermindering. Het resultaat over 2015 is herrekend voor de stelselwijziging.

Het operationeel bedrijfsresultaat bedraagt € 17,5 miljoen en ligt daarmee € 6,2 miljoen lager dan de begroting en 5,5 miljoen lager dan het resultaat 2015. Dit wordt hoofdzakelijk veroorzaakt door de hogere onderhoudslasten die toenemen met € 7,7 miljoen. Dit is met name een verschuiving van investeringen naar onderhoud. Waarbij we vanuit de ervaringen bij grote renovaties uitgingen van een 50/50 verdeling van planmatig onderhoud en woningverbetering. Bij evaluatie van de projecten in 2016 bleek dat de verhouding is opgeschoven naar 60/40. We houden hierbij de richtlijnen VSO2 van de Belastingdienst aan.

De tabel op de volgende pagina geeft nader inzicht in de opbouw en ontwikkeling van het resultaat.

WINST- EN VERLIESREKENING	Realisatie 2016	Begroting 2016	Realisatie 2015	Vershil 2016 - begroot	Vershil 2016 - 2015
Bedrijfsopbrengsten					
Huuropbrengsten	70.910	70.673	70.040	237	870
Overigen	5.144	5.796	5.441	-652	-297
Totaal bedrijfsopbrengsten	76.054	76.469	75.481	-415	573
Bedrijfslasten					
Personeelslasten	7.799	6.991	7.525	808	274
Onderhoudslasten	19.523	14.173	12.310	5.350	7.213
Verhuurderheffing	6.725	7.102	6.008	-377	717
Overige bedrijfslasten	13.818	13.693	14.084	125	-266
Transformatiekosten	146	0	1.049	146	-903
Totaal bedrijfslasten	48.011	41.959	40.976	6.052	7.035
Financiële baten en lasten	-10.504	-10.748	-11.383	244	879
Operationeel bedrijfsresultaat	17.539	23.762	23.122	-6.223	-5.583
Afschrijvingen op materiële vaste activa en vastgoedbeleggingen	-674	-16.733	-812	16.059	138
Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille	734	3.898	1.973	-3.164	-1.239
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	12.093	0	-9.736	12.093	21.829
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedport.	71.774	517	11.577	71.257	60.197
Resultaat vastgoedportefeuille	83.927	-12.318	3.002	96.245	80.925
Resultaat voor belasting	101.466	11.444	26.124	90.022	75.342
Belastingen	-7.603	-6.348	45.914	-1.255	-53.517
Resultaat deelnemingen	-68	-57	-84	-11	16
Netto resultaat na belastingen	93.795	5.040	71.955	88.755	21.840

In het resultaat vastgoedportefeuille zijn de meeste effecten van de stelselwijziging zichtbaar, met voorop de niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille. Als gevolg van de stelselwijziging naar marktwaarde verhuurde staat wordt niet langer afgeschreven op het vastgoed in exploitatie wat was begroot voor ca. € 16 miljoen. Ook de marktwaarde ontwikkeling was niet begroot en komt nu rechtstreeks in het resultaat terecht. De overige waardeveranderingen betreffen de nieuwe onrendabele investeringen op basis van marktwaarde. Tot slot is de boekwaarde van de verkopen bij waardering op marktwaarde hoger waardoor het netto verkoopresultaat lager uitvalt. De verkoop heeft een lager nettoresultaat van € 1,2 gegenereerd ten opzichte van 2015. Dit zit in de omvang en het lagere verschil tussen de verkoopprijs en boekwaarde. Het verschil met de begroting wordt ook verklaard door het uitstellen van geplande complexgewijze verkopen.

De niet gerealiseerde waardeverandering van het vastgoed is de grootste post van het resultaat van Woonkracht10. Deze neemt met € 60,2 miljoen toe in 2016 tot € 71,7 miljoen tegenover € 11,6 miljoen in 2015. De waardegroei vanuit de marktwaardering heeft in 2016 een forse toename laten zien. Deze is maar zeer beperkt te beïnvloeden door de corporatie en zal ook de komende jaren zorgen voor forsere schommelingen in het resultaat. De positieve ontwikkeling van de prijzen is wel gedifferentieerd over

het bezit. Daar waar de waardeontwikkeling achter blijft, zullen we goede aandacht besteden aan de ontwikkelingen van de complexen vanuit het assetmanagement. Tot slot merken we nog op dat dit ‘papieren’ resultaat is dat niet als kasstroom binnenkomt tenzij al het bezit wordt verkocht danwel marktconform wordt verhuurd. Deze waardeontwikkeling kan dus niet geïnvesteerd worden in maatschappelijke bestedingen. In de volgende paragraaf gaan we daar nader op in.

De belastingen komen redelijk overeen met de begroting. De beperkte bijstelling is ook het gevolg van de stelselwijziging. Het verschil met 2015 is met € 53,5 miljoen wel zeer fors. In 2015 is een latente belastingvordering gevormd voor het compensabele verlies uit hoofde van de fiscale afwaardering van het vastgoed. In 2016 wordt de fiscale winst verrekend met het compensabel verlies. Boekhoudkundig wordt daardoor de latente belastingvordering afgeboekt en als last in het resultaat verantwoord. Dit leidt over 2016 dan ook niet tot een uitgaande kasstroom.

11.3 Beklemd vermogen

De waardering van onroerende zaken in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat draagt bij aan een beter inzicht in het resultaat, de (markt)waarde van de onroerende zaken in exploitatie en de vermogenspositie van de corporatie. De realisatie van de marktwaarde in verhuurde staat en de daarmee samenhangende ongerealiseerde herwaardering is evenwel sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Stichting Woonkracht10.

Wij geven aan dat het belangrijk is te duiden naar stakeholders dat de herwaarderingsreserve van € 567,5 miljoen (2015: € 509,4 miljoen) beklemd vermogen is en dat de herwaarderingsreserve bij ongewijzigd beleid niet gerealiseerd wordt. De realisatie van deze ongerealiseerde herwaardering is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Stichting Woonkracht10. De mogelijkheden voor de corporatie om vrijelijk door (complexgewijze) 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. Wij verwachten de komende 10 jaar minimaal de omvang van het huidig bezit nodig te hebben om de vraag op te vangen, derhalve kunnen wij deze reserve niet realiseren. Het bestuur van Stichting Woonkracht10 heeft in de portefeuillestrategie een inschatting gemaakt van het gedeelte van de herwaarderingsreserve dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt 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 € 560 miljoen. Dit impliceert dat circa 64% van het totale eigen vermogen niet of pas op langere termijn realiseerbaar is. Uiteraard wenden wij waar mogelijk onze vrije middelen aan voor de verbetering en verjonging van ons bezit.

De marktwaarde in verhuurde staat gaat uit van maximalisatie van het rendement. In deze situatie worden de meeste complexen uitgepand (verkoop bij mutatie). Daarnaast worden huren bij mutatie gemaximeerd en kosten geminimaliseerd. Vanuit haar missie en visie staat Woonkracht10 voor het bieden van goede, betaalbare en duurzame woningen in een nette, schone en veilige buurt. Hierdoor wordt de marktwaarde in verhuurde staat nooit gerealiseerd. Om woningen beschikbaar te houden voor de doelgroep zal Woonkracht10 veelal kiezen voor blijvend verhuren (doorexploiteren) en niet voor uitpanden. De marktwaarde verhuurde staat bedraagt eind 2016 dan circa € 826 miljoen in plaats van € 1.053 miljoen in de jaarrekening. Een afslag van € 227 miljoen. Om de woningen betaalbaar te houden verhogen we de huren niet naar markthuren op basis van 100% van de punten in het woningwaarderingstelsel maar rond de 80%. Hierdoor liggen onze huuropbrengsten op jaarbasis circa

€ 17,5 miljoen onder de markt. Ook de beheerkosten van Woonkracht10 liggen boven het niveau dat vastgoedbeleggers in de markt hanteren. Zo geven we meer uit aan onderhoud en leefbaarheid. Ook zijn onze apparaatskosten nog hoog, wat ook blijkt uit de 'C' score in de laatste Aedes-benchmark. Onze ambitie is om dit deel te verkleinen door alleen de maatschappelijk noodzakelijke activiteiten te verrichten en verder een effectief en efficiënte beheerorganisatie neer te zetten.

11.4 Fiscale strategie

Vanuit de fiscale strategie heeft Woonkracht10 ervoor gekozen om de forse waardedaling van de WOZ-waarden in de fiscale jaarrekeningen en aangifte te verwerken vanaf 2014. Dit is mogelijk binnen de huidige wetgeving. Dit betekent wel dat Woonkracht10 de betaling van vennootschapsbelasting vooruit schuift naar ongeveer 2021. Op zich is hier ruimte voor in de liquiditeitsprognose. Na een vijftal jaren van forse investeringen, zal dit vanaf 2021 op een lager niveau worden doorgezet. Dat sluit dan mooi aan bij de hogere uitstroom van financiële middelen vanuit de VPB-afdracht. Vanuit de afloop van de termijnen heeft de Belastingdienst de aangifte over 2012 vastgesteld, zonder zich inhoudelijk hieraan te committeren. Begin 2017 heeft de Belastingdienst, na ruim 10 jaar, een controle op de loonheffingen, BTW en VPB aangekondigd. Het is fijn dat er dan duidelijkheid komt, zodat we aansluitend de aangiftes 2015 en 2016 kunnen indienen. Ondanks dat we bij de ingediende aangiften pleitbare standpunten hebben ingenomen, die ook met adviseurs zijn afgestemd, brengt een controle ook risico's met zich mee. Ten aanzien van de BTW en de loonheffingen achten we deze gering. Voor de VPB geldt dat de Belastingdienst landelijk voor de sector nog geen duidelijke richtlijnen heeft omtrent afwaarderingen op het vastgoed en het onderscheid investering / onderhoud. Voor de fiscale afwaardering op het vastgoed is het duurzaamheids criterium een belangrijke. Wij achten de ingenomen standpunten pleitbaar. Mocht de fiscus de afwaardering gedeeltelijk of geheel ter discussie stellen, kan dit ultiem leiden tot herziening van de aangiften VPB. Over de jaren 2012 tot en met 2016 zal dan alsnog vpb, inclusief boeterente, voldaan moeten worden. We schatten dit liquiditeitsrisico in op maximaal € 10 miljoen. De aangehouden liquiditeitsbuffer van € 15 miljoen zou hier toereikend voor zijn. Voor de jaren na 2016 zal de jaarlijkse vpb last circa € 6 miljoen per jaar bedragen. Als deze last derhalve naar voren schuift doordat de fiscale afwaardering (gedeeltelijk) niet geaccepteerd wordt, zullen we mogelijk onze transformatieplannen moeten temporiseren. De uitkomsten van het onderzoek worden gedeeld met de raad van commissarissen via de audit commissie.

11.5 Financiële sturing

Ondanks de goede resultaten op financieel gebied, zijn er aandachtspunten te benoemen in de aansturing. De ouderdom van de huurachterstanden geven nog steeds aanleiding tot managementaandacht op deze dossiers. De regie op de uitgaven op projecten, de sturing op de PDCA-cyclus in 2016 al verbeterd, maar er zijn zeker op de vastgoedsturing verbeterstappen mogelijk. Hiervoor heeft de manager Vastgoed a.i. begin 2017 zijn plan voor de afdeling gepresenteerd.

Ook de sturing op projecten en tijdige evaluaties en opleveringen zijn van belang. Door de afdeling Vastgoed wordt flink geïnvesteerd in de projectcontrol en een bedrijfsbureau.

Na aanleiding van onder meer de managementletter, die is besproken en gedeeld met management en teamleiders, zijn we in 2017 gestart met maandelijkse in control sessies om meer te delen over de verantwoordingen per afdeling en te leren van elkaar.

De kengetallen vanuit de externe toezichthouders zijn allen ruimschoots boven de normen. Op deze kengetallen wordt in de treasuryrapportages per kwartaal gestuurd en besproken in de treasury commissie. De rapportages worden periodiek besproken in de audit commissie en worden eenmaal per jaar samen met het treasury jaarplan in de aanwezigheid van onze adviseur besproken in de audit commissie.

Belangrijke financiële kengetallen vanuit het WSW over 2016:	Jaarrekening 2016	WSW norm	Jaarrekening 2015
Interest Coverage ratio	2,73	> 1,4	2,3
Debt service Coverage ratio	2,01	> 1,0	1,7
Loan to value o.b.v. bedrijfswaarde	49 %	< 75 %	46 %
Solvabiliteit o.b.v. bedrijfswaarde	47 %	> 20 %	48 %
Dekkingsratio (t.o.v. WOZ)	18 %	< 50 %	16 %

12. Jaarrekening

12.1 Jaarrekening 2016

Hierna volgt de jaarrekening 2016.

12.2 Balans per 31 december 2016 – na resultaatbestemming

	(Bedragen x € 1.000)		
ACTIVA	Ref.	31-12-2016	31-12-2015
<u>Vaste activa</u>			
<u>Immateriele vaste activa</u>			
Computersoftware	12.2.1.1	453	635
		<u>453</u>	<u>635</u>
<u>Materiële vaste activa</u>			
DAEB vastgoed in exploitatie	12.2.2.1	1.067.579	1.002.664
niet-DAEB vastgoed in exploitatie	12.2.2.2	28.087	25.556
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	12.2.2.3	66.317	62.287
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	12.2.2.4	5.960	5.316
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	12.2.2.5	1.948	2.372
		<u>1.169.892</u>	<u>1.098.195</u>
<u>Financiële vaste activa</u>			
Deelnemingen in groepsmaatschappijen	12.2.3.1	106	152
Andere deelnemingen	12.2.3.2	563	586
Latente belastingvorderingen	12.2.3.3	45.029	52.963
Overige langlopende vorderingen	12.2.3.4	239	142
		<u>45.937</u>	<u>53.843</u>
Totaal vaste activa		1.216.282	1.152.673
<u>Vlottende activa</u>			
<u>Voorraden</u>			
Vastgoed bestemd voor verkoop	12.2.4.1	121	807
Materiaal	12.2.4.2	12	21
		<u>133</u>	<u>828</u>
<u>Vorderingen</u>			
Huurdebiteuren	12.2.5.1	1.083	1.398
Gemeenten	12.2.5.2	52	52
Vorderingen op groepsmaatschappijen	12.2.5.3	1.615	1.600
Belastingen en premies	12.2.5.4	1.152	1.152
Overige vorderingen	12.2.5.5	291	267
Overlopende activa	12.2.5.6	2.526	273
		<u>6.719</u>	<u>4.743</u>
<u>Liquide middelen</u>	12.2.6	9.728	9.580
Totaal vlottende activa		16.580	15.151
Totaal activa		<u>1.232.863</u>	<u>1.167.824</u>

PASSIVA	Ref.	(Bedragen x € 1.000)	
		31-12-2016	31-12-2015
<u>Eigen vermogen</u>	12.2.7		
Overige reserves	12.2.7.1	308.776	273.103
Herwaarderingsreserve	12.2.7.2	<u>567.492</u>	<u>509.371</u>
		876.268	782.473
<u>Voorzieningen</u>	12.2.8		
Voorziening onrendabele investeringen	12.2.8.1	1.680	14.724
Voorziening latente belastingverplichtingen	12.2.8.2	6.063	6.379
Voorziening reorganisatiekosten	12.2.8.3		
Overige voorzieningen	12.2.8.4	<u>750</u>	<u>741</u>
		8.493	21.844
<u>Langlopende schulden</u>	12.2.9		
Leningen overheid	12.2.9.1		2.288
Leningen kredietinstellingen	12.2.9.1	234.800	247.388
Terugkoopverplichting verkoop onder voorwaarden	12.2.9.2	65.744	62.046
Overige schulden	12.2.9.3	5.584	
Waarborgsommen	12.2.9.4	<u>30</u>	<u>37</u>
		306.159	311.758
<u>Kortlopende schulden</u>	12.2.10		
Schulden aan kredietinstellingen	12.2.10.1		5.000
Aflossingsverplichting komend boekjaar	12.2.10.2	28.588	31.173
Schulden aan leveranciers	12.2.10.3	4.132	5.211
Belastingen en premies sociale verzekeringen	12.2.10.4	809	984
Overige schulden	12.2.10.5	1.741	1.792
Overlopende passiva	12.2.10.6	<u>6.673</u>	<u>7.590</u>
		41.943	51.749
Totaal passiva		<u>1.232.863</u>	<u>1.167.824</u>

12.3 Winst- en verliesrekening over 2016

		(Bedragen x € 1.000)	
	Ref.	2016	2015
<u>Bedrijfsopbrengsten</u>			
Huuropbrengsten	12.3.1	70.910	70.040
Opbrengsten servicecontracten	12.3.2	4.651	4.796
Lasten servicecontracten	12.3.3	-4.662	-5.613
Overheidsbijdragen			15
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	12.3.4	-12.989	-12.182
Lasten onderhoudsactiviteiten	12.3.5	-21.479	-13.901
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	12.3.6	-7.276	-7.017
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		29.155	36.139
<u>Verkocht vastgoed in ontwikkeling</u>			
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling		-	-
Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling		-	-
Toegerekende organisatiekosten verkocht vastgoed in ontwikkeling		-	-
Toegerekende financieringskosten		-	-
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling		-	-
<u>Verkoop vastgoedportefeuille</u>			
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	12.3.7	5.114	11.615
Toegerekende organisatiekosten verkoop vastgoedportefeuille		-201	-253
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		-4.288	-9.518
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		625	1.844
<u>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</u>			
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	12.3.8	5.647	-9.731
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille		77.925	10.849
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VOV		264	695
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop		-	-
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		83.836	1.812
<u>Overige activiteiten</u>			
Opbrengsten overige activiteiten		90	94
Kosten overige activiteiten		-	-
Netto resultaat overige activiteiten		90	94
Overige organisatiekosten	12.3.9	-748	-1.473
Leefbaarheid	12.3.10	-987	-905
<u>Financiële baten en lasten</u>			
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten		43	-106
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten		-	-
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	12.3.11	47	164
Rentelasten en soortgelijke kosten	12.3.12	-10.593	-11.441
Saldo financiële baten en lasten		-10.504	-11.383
Resultaat voor belastingen		101.467	26.128
Belastingen	12.3.13	-7.603	45.914
Resultaat deelnemingen		-68	-84
Netto resultaat na belastingen		93.795	71.958

12.4 Kasstroomoverzicht over 2016 volgens de directe methode

	(Bedragen x € 1.000)	
	2016	2015
<u>Operationele activiteiten</u>		
Huren	75.914	69.482
Vergoedingen	4.609	5.179
Overheidsontvangsten		17
Overige bedrijfsontvangsten	245	235
Renteontvangsten	47	162
Totaal ontvangsten	80.816	75.075
Erfpacht	3	4
Personeelsuitgaven	7.850	7.537
Onderhoudsuitgaven	21.472	17.347
Overige bedrijfsuitgaven	9.706	10.251
Renteuitgaven	10.663	12.395
Verhuurdersheffing	6.725	6.008
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	201	181
Vennootschapsbelasting	-15	-22
Totaal uitgaven	56.605	53.701
Kasstroom uit operationele activiteiten	24.211	21.373
<u>(Des)investeringsactiviteiten</u>		
Kasstroomen materiële vaste activa		
Ingaande kasstromen materiële vaste activa		
Verkoopontvangsten bestaand huur, woon- en niet woongelegenheden	6.424	12.522
Verkoopontvangsten nieuwbouw, woon- en niet woongelegenheden		
Totaal ontvangsten	6.424	12.522
Uitgaande kasstromen materiële vaste activa		
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	2.091	13.466
Woningverbeteringen, woon- en niet woongelegenheden	5.626	16.927
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	238	392
Investeringen overig	69	519
Externe kosten bij verkoop	135	217
Totaal uitgaven	8.160	31.521
Kasstroom uit (des) investeringen	-1.736	-18.999
Kasstroomen financiële vaste activa		
Ontvangsten financiële vaste activa	135	1.157
Uitgaven financiële vaste activa		
	135	1.157
Kasstroom uit (des-)investeringsactiviteiten	-1.601	-17.842

	(Bedragen x € 1.000)	
<u>Financieringsactiviteiten</u>	2016	2015
Nieuwe te borgen leningen	16.000	19.000
Aflossing geborgde leningen	-31.122	-46.109
Aflossing ongeborgde leningen DAEB-investeringen	-2.339	-49
Mutatie rekening-courantschuld kredietinstellingen	-5.000	1.789
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-22.461	-25.369
Totale mutatie liquide middelen	<u>149</u>	<u>-21.837</u>
Aansluiting met liquide middelen balans		
Liquide middelen beginstand	9.580	31.417
Liquide middelen eindstand	<u>9.728</u>	<u>9.580</u>
Mutatie liquide middelen	<u>148</u>	<u>-21.837</u>

12.5 Waarderingsgrondslagen

12.5.1 Algemeen

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

Woonkracht10 is een stichting met de status van 'toegelaten instelling volkshuisvesting'. Zij heeft specifieke toelating in de woonmarkt regio Drechtsteden en is werkzaam binnen de juridische wetgeving van uit de Woningwet en het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting.

De activiteiten van Woonkracht10 zijn gericht op het bieden van voldoende, goede, betaalbare en duurzame woningen voor die groep mensen waarvoor de markt geen of beperkte oplossingen biedt. Woonkracht10 is statutair gevestigd en kantoor houdende op Burgemeester de Bruïnelaan 97 te Zwijndrecht. Het KvK-nummer is 23060266.

12.5.2 Vergelijking met voorgaand jaar

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

12.5.3 Stelselwijzigingen

Functionele indeling winst- en verliesrekening

Algemeen

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

Impact op vermogen en resultaat

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

Stelselwijziging vanuit Woningwet en RJ645 herzien

De voor Stichting Woonkracht10 belangrijkste wijzigingen voortvloeiend uit het implementeren van de nieuwe RJ 645, de Woningwet 2015, respectievelijk de RTIV en BTIV zijn:

- de classificatie van onroerende zaken in exploitatie;
- de waardering van onroerende zaken in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat, bepaald overeenkomstig het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde voor onroerende zaken in exploitatie en het hiermee samenhangend niet langer afschrijven van onroerende zaken in exploitatie;

- het opnemen van aangepaste modellen voor de balans, de resultatenrekening en het kasstroomoverzicht.

De hiervoor genoemde wijzigingen en keuzemogelijkheden hebben ertoe geleid dat Stichting Woonkracht10 haar stelsel van waardering en resultaatbepaling vanaf 2016 heeft gewijzigd op de volgende onderdelen:

- Classificatie van onroerende zaken in exploitatie naar DAEB vastgoed en niet-DAEB vastgoed, op basis van onderverdeling naar het al dan niet overschrijden van de huurliberalisatiegrens door de woninghuur per contractdatum van de huidige bewoner(s) - (t/m 2015 onderverdeling naar het al dan niet overschrijden van de huurliberalisatiegrens door de woninghuur per balansdatum).
- De gevolgde lijn van waardering tegen de historische kosten tot en met 2015 voor sociaal vastgoed verminderd met cumulatieve afschrijvingen en duurzame waardeverminderingen is vanaf 2016 gewijzigd in waardering tegen marktwaarde in verhuurde staat, bepaald overeenkomstig het Handboek modelmatig waardenmarktwaarde voor onroerende zaken in exploitatie. In de toelichting op de jaarrekening blijft de bedrijfswaarde aan de orde.
- De gevolgde lijn van waardering tegen de historische kosten verminderd met cumulatieve afschrijvingen en duurzame waardeverminderingen tot en met 2015 voor commercieel vastgoed is vanaf 2016 gewijzigd in waardering tegen marktwaarde in verhuurde staat, bepaald overeenkomstig het Handboek modelmatig waardenmarktwaarde voor onroerende zaken in exploitatie.
- De afwaardering van vastgoedontwikkelingsprojecten wordt niet langer bepaald op basis van een toets aan de realiseerbare waarde van een Product-Markt-Combinatie per bezitsgemeente, maar per taxatiecomplex. Daarnaast is de realiseerbare waarde niet langer de bedrijfswaarde maar de marktwaarde verhuurde staat.
- De latente belastingvorderingen wijzigen doordat de commerciële boekwaarde van het vastgoed wijzigt.
- Onderhoudslasten die kwalificeren als verbetering worden geactiveerd.

De waardering van onroerende zaken in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat draagt bij aan een beter inzicht in het resultaat, de (markt)waarde van de onroerende zaken in exploitatie en de vermogenspositie van de corporatie. De realisatie van de marktwaarde in verhuurde staat en de daarmee samenhangende ongerealiseerde herwaardering is evenwel sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Stichting Woonkracht10. Een gedeelte van de herwaarderingsreserve zal bij ongewijzigd beleid dan ook niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar zijn.

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

De wijzigingen in de waarderingsgrondslagen, zoals hiervoor genoemd zijn als stelselwijziging verwerkt in het vermogen en resultaat, waarbij de vergelijkende cijfers 2015 in de jaarrekening 2016 zijn aangepast. Op basis van deze stelselwijziging is het vermogen per 31 december 2015 herrekend. Het eigen vermogen is toegenomen met een bedrag van € 600 miljoen, van € 182,5 miljoen naar € 782,5 miljoen. Het resultaat over 2015 bedraagt op basis van de nieuwe grondslagen € 72 miljoen positief (2015: € 60 miljoen). Indien op de oude grondslagen zou zijn gewaardeerd, dan zou het resultaat over 2016 fors lager zijn geweest. Met name de niet gerealiseerde waardeveranderingen van € 72 miljoen positief zou dan het resultaat niet beïnvloed hebben. Daarnaast zou de verkoopopbrengst hoger zijn uitgevallen (lagere boekwaarde op basis van historische kostprijs) en zou er wel afgeschreven worden op het vastgoed in exploitatie.

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.

Impact op volgende jaren

De impact op volgende jaren van de stelselwijziging is nu nog niet in te schatten. Dit is afhankelijk van de ontwikkeling van de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed de komende jaren.

Het cijfermatige effect van de stelselwijziging is hierna uitgewerkt:

Balans per 1-1-2015	Jaarrekening 2015	Na stelselwijziging	Effect stelselwijziging
	€ (000)	€ (000)	€ (000)
Activa:			
Materiële vaste activa: sociaal vastgoed in exploitatie / in ontwikkeling	375.962		-375.962
Vastgoedbeleggingen: commercieel vastgoed in exploitatie / in ontwikkeling	25.218		-25.218
Materiële vaste activa: onroerende zaken in exploitatie / in ontwikkeling	0	1.017.084	1.017.084
Financiële vaste activa: latente belastingvorderingen	6.175	3.606	-2.569
Totaal			613.334
Passiva:			
Eigen vermogen: overige reserves	120.583	175.307	54.724
Eigen vermogen: herwaarderingsreserve	0	534.417	534.417
<i>Subtotaal effect eigen vermogen</i>	<i>120.583</i>	<i>709.724</i>	<i>589.141</i>
Voorziening onrendabele investeringen	0	24.194	24.194
Totaal			613.334
Balans per 31-12-2015	Jaarrekening 2015	Na stelselwijziging	Stelselwijziging
	€ (000)	€ (000)	€ (000)
Activa:			
Materiële vaste activa: sociaal vastgoed in exploitatie / in ontwikkeling	386.704	0	-386.704
Vastgoedbeleggingen: commercieel vastgoed in exploitatie / in ontwikkeling	28.971	0	-28.971
Materiële vaste activa: onroerende zaken in exploitatie / in ontwikkeling		1.033.538	1.033.538
Financiële vaste activa: latente belastingvorderingen	56.363	52.963	-3.400
Totaal			614.463
Passiva:			
Eigen vermogen: overige reserves	182.468	252.976	70.508
Eigen vermogen: herwaarderingsreserve	0	529.498	529.498
<i>Subtotaal effect eigen vermogen</i>	<i>182.468</i>	<i>782.474</i>	<i>600.006</i>
Voorziening onrendabele investeringen	266	14.724	14.458
Totaal			614.463
Resultatenrekening over 2015	Jaarrekening 2015	Na stelselwijziging	Stelselwijziging
	€ (000)	€ (000)	€ (000)
Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille	2.881	1.972	-909
Afschrijvingen materiële vaste activa	-16.267	-812	15.455
Overige waardeveranderingen materiële vaste activa	2.951	-7.140	-10.091
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	661	8.978	8.317
Belastingen	46.745	45.915	-830
Effect stelselwijziging op resultaat 2015			11.942
Netto resultaat na belastingen	60.011	71.953	11.942

12.5.4 Regelgeving

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

De waardering van activa en passiva en de bepaling van het resultaat vinden plaats op basis van historische kosten. Tenzij bij de desbetreffende grondslag voor de specifieke balanspost anders wordt vermeld, worden de activa en passiva gewaardeerd volgens het kostprijsmodel.

Baten en lasten worden toegerekend aan het jaar waarop zij betrekking hebben. Winsten worden slechts opgenomen voor zover zij op balansdatum zijn gerealiseerd. Verplichtingen en mogelijke verliezen die hun oorsprong vinden voor het einde van het verslagjaar, worden in acht genomen indien zij voor het opmaken van de jaarrekening bekend zijn geworden

12.5.5 Groepsverhoudingen

Woonkracht10 staat aan het hoofd van een groep rechtspersonen. Een overzicht van de gegevens vereist op grond van de artikelen 2:379 en 2:414 BW is hierna opgenomen.

Naam	Statutaire zetel	Deelnemings percentage	Hoofdactiviteit
Woonkracht10 Vastgoed bv	Zwijndrecht	100%	Tussenholding
Woonkracht10 Ontwikkeling bv	Zwijndrecht	100%	Projectontwikkeling
Koningshof Zwijndrecht vof	Zwijndrecht	50%	Projectontwikkeling
Stadsherstel Drechtsteden N.V.	Dordrecht	31%	Projectontwikkeling
Woningnet N.V.	Utrecht	< 1%	Woonruimteverdeling

Consolidatievrijstelling

Buiten de consolidatie blijft een aantal meerderheidsdeelnemingen die afzonderlijk en gezamenlijk van te verwaarlozen betekenis zijn. Woonkracht10 staat aan het hoofd van de groep. Woonkracht10 heeft een 100%-belang in de vennootschap Woonkracht10 Vastgoed BV. Onder deze holding valt de 100%-werkmaatschappij Woonkracht10 Ontwikkeling B.V. die op haar beurt voor 50% deelneemt in Koningshof Zwijndrecht vof. De vennootschappen hebben geen eigen activiteiten met uitzondering van het project Koningshof in de vof. Aangezien de gezamenlijke betekenis van deze deelnemingen in financiële zin zeer beperkt is, is gebruik gemaakt van de consolidatie- vrijstelling opgenomen in artikel BW2:407 lid 1 sub a.

Stadsherstel Drechtsteden N.V. en Woningnet N.V. zouden reeds niet geconsolideerd worden, omdat geen sprake is van overheersende zeggenschap.

12.5.6 Financiële instrumenten

Onder financiële instrumenten worden zowel primaire financiële instrumenten, zoals vorderingen en schulden, als financiële derivaten verstaan. In de toelichting op de verscheidene posten van de balans wordt de reële waarde van het betreffende instrument toegelicht als deze afwijkt van de boekwaarde. Als het financiële instrument niet in de balans is opgenomen, wordt de informatie over de reële waarde gegeven in de toelichting op de 'Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen'. Voor de grondslagen van primaire financiële instrumenten wordt verwezen naar de behandeling per balanspost.

Het effectieve deel van de financiële derivaten, die zijn toegewezen voor kostprijs-hedge-accounting, wordt tegen kostprijs gewaardeerd. Op iedere balansdatum wordt bepaald of er een indicatie is voor

ineffectiviteit door de kritische kenmerken van het hedge-instrument te vergelijken met de kritische kenmerken van de afgedekte positie. In het geval dat de kritische kenmerken van het hedge-instrument en de kritische kenmerken van de afgedekte positie niet aan elkaar gelijk zijn, is dit een indicatie dat de kostprijshedge een ineffectief deel bevat. In dat geval wordt een kwantitatieve ineffectiviteitsmeting uitgevoerd door het vergelijken van de cumulatieve verandering van de reële waarde van het hedge-instrument met de cumulatieve verandering van de reële waarde van de afgedekte positie sinds het aanwijzen van de hedgerelatie. Ineffectiviteit wordt in de winst-en-verliesrekening verwerkt, indien en voor zover uit de kwantitatieve ineffectiviteitsmeting (cumulatief) een verlies blijkt.

Voor het ineffectieve deel wordt het verschil tussen de kostprijs en de lagere reële waarde in de winst-en-verliesrekening verwerkt.

Afscheiden embedded derivaten

Embedded derivaten worden afgescheiden van het basiscontract en afzonderlijk in de jaarrekening verwerkt conform de hiervoor beschreven grondslagen voor derivaten, indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- er bestaat geen nauw verband tussen de economische kenmerken en risico's van het in het contract besloten derivaat en de economische kenmerken en risico's van het basiscontract;
- een afzonderlijk instrument met dezelfde voorwaarden als het in het contract besloten derivaat zou voldoen aan de definitie van een derivaat; en
- het samengestelde instrument wordt niet tegen reële waarde gewaardeerd met verwerking van waardeveranderingen in het resultaat.

12.5.7 Schattingen

Bij het opstellen van de jaarrekening maakt het bestuur diverse schattingen. Dit is inherent aan het toepassen van de geldende verslaggevingsstandaarden. In het bijzonder is dit van toepassing op de bepaling van de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie. De waardebepaling van het vastgoed is geen exacte wetenschap. Het betreft de grootste schattingspost waar het bestuur een inschatting over moet maken voor de jaarrekening van Woonkracht10.

De *marktwaarde* is als volgt te definiëren:

Marktwaarde is het geschatte bedrag waartegen vastgoed tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper na behoorlijke marketing in een zakelijke transactie zou worden overgedragen op de peildatum, waarbij partijen met kennis van zaken, prudent en zonder dwang zouden hebben gehandeld.

Voor de waardering in de jaarekening wordt de *marktwaarde in verhuurde staat* gehanteerd. Om een inschatting van de marktwaarde in verhuurde staat te maken wordt gebruikt gemaakt van taxaties. De vraag is wat de nauwkeurigheid van deze taxaties is of binnen welke bandbreedte de opdrachtgever het waardeoordeel mag verwachten. Uitgaande van de gegeven definitie van de marktwaarde en de aan de taxateur opgelegde norm op het gebied van kennis en uitvoering wordt in de markt de nauwkeurigheid van de waardering geacht te liggen binnen een bandbreedte van 10 procent plus en min de waarde. Uit marktonderzoek waarbij de verkoopprijs van verkochte objecten wordt vergeleken met de meest recente taxatie (onderzoek IPD en RICS) blijkt een gemiddeld verschil van 9 procent tussen de getaxeerde waarde en de opbrengstwaarde.

12.6 Grondslagen voor waardering van de activa en passiva

12.6.1 Immateriële vaste activa

Gekochte softwarelicenties worden gewaardeerd op het bedrag van de bestede kosten, verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en indien van toepassing met bijzondere waardeverminderingen. De jaarlijkse afschrijvingen bedragen een vast percentage van de bestede kosten, zoals nader in de toelichting op de balans is gespecificeerd. De economische levensduur en de afschrijvingsmethode worden aan het einde van elk boekjaar opnieuw beoordeeld.

12.6.2 Materiële vaste activa

DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

Typering

Het DAEB vastgoed omvat woningen in exploitatie met een huurprijs onder de in het verslagjaar geldende huurtoeslaggrens, maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed.

De huurtoeslaggrens is een algemeen huurprijsniveau dat jaarlijks per 1 juli door de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties wordt vastgesteld. Ultimo 2016 bedraagt deze grens € 710,68 (2015: € 710,68). Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsnonroerend goed dat is verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijn-, onderwijs en culturele instellingen en dienstverleners zoals vermeld op de bijlage, die is opgenomen in de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 over de staatssteun voor toegelaten instellingen.

Het niet-DAEB vastgoed in exploitatie omvat woningen in exploitatie met een huurprijs boven de huurtoeslaggrens, het bedrijfsmatig vastgoed (niet zijnde maatschappelijk vastgoed) en het overige commerciële vastgoed.

Waarderingsgrondslag tegen actuele waarde op marktwaarde

Het DAEB en niet-DAEB in exploitatie wordt bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, inclusief transactiekosten. Na eerste verwerking wordt het vastgoed in exploitatie gewaardeerd op basis van actuele waarde. Op grond van artikel 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering plaats tegen de marktwaarde. Het Besluit actuele waarde is niet van toepassing. Op grond van artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering tegen marktwaarde plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarden marktwaarde').

Bij het toepassen van het 'Handboek modelmatig waarden marktwaarde' wordt de full-versie gehanteerd. Voor een verdere toelichting op de toepassing van het waarderingshandboek wordt verwezen naar de toelichting op de balans.

Winsten of verliezen ontstaan door een wijziging in de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie, worden verantwoord in de winst-en-verliesrekening over de periode waarin de wijziging zich voordoet, het zogenaamde matching-principe. Daarnaast wordt ten laste van de resultaatbestemming een herwaarderingsreserve gevormd. De herwaarderingsreserve wordt gevormd voor het verschil tussen de boekwaarde op basis van verkrijgings- of vervaardigingsprijs en de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie waar de reserve betrekking op heeft.

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Onroerende zaken die zijn verkocht onder voorwaarden, zoals Koopgarant en Koopstart, zijn gekwalificeerd als een financieringstransactie en worden gewaardeerd op de getaxeerde leegwaarde onder aftrek van de korting.

Winsten of verliezen die ontstaan door een wijziging in de marktwaarde van onroerende zaken, die zijn verkocht onder voorwaarden, worden verantwoord in de winst-en-verliesrekening over de periode waarin de wijziging zich voordoet. Dit resultaat wordt zichtbaar in de post Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden. Daarnaast wordt ten laste van de overige reserves een herwaarderingsreserve gevormd. De herwaarderingsreserve betreft het ongerealiseerde positieve verschil tussen de actuele waarde en de historische kostprijs.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie betreft complexen in aanbouw ten behoeve van toekomstige verhuurexploitatie. De complexen in aanbouw worden gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs dan wel de lagere marktwaarde.

Afschrijvingen

Op vastgoed in exploitatie en in ontwikkeling wordt niet afgeschreven.

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd op basis van de verkrijgingsprijs, verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en indien van toepassing met bijzondere waardeverminderingen. De afschrijvingen worden gebaseerd op de geschatte economische levensduur en worden berekend op basis van een vast percentage van de verkrijgingsprijs. Er wordt afgeschreven vanaf het moment van ingebruikneming. Op terreinen wordt niet afgeschreven.

12.6.3 Financiële vaste activa

Deelnemingen in groepsmaatschappijen

De deelnemingen waarin invloed van betekenis op het zakelijke en financiële beleid wordt uitgeoefend, worden gewaardeerd op de nettovermogenswaarde, doch niet lager dan nihil. Deze nettovermogenswaarde wordt berekend op basis van de grondslagen van Woonkracht10.

Deelnemingen met een negatieve nettovermogenswaarde worden op nihil gewaardeerd. Daarbij worden ook andere langlopende belangen in aanmerking genomen die feitelijk moeten worden aangemerkt als onderdeel van de netto-investering in de deelneming. Wanneer Woonkracht10 geheel of ten dele instaat voor schulden van de desbetreffende deelneming, respectievelijk de feitelijke verplichting heeft de deelneming (voor haar aandeel) tot betaling van haar schulden in staat te stellen, wordt een voorziening gevormd. Bij het bepalen van de omvang van deze voorziening wordt rekening gehouden met reeds op vorderingen op de deelneming in mindering gebrachte voorzieningen voor oninbaarheid.

Andere deelnemingen

Deelnemingen waarin geen invloed van betekenis op het zakelijke en financiële beleid wordt uitgeoefend, worden gewaardeerd op verkrijgingsprijs en indien van toepassing onder aftrek van bijzondere waardeverminderingen.

Latente belastingvorderingen

Onder de financiële vaste activa zijn actieve belastinglatenties opgenomen, indien en voor zover het waarschijnlijk is dat realisatie van de belastingclaim te zijner tijd zal kunnen plaatsvinden. Deze actieve latenties zijn gewaardeerd tegen contante waarde waarbij discontering plaatsvindt tegen de nettorente en hebben overwegend een langlopend karakter. De nettorente bestaat uit de voor Woonkracht10 geldende rente voor langlopende leningen (3,75%) onder aftrek van belasting op basis van het effectieve belastingtarief (25%). De actieve belastinglatentie heeft betrekking op tijdelijke verschillen tussen waardering in de jaarrekening en de fiscale waardering en op de aanwezige compensabele verliezen. De opgenomen latentie heeft betrekking op compensabele verliezen, complexen bestemd voor de verkoop en beleggingen. Ultimo 2016 zijn er geen verhuureenheden bestemd voor sloop en herontwikkeling. 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. Het verschil tussen de fiscale waarde van de materiële vaste activa en de commerciële boekwaarde bedraagt per balansdatum € 50 miljoen (fiscale boekwaarde hoger dan commerciële boekwaarde).

Lening u/g

De verstrekte leningen (leningen u/g) worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, welke gelijk is aan de nominale waarde, onder aftrek van noodzakelijk geachte voorzieningen.

Overige langlopende vorderingen

De overige financiële vaste activa worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, welke gelijk is aan de nominale waarde, onder aftrek van noodzakelijk geachte voorzieningen.

12.6.4 Voorraden

Vastgoed bestemd voor de verkoop

Vastgoed bestemd voor verkoop betreft de voorraad woningen (opgeleverd en nog niet verkocht) die niet meer in exploitatie zijn en zijn aangewezen voor verkoop. Vastgoed bestemd voor verkoop wordt gewaardeerd tegen de verkrijgingsprijs dan wel vervaardigingsprijs of lagere netto-opbrengstwaarde. Deze lagere netto-opbrengstwaarde wordt bepaald door individuele beoordeling van de voorraden.

De verkrijgingsprijs wordt bepaald op basis van de marktwaarde op het moment dat het vastgoed uit exploitatie wordt genomen. De vervaardigingsprijs omvat de bouwkosten, de directe loonkosten en de overige kosten die rechtstreeks aan de vervaardiging kunnen worden toegerekend. De netto-opbrengstwaarde is gebaseerd op een verwachte verkoopprijs, onder aftrek van nog te maken kosten voor voltooiing en verkoop.

Materiaal

De overige voorraden worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of lagere netto-opbrengstwaarde. Deze lagere netto-opbrengstwaarde wordt bepaald door individuele beoordeling van de voorraden. De waardering van de overige voorraden komt tot stand op basis van fifo prijzen.

12.6.5 Vorderingen

De vorderingen worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs. De reële waarde en geamortiseerde kostprijs zijn gelijk aan de nominale waarde. Noodzakelijk geachte voorzieningen voor mogelijke verliezen als gevolg van oninbaarheid worden in mindering gebracht. Deze voorzieningen worden bepaald op basis van individuele beoordeling van de vorderingen.

12.6.6 Liquide middelen

Liquide middelen bestaan uit kas, banktegoeden en deposito's met een looptijd korter dan twaalf maanden. Rekening-courantschulden bij banken zijn opgenomen onder schulden aan kredietinstellingen onder kortlopende schulden. De waardering vindt plaats tegen nominale waarde.

12.6.7 Eigen vermogen

Overige reserves

De overig reserves kunnen als een vrije reserves worden beschouwd met als doel besteding binnen de sociale volkshuisvesting.

Herwaarderingsreserve

De herwaarderingsreserve wordt gevormd voor het verschil tussen de boekwaarde op basis van verkrijgings- of vervaardigingsprijs en de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie waar de reserve betrekking op heeft. De herwaarderingsreserve wordt ten laste van de resultaatbestemming gevormd. Gerealiseerde herwaarderingsreserves worden rechtstreeks naar de overige reserves gebracht.

De herwaarderingsreserve wordt bepaald op complexniveau op basis van het verschil in de boekwaarde van het vastgoed in exploitatie op basis van marktwaarde ten opzichte van de boekwaarde van het vastgoed in exploitatie op basis van historische kosten. Hierbij wordt bij de bepaling van de boekwaarde op basis van historische kosten geen rekening gehouden met afschrijvingen en waardeverminderingen.

12.6.8 Voorzieningen

Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringskosten

In de jaarrekening worden naast juridisch afdwingbare verplichtingen tevens feitelijke verplichtingen verwerkt die kunnen worden gekwalificeerd als "intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd".

Hiervan is sprake wanneer uitingen namens de woningcorporatie zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders over verplichtingen bij toekomstige herstructureringskosten en toekomstige nieuwbouwprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van de woningcorporatie rondom projectontwikkeling en herstructurering. Van een feitelijke verplichting is sprake indien de formalisering van de verplichting heeft plaatsgevonden.

Verwachte verliezen als gevolg van onrendabele investeringen en herstructureringskosten 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 desbetreffende complex overtreffen, wordt voor dit meerdere een voorziening gevormd. Onder verwachte verliezen wordt in dit verband verstaan de netto contante waarde van alle investeringsuitgaven minus de aan deze investering toe te rekenen marktwaarde.

Voorziening latente belastingverplichtingen

Voor in de toekomst te betalen belastingbedragen uit hoofde van verschillen tussen commerciële en fiscale balanswaarderingen wordt een voorziening getroffen ter grootte van de som van deze verschillen, vermenigvuldigd met het geldende belastingtarief. Op deze voorziening worden in mindering gebracht de in de toekomst te verrekenen belastingbedragen uit hoofde van beschikbare voorwaartse verliescompensatie, voor zover het waarschijnlijk is dat de toekomstige fiscale winsten beschikbaar zullen zijn voor verrekening.

De belastinglatentie heeft betrekking op tijdelijke verschillen tussen waardering in de jaarrekening en de fiscale waardering. De latentie is gewaardeerd tegen contante waarde waarbij discontering plaatsvindt

tegen de langlopende rente onder aftrek van het effectieve belastingtarief en heeft overwegend een langlopend karakter.

Voorziening reorganisatiekosten

De voorziening reorganisatiekosten betreft een voorziening voor te verwachten kosten van de reorganisatie waarvoor reeds in het verslagjaar planvorming en interne communicatie met betrokkenen heeft plaatsgevonden. Eind 2015 is deze afgewikkeld.

Voorziening deelnemingen

De voorziening deelnemingen wordt gevormd voor de verwachte uitstroom van middelen doordat de waarde van de deelneming volgens de vermogensmutatiemethode nihil of negatief is geworden en Woonkracht10 instaat voor de schulden van deze vennootschap respectievelijk de feitelijke verplichting heeft deze vennootschap tot betaling van haar schulden in staat te stellen.

Overige voorzieningen

Tenzij anders vermeld, worden de overige voorzieningen gewaardeerd tegen de nominale waarde van de uitgaven die naar verwachting noodzakelijk zijn om de betreffende verplichtingen af te wikkelen.

Bij de pensioenen worden de pensioenverplichtingen gewaardeerd volgens de 'verplichting aan de pensioenuitvoerder benadering'. In deze benadering wordt de aan de pensioenuitvoerder te betalen premie als last in de winst-en-verliesrekening verantwoord.

Aan de hand van de uitvoeringsovereenkomst wordt beoordeeld of en zo ja, welke verplichtingen naast de betaling van de jaarlijkse aan de pensioenuitvoerder verschuldigde premie op balansdatum bestaan. Deze additionele verplichtingen, waaronder eventuele verplichtingen uit herstelplannen van de pensioenuitvoerder, leiden tot lasten voor Woonkracht10 en worden in de balans opgenomen in een voorziening. De waardering van de verplichting is de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om deze per balansdatum af te wikkelen. Indien het effect van de tijds waarde van geld materieel is, wordt de verplichting gewaardeerd tegen de contante waarde. Discontering vindt plaats op basis van rentetarieven van hoogwaardige ondernemingsobligaties. Toevoegingen aan en vrijval van de verplichtingen komen ten laste respectievelijk ten gunste van de winst-en-verliesrekening.

Een pensioenvordering wordt in de balans opgenomen wanneer Woonkracht10 beschikkingsmacht heeft over de pensioenvordering, wanneer het waarschijnlijk is dat de toekomstige economische voordelen die de pensioenvordering in zich bergt, zullen toekomen aan Woonkracht10, en wanneer de pensioenvordering betrouwbaar kan worden vastgesteld.

Ultimo 2016 (en 2015) waren er voor woonkracht10 geen pensioenvorderingen en geen verplichtingen naast de betaling van de jaarlijkse aan de pensioenuitvoerder verschuldigde premie.

12.6.9 Langlopende schulden

Leningen overheid en kredietinstellingen

Leningen worden bij de eerste waardering gewaardeerd tegen de reële waarde. Deze is over het algemeen gelijk aan de nominale waarde. Na eerste waardering worden de langlopende schulden gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs. Als geen sprake is van agio of disagio is de geamortiseerde kostprijs gelijk aan de nominale waarde.

De aflossingsverplichting van de langlopende schulden voor het komende jaar is opgenomen onder de kortlopende schulden. Woonkracht10 maakt gebruik van derivaten om het rente- en kasstroomrisico af te dekken. Voor de verwerking, waardering en resultaatbepaling, past Woonkracht10 met betrekking tot deze derivaten (hedge-instrumenten) kostprijs-hedge-accounting toe.

Terugkoopverplichting verkoop onder voorwaarden

In het kader van de verkoop van woningen onder voorwaarden heeft de corporatie een terugkoopverplichting of een terugkooprecht die mede afhankelijk is van de ontwikkeling van de waarde van de woningen in het economisch verkeer en de specifieke contractuele voorwaarden. De terugkoopverplichting en het terugkooprecht worden jaarlijks gewaardeerd.

Waarborgsommen

De waarborgsommen worden uit hoofde van huurovereenkomsten van huurders ontvangen en dienen als eerste zekerheid voor de voldoening van eventueel verschuldigde achterstallige huur en mutatiekosten. De waarborgsommen worden bij beëindiging van de huurovereenkomst verrekend.

Overige schulden

Dit betreft vooruitontvangen huur bij, voornamelijk, toekomstige huurkorting verleend aan maatschappelijke instellingen. Hiermee worden de huuropbrengsten toegerekend aan de juiste opbrengstperiode.

12.6.10 Kortlopende schulden

De kortlopende schulden worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde (als deze lager is dan de verkrijgings-/vervaardigingsprijs) en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs die gelijk kan zijn aan de nominale waarde.

12.7 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 zodra zij voorzienbaar zijn.

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

Opbrengstverantwoording algemeen

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.

12.7.1 Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille

Huuropbrengsten

Hier worden de huuropbrengsten opgenomen die uit de exploitatie van het vastgoed worden gegenereerd. Dit zijn zowel de huuropbrengsten uit de exploitatie van het DAEB vastgoed als het niet-DAEB vastgoed.

De jaarlijkse huurverhoging is van overheidswege gebonden aan een maximum. Voor het verslagjaar 2016 bestond dit maximumpercentage uit het inflatiepercentage van 0,6% plus een opslag van 4,0% voor huurders met een inkomen boven € 44.360. De opbrengsten uit hoofde van huur worden aangemerkt als zijnde gerealiseerd in het jaar van opeisbaarheid, omdat bij tussentijdse beëindiging van het huurcontract geen terugbetalingsverplichting geldt.

Opbrengsten en lasten servicecontracten

Opbrengsten servicecontracten betreffen overeengekomen bijdragen van huurders en worden aangemerkt als zijnde gerealiseerd in het jaar van levering van de goederen en verlening van de diensten. De bijdragen zijn voor de dekking van de te maken en gemaakte servicekosten. Verrekening op basis van daadwerkelijke bestedingen vindt jaarlijks plaats. Gemaakte servicekosten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten in het verslagjaar waarop de servicekosten betrekking hebben.

Lasten verhuur en beheeractiviteiten

Hier worden de directe en indirecte kosten verantwoord die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten. Hierbij kan worden gedacht aan:

- lonen en salarissen voor personeel dat primair bezig is met de exploitatie van het vastgoed;
- kosten service center;
- verhuurdersheffing.

De systematiek van toerekening is toegelicht onder "12.8 Toerekening baten en lasten".

Lasten onderhoudsactiviteiten

Aan deze post worden de lasten toegerekend die betrekking hebben op de onderhoudslasten. Dit betreffen naast onderhoudslasten ook personeelslasten en overige bedrijfslasten. De systematiek van toerekening is toegelicht onder “12.8 Toerekening baten en lasten”.

Onder onderhoudslasten 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.

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Aan deze posten worden de directe lasten met betrekking tot de exploitatie van het bezit toegerekend die geen betrekking hebben op de verhuur en beheeractiviteiten of onderhoudsactiviteiten. Gedacht kan worden aan:

- onroerende zaakbelasting;
- verzekeringskosten.

De systematiek van toerekening is toegelicht onder “12.8 Toerekening baten en lasten”.

12.7.2 Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling

De post nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de vervaardigingsprijs van projecten voor derden en de toegerekende organisatie- en financieringskosten. Opbrengsten worden verantwoord naar rato van de verrichte prestaties op balansdatum. Mogelijke verliezen op nieuwbouwkoopprojecten worden verantwoord zodra deze voorzienbaar zijn.

12.7.3 Nettoverkoopresultaat vastgoedportefeuille

De post nettoverkoopresultaat vastgoedportefeuille betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de boekwaarde van het bestaand bezit en de toegerekende organisatiekosten. Opbrengsten worden verantwoord op het moment van levering (passeren transportakte).

12.7.4 Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

De overige waardeveranderingen worden gevormd door de waardevermindering die is ontstaan door gedurende het verslagjaar nieuw aangegane juridische en feitelijke verplichtingen met betrekking tot investeringen in nieuwbouw en herstructurering.

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille betreffen winsten of mogelijke verliezen die ontstaan door een wijziging in de waarde van de vastgoedportefeuille in het verslagjaar.

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

In deze post worden de ongerealiseerde waardeveranderingen van de vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden verantwoord die zijn ontstaan door een wijziging in de waarde van de vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden in het verslagjaar.

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop

In deze post worden de ongerealiseerde waardeveranderingen verantwoord van de vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop die zijn ontstaan door een wijziging in de waarde van de vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop in het verslagjaar.

12.7.5 Nettoresultaat overige activiteiten

Opbrengsten overige activiteiten

Hieronder worden onder andere de inschrijfgelden van woningzoekenden, de opbrengsten van overige dienstverlening en incidentele opbrengsten verantwoord.

Afschrijvingen (im)materiële vaste activa ten dienste van exploitatie

De afschrijvingen (im)materiële vaste activa ten dienste van exploitatie worden gebaseerd op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Afschrijvingen vinden plaats volgens de lineaire methode op basis van de geschatte economische levensduur. Afschrijving van het actief vindt plaats tot de restwaarde is bereikt. De afschrijvingen worden aan de verschillende activiteiten toegerekend middels de systematiek toegelicht in “12.8 Toerekening baten en lasten”.

Lonen, salarissen en sociale lasten

Lonen, salarissen en sociale lasten worden op grond van de arbeidsvoorwaarden verwerkt in de winst- en-verliesrekening voor zover zij verschuldigd zijn aan werknemers. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden door de werknemers. De lonen, salarissen en sociale lasten worden aan de verschillende activiteiten toegerekend middels de systematiek toegelicht in “12.8 Toerekening baten en lasten”.

Pensioenlasten

Woonkracht10 heeft een pensioenregeling bij pensioenuitvoerder SPW (bedrijfstakingpensioenfonds). Voor de grondslagen wordt verwezen naar de paragraaf overige voorzieningen. De pensioenlasten worden aan de verschillende activiteiten toegerekend middels de systematiek toegelicht in “12.8 Toerekening baten en lasten”.

12.7.6 Overige organisatiekosten

Dit betreffen de kosten die niet aan reguliere bedrijfsactiviteiten toegerekend kunnen worden met de systematiek toegelicht in “12.8 Toerekening baten en lasten”.

12.7.7 Leefbaarheid

Leefbaarheid omvat gemaakte kosten voor fysieke ingrepen die de leefbaarheid in buurten en wijken bevorderen. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden.

12.7.8 Financiële baten en lasten

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 die als onderdeel van de berekening van de effectieve rente worden meegenomen.

12.7.9 Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening na belastingen

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-aftekbare kosten. Ook wordt rekening gehouden met wijzigingen die optreden in de latente belastingvorderingen en latente belastingschulden uit hoofde van wijzigingen in het te hanteren belastingtarief.

Sinds 1 januari 2008 vallen de woningcorporaties integraal onder de vigerende belastingwetgeving. Eind 2008 is er overeenstemming bereikt tussen Aedes en de Belastingdienst over de Vaststellingsovereenkomst 2 (VSO 2). De VSO 1 is eenzijdig in 2008 door de Belastingdienst opgezegd. Woonkracht10 heeft de VSO 1 en VSO 2 getekend. Per 1 december 2016 liep 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 werd opgezegd. Woonkracht10 heeft op basis van de uitgangspunten van VSO 1 en VSO 2 de fiscale positie ultimo 2016 en het fiscale resultaat 2016 bepaald. Doordat jurisprudentie bij de uitwerking van VSO 1 en VSO 2 voor woningcorporaties nog ontbreekt, kan de werkelijk te betalen of te verrekenen belasting afwijken van de in de jaarrekening opgenomen schatting.

Resultaat deelnemingen

Als resultaat van deelnemingen waarin invloed van betekenis wordt uitgeoefend op het zakelijke en financiële beleid, wordt opgenomen het aan de woningcorporatie toekomende aandeel in het resultaat van deze deelnemingen. Dit resultaat wordt bepaald op basis van de bij Woonkracht10 geldende grondslagen voor waardering en resultaatbepaling.

Bij deelnemingen waarin geen invloed van betekenis op het zakelijke en financiële beleid wordt uitgeoefend, wordt het dividend als resultaat aangemerkt. Verwerking hiervan vindt plaats onder de financiële baten en lasten.

12.8 Toerekening baten en lasten

Om tot de functionele indeling van de winst-en-verliesrekening te komen wordt gebruik gemaakt van een kostenverdeelstaat. Hierbij worden de personeelslasten verdeeld op basis van de werkelijke activiteiten van de werknemers. De overige bedrijfskosten worden verdeeld door een verdeelsleutel te hanteren op basis van het aantal fte dat toegerekend is aan de verschillende categorieën.

12.9 Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht wordt opgesteld volgens de directe methode. De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit liquide middelen.

Winstbelastingen, ontvangen interest, betaalde interest en ontvangen dividenden worden opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten.

De verkrijgingsprijs van verworven groepsmaatschappijen wordt opgenomen onder de kasstroom uit investeringsactiviteiten, voor zover betaling in geldmiddelen heeft plaatsgevonden. Hierbij worden geldmiddelen aanwezig in deze groepsmaatschappijen afgetrokken van de aankoopprijs.

Transacties waarbij geen ruil van geldmiddelen plaatsvindt, waaronder financiële leasing, worden niet in het kasstroomoverzicht opgenomen.

De betaling van de leasetermijnen uit hoofde van het financiële leasecontract wordt voor het gedeelte dat betrekking heeft op de aflossing als een uitgave uit financieringsactiviteiten aangemerkt en voor het gedeelte dat betrekking heeft op de interest als een uitgave uit operationele activiteiten.

12.10 Toelichting op de onderscheiden posten van de balans

ACTIVA

(Bedragen x € 1.000)
31-12-2016 31-12-2015

12.2.1 Immateriele vaste activa

Computersoftware	453	635
	<u>453</u>	<u>635</u>
Oorspronkelijke kosten	1.058	896
Cumulatieve afschrijvingen	-423	-237
Boekwaarde begin boekjaar	<u>635</u>	<u>659</u>
Investerings	0	162
Afschrijvingen	-182	-187
Oorspronkelijke kosten	1.058	1.058
Cumulatieve afschrijvingen	-605	-423
Boekwaarde einde boekjaar	<u>453</u>	<u>635</u>

De afschrijvingstermijnen zijn gelijk aan de duur van de licenties, deze periode varieert van 5 tot 7 jaar.

12.2.2 Materiële vaste activa

12.2.2.1 DAEB vastgoed in exploitatie

Verloop:

Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	555.042	530.689
Cumulatieve herwaarderingen	0	0
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	-179.737	-166.575
Boekwaarde per 1 januari 2016	<u>375.306</u>	<u>364.114</u>
Effecten stelselwijziging		
Terugdraaien cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	179.737	166.575
Cumulatieve herwaarderingen	503.055	504.485
Cumulatieve waardeveranderingen	-55.433	-40.376
Herclassificatie garages aanschafwaarde	0	-1.223
Presentatiecorrectie aanschafwaarde	-6.784	-9.455
Presentatiecorrectie cumulatieve afschrijvingen	6.784	7.242
effect stelselwijziging	<u>627.358</u>	<u>627.248</u>
1-1-2016 na stelselwijziging		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	548.259	520.011
Cumulatieve herwaarderingen	503.055	504.485
Cumulatieve waardeveranderingen	-48.649	-33.134
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	0	0
Boekwaarde per 1 januari 2016	<u>1.002.664</u>	<u>991.362</u>

	(Bedragen x € 1.000)	
Mutaties	31-12-2016	31-12-2015
Investerings – initiële verkrijgingen	238	392
Investerings – oplevering nieuwbouw	4.403	12.790
Onrendabele top opgeleverde nieuwbouw	-487	-4.675
Investerings – uitgaven na eerste verwerking	2.459	16.540
Onrendabele top opgeleverde renovaties	-654	-11.809
Buitengebruikstellingen en afstotingen	-2.484	-1.474
Desinvestering marktwaarde buitengebruikstellingen en afstotingen	-8.308	-3.441
Overboekingen naar niet-DAEB vastgoed in exploitatie	0	-7.105
Mutatie marktwaarde	<u>69.747</u>	<u>10.085</u>
Totaal mutaties 2016	<u><u>64.915</u></u>	<u><u>11.302</u></u>
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	552.875	548.259
Cumulatieve herwaarderingen	558.164	503.055
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	<u>-43.460</u>	<u>-48.649</u>
Boekwaarde per 31 december 2016	<u><u>1.067.579</u></u>	<u><u>1.002.664</u></u>

In 2016 zijn twee nieuwbouwcomplexen in exploitatie genomen. Dit betreft 8 woningen in complex "de Royaan" in Zwijndrecht en 20 woningen in complex "de Oude Mavo" in Alblasterdam. Ook zijn twee woningen, die verkocht waren onder voorwaarden, teruggekocht en weer in exploitatie genomen.

In 2016 zijn de renovatieprojecten Meerdervoort en Leeuwerikstraat opgeleverd.

De WOZ waarde van het sociaal vastgoed bedraagt per waardepeildatum 1 januari 2015 totaal € 1.423.111.000 (per 1 januari 2014 € 1.390.422.000).

Van de woningvoorraad per 31 december 2016 zijn 722 woningen bestemd voor verkoop. Hiervan worden naar verwachting 91 woningen verkocht in 2017. De verwachte opbrengstwaarde van deze woningen bedraagt € 14,6 miljoen, de boekwaarde € 12,8 miljoen en de verkoopkosten € 0,6 miljoen.

Het aantal sociale eenheden in exploitatie bedraagt per 31-12-2016: 11.136 eenheden

Het onroerend goed is wat betreft vreemd vermogen geheel gefinancierd met kapitaalmarktleningen onder overheidsgarantie waarvoor jegens Waarborgfonds Sociale Woningbouw een obligoverplichting geldt, die is opgenomen onder de 'Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen'. Als gevolg hiervan is het onroerend goed dat met deze leningen is gefinancierd niet hypothecair bezwaard. De activa zijn verzekerd tegen aanschaf- dan wel voortbrengingskosten. Jaarlijks wordt de waarde aangepast aan het indexcijfer voor nieuwbouwwoningen zoals dit door het CBS wordt berekend.

12.2.2.2 niet-DAEB vastgoed in exploitatie

(Bedragen x € 1.000)

	31-12-2016	31-12-2015
Verloop:		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	33.710	30.265
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	<u>-5.195</u>	<u>-5.047</u>
Boekwaarde per 1 januari 2016	<u>28.515</u>	<u>25.218</u>
Effecten stelselwijziging		
Terugdraaien cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	5.195	5.047
Cumulatieve herwaarderingen	2.752	2.700
Cumulatieve waardeveranderingen	-10.905	-12.198
Herclassificatie garages aanschafwaarde	0	1.223
Presentatiecorrectie aanschafwaarde	933	5.368
Presentatiecorrectie cumulatieve afschrijvingen	<u>-933</u>	<u>-7.079</u>
effect stelselwijziging	<u>-2.958</u>	<u>-4.939</u>
1-1-2016 na stelselwijziging		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	34.643	36.856
Cumulatieve herwaarderingen	2.752	2.700
Cumulatieve waardeveranderingen	<u>-11.838</u>	<u>-19.277</u>
Boekwaarde per 1 januari 2016	<u>25.556</u>	<u>20.279</u>
Mutaties		
Investeringen – oplevering nieuwbouw	1.289	5.100
Onrendabele top opgeleverde nieuwbouw	-297	-1.379
Investeringen – uitgaven na eerste verwerking	48	0
Buitengebruikstellingen en afstotingen		
Desinvestering marktwaarde buitengebruikstellingen en afstotingen	23	0
Desinvestering cumulatieve waardeverminderingen afstotingen	0	2.297
Overboekingen van vastgoed ten dienste van exploitatie	0	1.882
Afwaardering voormalige kantoorpanden naar marktwaarde	0	-1.131
Overboekingen van DAEB-vastgoed in exploitatie	0	7.105
Mutatie marktwaarde	<u>1.731</u>	<u>599</u>
Totaal mutaties 2016	<u>2.531</u>	<u>5.277</u>
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	35.717	34.643
Cumulatieve herwaarderingen	3.664	2.752
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	<u>-11.293</u>	<u>-11.838</u>
Boekwaarde per 31 december 2016	<u>28.087</u>	<u>25.556</u>

In 2016 is het project "de Royaen" (9 woningen) opgeleverd.

De WOZ waarde van het commercieel vastgoed in 2016 bedraagt per waardepeildatum 1 januari 2015 € 26,8 miljoen (per 1 januari 2014 € 26,3 miljoen).

Het aantal commerciële eenheden in exploitatie bedraagt per 31-12-2016: 415

Marktwaaarde

Toegepaste waarderingsgrondslag

Zowel het DAEB als het niet-DAEB vastgoed in exploitatie is gewaardeerd tegen de marktwaaarde in verhuurde staat die is bepaald op basis van het 'Handboek modelmatig waarden marktwaaarde' die als bijlage is opgenomen bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting (RTIV). Hierbij wordt op basis van de toekomstige kasstromen de marktwaaarde middels de Discounted Cash Flow (DCF) Methode bepaald. Bij het bepalen van de marktwaaarde is de full-versie van het waarderingshandboek gehanteerd.

Inschakeling taxateur

Jaarlijks wordt een derde deel van de onroerende zaken in exploitatie getaxeerd door twee onafhankelijke en ter zake deskundige externe taxateurs, ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs. Dit betekent dat elk derde deel van de onroerende zaken in exploitatie minimaal eens per drie jaar opnieuw wordt getaxeerd. Het een derde deel wordt zo samengesteld dat dit een representatief deel van het totale bezit is. In het jaar dat niet getaxeerd wordt, wordt een taxatie-update/aannemelijkheidsverklaring verstrekt door de taxateurs. Het taxatierapport en het taxatiedossier waarin de waardering en de daarbij gehanteerde aanpassingen ten opzichte van de basisvariant zijn onderbouwd en vastgelegd zijn in het bezit van Woonkracht10 en op aanvraag beschikbaar voor de Autoriteit woningcorporaties.

Complexindeling (waarderingcomplexen)

Een waarderingscomplex is een samenstel van verhuureenheden dat in principe bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden wat betreft type vastgoed, bouwperiode en locatie, en dat als één geheel aan een derde partij in verhuurde staat verkocht kan worden. Er bestaat geen minimum of maximum voor het aantal verhuureenheden in een waarderingscomplex. Het kan voorkomen dat een waarderingscomplex bestaat uit zowel DAEB als niet-DAEB vastgoed. Woonkracht10 heeft op basis van bovenstaande criteria in totaal 142 waarderingscomplexen geïdentificeerd. De waarderingscomplexen voor de berekening van de marktwaaarde zijn door de volgende indeling bepaald:

Locatie (gemeente/postcode)	Type	Bouwjaar
Alblasserdam	Eengezinswoning	<1960
Dordrecht	Meergezinswoning	1960 – 1974
Hendrik-Ido-Ambacht	Studenteneenheid	1975 – 1989
Papendrecht	Zorgeenheid (extramuraal)	1990 – 2004
Zwijndrecht	Bedrijfsonroerendgoed	>2004
	Maatschappelijk onroerend goed	
	Parkeerplaats	
	Garagebox	
	Zorgvastgoed (intramuraal)	

Woonkracht10 heeft per 31 december 2016, verdeeld naar categorie, de volgende aantallen onroerende zaken (gewaardeerd volgens de full-versie van het waarderingshandboek):

Categorie onroerende zaken	Aantal onroerende zaken per 31 december 2016
Woongelegenheden	10.929
Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed	344
Parkeergelegenheden	282

Relevante veronderstellingen

- Disconteringsvoet

De volgende spreiding van de disconteringsvoet is gebruikt voor de verschillende categorieën onroerende zaken:

Categorie onroerende zaken	Spreiding disconteringsvoet
Woongelegenheden	5,8% - 11,2%
Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed	7,2% - 10,8%
Parkeergelegenheden	7,0% - 7,2%

- Methoden

De marktwaarde in verhuurde staat is bepaald op basis van de Discounted Cash Flow (DCF) methode en is per categorie vastgoed als volgt:

Categorie onroerende zaken	Methoden
Woongelegenheden	De hoogste waarde van de twee scenario's (doorexploiteerscenario of uitpondscenario) leidt tot de marktwaarde van het waarderingscomplex
Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed	Doorexploiteerscenario
Parkeergelegenheden	De hoogste waarde van de twee scenario's (doorexploiteerscenario of uitpondscenario) leidt tot de marktwaarde van het waarderingscomplex

- Relevante veronderstellingen

	Woongelegenheden	Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed	Parkeergelegenheden
Mutatiekans	O.b.v. historische mutatiegraad met minimum van 4% en maximum van 20%	O.b.v. historische mutatiegraad.	O.b.v. historische mutatiegraad met minimum van 4% en maximum van 20%
Mogelijkheid tot verkoop	Geen restricties	Nvt	Geen restricties
Achterstallig onderhoud	Nvt	Nvt	Nvt
Bedrag achterstallig onderhoud	Nvt	Nvt	Nvt
Erfpacht	Nvt, m.u.v. Z-W-030	Nvt, m.u.v. P-B-009	Nvt
Erfpacht afkoopbedrag	Nvt	Nvt	Nvt
Erfpachtcanon	€ 2.792/ jaar	€ 2.400/ jaar	Nvt
Beklemmingen	Nvt	Nvt	Nvt

Bij het bepalen van de marktwaarde is de full-versie van het waarderingshandboek gehanteerd. De variabelen in de berekening zijn conform het waarderingshandboek gehanteerd met uitzondering van de volgende vrijheidsgraden:

Vrijheidsgraden Woongelegenheden	Toegepast	Toelichting
Schematische vrijheid	Nee	-
Markthuur(stijging)	Ja	Taxateur heeft op complexniveau referenties geraadpleegd, uit de NVM-database teneinde marktconforme markthuur(stijgingen) in te rekenen.
Exit yield	Nee	-
Leegwaarde(stijging)	Ja	Taxateur heeft op complexniveau referenties geraadpleegd, uit de NVM-database teneinde marktconforme leegwaarde(stijgingen) in te rekenen. De leegwaardestijging is: 2,5% (2017), 2% (2018), 1,75% (2019), 1,5% (2020), 1,75% (2021 e.v.).
Disconteringsvoet	Ja	Disconteringsvoet is door taxateurs bepaald en kent een sectoropslag van 5,5% aangevuld met een markt en objectopslag. Deze laatste kan variëren afhankelijk van het scenario doorexploreren of uitponden. De disconteringsvoet beweegt zich tussen 5,86% en 11,14%, waarbij de meeste taxatie complexen tussen de 6,5% en 9% zitten.
Onderhoud	Ja	De taxateurs hanteren de instandhoudingsnormen conform de Vastgoedtaxatiewijzer (VTW) 2016.
Technische splitsingskosten	Nee	-
Mutatie- en verkoopkans	Ja	Deze is ingeschat door de taxateurs op basis van marktkennis. In beginsel geldt de historische mutatiegraad als uitgangspunt. Hierbij hanteren ze een minimum van 4% en een maximum van 20%.
Bijzondere uitgangspunten	Nee	-
Erfpacht	Ja	Toegepast voor zover aan de orde.

Vrijheidsgraden bedrijfsmatig- en maatschappelijk onroerend goed	Toegepast	Toelichting
Schematische vrijheid	Nee	-
Markthuur(stijging)	Ja	Taxateur heeft op complexniveau referenties geraadpleegd, uit de NVM-database teneinde marktconforme markthuur(stijgingen) voor de getaxeerde BOG/MOG-objecten in de taxaties te kunnen verwerken.
Exit yield	Nee	-
Leegwaarde	Nee	-
Disconteringsvoet	Ja	Disconteringsvoet is door taxateurs bepaald en kent een sectoropslag van 5,5% aangevuld met een markt en objectopslag. De disconteringsvoet beweegt zich tussen 7,2% en 10,8%.
Onderhoud	Ja	De taxateurs hanteren de instandhoudingsnormen conform de Vastgoedtaxatiewijzer (VTW) 2016.
Technische splitsingskosten	Nee	-
Mutatie- en verkoopkans	Nee	-
Bijzondere uitgangspunten	Nee	-
Erfpacht	Ja	Toegepast voor zover aan de orde.

Vrijheidsgraden Parkeergelegenheden	Toegepast	Toelichting
Schematische vrijheid	Nee	
Markthuur(stijging)	Ja	Taxateur heeft op complexniveau referenties geraadpleegd, uit de NVM-database teneinde marktconforme markthuur(stijgingen) in te rekenen.
Exit yield	Nee	-
Leegwaarde(stijging)	Ja	Taxateur heeft op complexniveau referenties geraadpleegd, uit de NVM-database teneinde marktconforme leegwaarde(stijgingen) in te rekenen.
Disconteringsvoet	Ja	Disconteringsvoet is door taxateurs bepaald en kent een sectoropslag van 5,5% aangevuld met een markt en objectopslag. Deze laatste kan variëren afhankelijk van het scenario doorexpluiten of uitpenden. De disconteringsvoet beweegt zich tussen 7% en 7,2%.
Onderhoud	Ja	De taxateurs hanteren de instandhoudingsnormen conform de Vastgoedtaxatiewijzer (VTW) 2016.
Technische splitsingskosten	Nee	-
Mutatie- en verkoopkans	Ja	Deze is ingeschat door de taxateurs op basis van marktkennis. In beginsel geldt de historische mutatiegraad als uitgangspunt.
Bijzondere uitgangspunten	Nee	-
Erfpacht	Ja	Toegepast voor zover aan de orde.

Vooralsnog is in de marktwaardering rekening gehouden met asbestrisico's op basis van een eerste interne inventarisatie op basis van bouwjaren. Deze is nog lastig te kwantificeren. Wel is bekend dat er geen asbestrisico's zijn met (directe) risico's voor de volksgezondheid. In 2017 volgt een nader onderzoek naar asbestrisico's door een extern bureau. Mogelijk dat dit een neerwaarts effect heeft op de marktwaarde. Wij schatten dit effect beperkt in, omdat bij verkoop van vergelijkbare objecten het asbestrisico ook wordt mee gewogen in de verkoopprijs. De onderbouwing van dit mogelijke risico zal echter eerst in de jaarrekening 2017 zichtbaar worden.

Inherente schattingsonzekerheid

De bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat is een schatting; er wordt ingeschat wat een externe belegger bereid is om te betalen voor een portefeuille vastgoed. Inherent hieraan ontstaat een schattingsonzekerheid; een bandbreedte waarin de schatting zich kan bewegen zonder dat de schatting onjuist is.

12.2.2.3 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	(Bedragen x € 1.000)	
	31-12-2016	31-12-2015
Oorspronkelijke contractprijs	61.137	60.086
Herwaarderingen	1.150	-495
Boekwaarde per 1 januari	<u>62.287</u>	<u>59.592</u>
Eerste verkopen	1.558	2.361
Terugkopen	-1.713	-2.362
Doorverkopen	2.160	1.052
Herwaardering	2.025	1.645
Totaal mutaties	<u>4.029</u>	<u>2.696</u>
Oorspronkelijke contractprijs	63.142	61.137
Herwaarderingen	3.175	1.150
Boekwaarde per 31 december	<u>66.317</u>	<u>62.287</u>
Aantal woningen per 1 januari	468	459
Verkopen	27	26
Terugkopen	-12	-17
Aantal woningen per 31 december	<u>483</u>	<u>468</u>

Sinds 2002 worden woningen onder voorwaarden verkocht, zowel bestaand bezit als nieuwbouw. Er zijn verschillende regelingen toegepast, waarbij er op het moment van verkoop steeds sprake is van een korting voor de koper. Hieraan is een terugkooprecht en soms een terugkoopplicht gekoppeld voor Woonkracht10. Bij de terugkoop wordt de eerder verstrekte korting weer verrekend en deelt Woonkracht10 voor een deel mee in de waardeontwikkeling van de woning sinds de verkoop.

Bij de contracten gebaseerd op het "Koopgarant"-principe geldt dat er sprake is van verleende kortingen tussen 10% en 30%. Daarnaast heeft Woonkracht10 terugkoopverplichting. Vanaf 2017 verkoopt Woonkracht10 geen woningen meer onder voorwaarden tenzij ze hier nog toe verplicht is.

12.2.2.4 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	31-12-2016	31-12-2015
Verloop stelselwijziging		
Saldo uitgaven begin boekjaar	12.518	13.503
Af: ten laste van voorziening onrendabele toppen	-665	-1.655
Saldo begin boekjaar	<u>11.853</u>	<u>11.848</u>
Effect stelselwijziging	-6.537	-6.718
Saldo begin boekjaar na stelselwijziging	5.316	5.130
Verloop boekjaar		
Saldo uitgaven begin boekjaar	12.518	13.503
Bij: investeringen nieuwbouw en renovatie	14.637	30.832
Af: renovatie ten laste van onderhoud	-7.413	0
Bij: inbreng boekwaarde de Royaan 16 sloopwoningen	-782	
Af: opbrengst Bouquet	455	
Af: opgeleverde nieuwbouw	-4.966	-17.890
Af: opgeleverde verbeteringsinvesteringen	-2.462	-13.890
Af: geannuleerde projecten	0	-37
Saldo uitgaven einde boekjaar	<u>11.987</u>	<u>12.518</u>
Af: ten laste van voorziening onrendabele toppen	-6.027	-7.202
Saldo einde boekjaar	<u>5.960</u>	<u>5.316</u>

Het saldo uitgave einde boekjaar betreft de volgende projecten:

	(Bedragen x € 1.000)	
	31-12-2016	31-12-2015
- Nicolaas Beetsstraat	2.326	675
- Nic. Maesstraat sloop	6.740	609
- Wipmolen	1.012	1.006
- Koningshof afname 30 app incl. pp	537	0
- Vondel- en Staringlaan renovatie	464	0
- Stierstraat	455	0
- De Rank	98	0
- PS Gerbrandystraat	82	0
- J. Campertstraat e.o.	58	0
- Koekoekstraat	53	0
- Oude Mavo fase 3	42	26
- Meerdervoort 26 won. Staringstr	33	0
- Kraaihoek	30	0
- WK10 onderzoeksbudget Alblasserdam	16	0
- Pieter de Hoochplaats	15	0
- Stellingmolen renovatie	12	0
- Overige projecten 2016	12	0
- Meerdervoort (Zwijndrecht)	0	4.172
- Oude Mavo fase 1 en 2 (Alblasserdam)	0	2.261
- De Royaen (Zwijndrecht)	0	1.798
- Koningshof sociale huurwoningen (Zwijndrecht)	0	706
- Rembrandtlaan (Alblasserdam)	0	474
- Alfred Nobelstraat (Papendrecht)	0	310
- 't Anker (Zwijndrecht)	0	161
- Bouquet (Zwijndrecht)	0	149
- Overige projecten 2015	0	170
	<u>11.987</u>	<u>12.518</u>

Voor de volgende projecten worden uitgaven ten laste van de voorziening onrendabele toppen gebracht:

- Nicolaas Maesstraat sloop (Zwijndrecht)	4.585	778
- Nicolaas Beetsstraat (Alblasserdam)	1.062	675
- Woonwagens Alblasserdam	16	
- Koekoekstraat (Zwijndrecht)	53	
- Stierstraat (Zwijndrecht)	180	
- De Rank (Zwijndrecht)	98	
- Staringstraat (Zwijndrecht)	33	
- Meerdervoort (Zwijndrecht)	0	4.172
- De Royaen (Zwijndrecht)	0	665
- Alfred Nobelstraat (Papendrecht)	0	267
- Rembrandtlaan (Alblasserdam)	0	216
- 't Anker (Zwijndrecht)	0	161
- Bouquet (Zwijndrecht)	0	149
- Oude Mavo fase 1 en 2 (Alblasserdam)	0	119
	<u>6.027</u>	<u>7.202</u>

		(Bedragen x € 1.000)	
12.2.2.5 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie		31-12-2016	31-12-2015
Gebouwen		1.245	1.451
Inventaris		112	125
Vervoermiddelen		202	323
Kantoor- en automatiseringsapparatuur		389	472
		<u>1.948</u>	<u>2.372</u>
Boekwaarde begin boekjaar		<u>2.372</u>	<u>4.570</u>
Investerings		95	348
Desinvesteringen		-26	-39
Voormalige vestigingskantoren in exploitatie genomen		0	-1.882
Afschrijvingen		-491	-625
Waardeveranderingen		0	0
Boekwaarde einde boekjaar		<u>1.948</u>	<u>2.372</u>

De investeringen in 2016 betreffen:

- zonnepanelen kantoor	28.590
- aanschaf inventaris	14.421
- investeringen ict	44.747
- overige investeringen	6.868
	<u>94.626</u>

De afschrijvingstermijnen en gevolgde systematiek luiden als volgt voor voor onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie:

Bedrijfsgebouwen	Lineair	30 jaar
Terreinen	Geen afschrijvingen	nvt
Installaties	Lineair	3-15 jaar
Inventaris	Lineair	3-15 jaar
Vervoermiddelen	Lineair	5 jaar

De desinvesteringen hebben betrekking op de verkoop van 2 bedrijfswagens. De afschrijvingen worden gebaseerd op de geschatte economische levensduur en worden berekend op basis van een vast percentage van de verkrijgingsprijs. Voor de onroerende zaken ten dienste van de exploitatie is een uitgebreide opstalverzekering afgesloten, alsmede een uitgebreide zaken- en inventarisverzekering en een glasverzekering.

Bedrijfswaarde

Omdat de doelstelling van Woonkracht10 is te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, 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. Derhalve wordt hier onder de bedrijfswaarde van de onroerende zaken in exploitatie, zoals deze jaarlijks aan het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) toegelicht. Deze bedrijfswaarde sluit aan op het beleid van Woonkracht10 en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed uitgaande van dit beleid.

De bedrijfswaarde van het DAEB vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2016 € 507.482.000 (31.12.2015 € 577.259.000). De bedrijfswaarde van het niet-DAEB vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2016 € 25.802.000 (31.12.2015 € 28.618.000). De totale bedrijfswaarde is ten opzichte 2015 gedaald met circa € 73 miljoen. De belangrijkste effecten ten opzichte van de bedrijfswaarde 2015 zijn:

- Woonkracht10 rekent fors meer onderhoud in ten opzichte van vorig jaar in haar bedrijfswaarde: circa €33 miljoen negatief effect op de bedrijfswaarde. De taakstellende onderhoudsnorm van € 1.150 per verhuureenheid blijkt niet realiseerbaar en is op basis van een op conditiemetingen gebaseerde meerjaren onderhoudsbegroting bijgesteld naar gemiddeld € 1.350 per verhuureenheid per jaar.
- De restwaarde van de grond wordt dit jaar ingerekend tegen gemiddeld nominaal bedrag van € 5.000 per eenheid om beter aan te sluiten bij de WSW methodiek. In het verleden werd de historische uitgaafprijs van de grond gehanteerd. Dit leidt tot een negatief effect op de bedrijfswaarde van circa € 32 miljoen.

De uitgangspunten voor de bedrijfswaardeberekening van het vastgoed in exploitatie zijn:

Bedrijfswaarde	2017		2018		2019		2020		2021		2022 e.v.	
	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016
Prijsinflatie	1,58%	0,60%	1,71%	1,07%	1,79%	1,53%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Looninflatie	2,02%	1,60%	2,31%	1,90%	2,52%	2,20%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
Bouwkosten	2,02%	1,60%	2,31%	1,90%	2,52%	2,20%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
Onderhoudskosten	2,02%	1,60%	2,31%	1,90%	2,52%	2,20%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
Huurderving	1,10%	1,10%	1,10%	1,10%	1,10%	1,10%	1,10%	1,10%	1,00%	1,10%	1,00%	1,00%
Huizenmarkt	2,49%	2,40%	2,34%	2,00%	2,24%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Disconteringsvoet	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%

	2016	2015
Extra inkomensafhankelijke huurverhoging voor huurders met een inkomen hoger dan € 43.602	4,0%	4,0%
Mutatiegraad	7,2%	7,2%

Minimale levensduur	15 jaar	15 jaar
Maximale levensduur	50 jaar	50 jaar
Disconteringsvoet	5,00%	5,00%
Moment van discontering	medio-numerando	medio-numerando

Tabel verkoopopbrengsten

De in de bedrijfswaarde opgenomen verwachte opbrengstwaarde van woningen geormerkt 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 taxaties uitgevoerd door onafhankelijke externe deskundigen of worden vergelijkbare onroerende zaken als referentie gehanteerd.

De verkopen worden voor een periode van vijf jaar in de waardering betrokken.

Jaar	2017	2018	2019	2020	2021
Aantal verkopen	91	110	98	34	32
Opbrengstwaarde	€ 12.219.000	€ 10.901.000	€ 11.540.000	€ 5.413.000	€ 5.529.000
Oorspronkelijke boekwaarde	€ 6.838.000	€ 5.849.000	€ 5.704.000	€ 2.367.000	€ 2.169.000

Exploitatielasten

De exploitatielasten zijn gebaseerd op de meerjarenbegroting van Woonkracht10. De exploitatielasten bestaan uit de volgende elementen:

- Directe exploitatielasten, onder andere belastingen en verzekeringspremies.
- Indirecte exploitatielasten die betrekking hebben op het DAEB vastgoed (geen kosten van projectontwikkelingsactiviteiten). Deze kosten bestaan onder andere uit administratieve lasten, beleid en automatisering.
- Heffingen van overheidswege die gekoppeld zijn aan het DAEB vastgoed in exploitatie, die conform het wettelijk kader zijn geformaliseerd.
- Saneringsheffing: de saneringsheffing is conform de richtlijnen van het WSW en Aw in de bedrijfswaarde ingerekend en bedraagt 1% van de jaarhuur van de woongelegenheden.
- Bijdrageheffing Autoriteit Woningcorporaties.

De verhuurderheffing is in de bedrijfswaarde ingerekend conform onderstaande percentages en wordt berekend over de WOZ waarde:

2017:0,543 %

2018:0,591 %

2019:0,591 %

2020:0,592 %

2021:0,592 %

2022:0,593 %

2023 ev: 0,567 %

De WOZ waarde wordt geïndexeerd met de marktindex.

Levensduur

De levensduur vormt de basis voor de looptijd van de verwachte kasstromen. De gehanteerde uitgangspunten bij de bepaling van de resterende economische levensduur zijn:

Voor sociale huurwoningen wordt uitgegaan van een weerlegbaar vermoeden dat de resterende economische levensduur maximaal 50 jaar en minimaal 15 jaar bedraagt. Voor maatschappelijk vastgoed wordt uitgegaan van een kortere maximale resterende economische levensduur afhankelijk van de inschatting van economische risico's. Voor de complexen 221 Nicolaas Beetsstraat en 401 Meerdervoort heeft levensduurverlenging plaatsgevonden wegens uitgevoerde renovatie.

Restwaarde

De restwaarde in de bedrijfswaarde was tot en met boekjaar 2015 gelijk aan de historische kostprijs van de grond. Met ingang van 2016 is aansluiting gezocht bij de door het WSW voorgeschreven systematiek. 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 vierkantemeterprijs voor een sociale huurwoning. Deze kavelprijs wordt geïndexeerd naar het einde van de levensduur en verminderd met verwachte sloopkosten en kosten van uitplaatsing en is gesteld op € 5.000 per vhe. 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.

12.2.3 Financiële vaste activa

12.2.3.1 Deelnemingen in groepsmaatschappijen

	(Bedragen x € 1.000)	
	31-12-2016	31-12-2015
Woonkracht10 Vastgoed bv	106	152
	<u>106</u>	<u>152</u>
Saldo begin verslagjaar	152	84
(Des)investeringen	0	0
Resultaten verslagjaar	-46	68
Saldo einde verslagjaar	<u>106</u>	<u>152</u>

12.2.3.2 Andere deelnemingen

Het verloop van deze post in het boekjaar is als volgt:

Boekwaarde begin boekjaar	586	738
Correctie resultaat voorgaande jaren	-17	-31
Resultaten boekjaar	-6	-121
Boekwaarde einde boekjaar	<u>563</u>	<u>586</u>

Per 31 december heeft Woonkracht10 de volgende deelnemingen:

Deelneming Stadsherstel Drechtsteden N.V. (Stadsherstel)	561	584
Woningnet N.V. (Woningnet)	2	2
	<u>563</u>	<u>586</u>

Stadsherstel is een samenwerkingsverband van de Drechtsteden corporaties. Woonkracht10 heeft een aandeel van 31% in Stadsherstel, dat in 2009 is opgericht om te werken aan het behoud van historisch erfgoed en aan gebiedsontwikkeling.

12.2.3.3 Latente belastingvorderingen

Boekwaarde begin boekjaar	56.363	6.175
Effect stelselwijziging	-3.400	-2.569
Boekwaarde begin boekjaar na stelselwijziging	52.963	3.606
Investeringen: vermeerderingen actieve belastinglatenties	0	49.413
Desinvesteringen: verminderingen actieve belastinglatenties	-7.934	-56
Boekwaarde einde boekjaar	<u>45.029</u>	<u>52.963</u>
Waarderingsverschil leningen o/g	20	61
Waarderingsverschil materiële vaste activa (verkoop)	200	1.406
Verrekenbare verliezen	44.809	51.496
	<u>45.029</u>	<u>52.963</u>

De actieve belastinglatenties bestaan uit tijdelijke verschillen tussen de commerciële en de fiscale jaarrekening bij de waardering van leningen o/g en huurwoningen bestemd voor verkoop. De latenties zijn gewaardeerd op contante waarde. Hierbij is een belastingtarief van 25,0% gehanteerd (2015: 25,0%) en een disconteringsvoet van 3,75%. De nominale waarde van de latenties bedraagt € 49.568.000 (2015: € 68.869.000). In het boekjaar 2017 zal hiervan naar verwachting € 8.042.000 verrekend kunnen worden.

De actieve latentie uit hoofde van het fiscale afschrijvingspotentieel op het vastgoed in exploitatie bedraagt nominaal circa € 2 miljoen (waarderingsverschil € 8 miljoen). Vanuit voorzichtigheid is deze latentie niet geactiveerd gezien de omvang van de reeds gevormde actieve latenties.

(Bedragen x € 1.000)

12.2.3.4 Overige langlopende vorderingen

	31-12-2016	31-12-2015
Boekwaarde begin boekjaar	0	1.172
Afwaardering certificaten WIF	0	-106
Desinvesteringen: ontvangen aflossingen	0	-959
Desinvesteringen: naar kortlopende vorderingen	0	-107
Boekwaarde einde boekjaar	<u>0</u>	<u>0</u>
te verrekenen kortingen Koopstart regeling	239	142
	<u>239</u>	<u>142</u>

12.2.4 Voorraden

12.2.4.1 Vastgoed bestemd voor verkoop

Teruggekochte VOV woningen	<u>121</u>	<u>807</u>
	<u>121</u>	<u>807</u>

Per 31-12-2016 is er 1 teruggekochte VOV woning die nog niet opnieuw is doorverkocht (per 31-12-2015: 6 woningen).

12.2.4.2 Materiaal

Beginvoorraad	21	74
Bij: Inkopen	119	2
Af: Verbruik	<u>-128</u>	<u>-55</u>
Eindvoorraad	<u>12</u>	<u>21</u>

12.2.5 Vorderingen

12.2.5.1 Huurdebiteuren

De huurachterstand is als volgt opgebouwd:

Zittende huurders:

Periode

minder dan 1 maand	199	202
1 tot 2 maanden	114	249
2 tot 3 maanden	92	172
meer dan 3 maanden	<u>290</u>	<u>421</u>
	695	1.044
Vertrokken huurders	565	742
WSNP	36	34
Betalingsregelingen	<u>297</u>	<u>130</u>
	1.594	1.950
Voorziening huurdebiteuren	<u>-512</u>	<u>-552</u>
	<u>1.083</u>	<u>1.398</u>

De huurachterstand uitgedrukt in een percentage van de totaal te ontvangen huren en vergoedingen bedraagt voor 2016 2,04% en voor 2015 2,52%.

12.2.5.2 Gemeenten

	(Bedragen x € 1.000)	
	31-12-2016	31-12-2015
Gemeente Papendrecht	<u>52</u>	<u>52</u>
	<u>52</u>	<u>52</u>

12.2.5.3 Vorderingen op groepsmaatschappijen

r/c Woonkracht10 Vastgoed	0	0
r/c Woonkracht10 Ontwikkeling	<u>1.615</u>	<u>1.599</u>
	<u>1.615</u>	<u>1.600</u>

Over de rekening-courantverhoudingen is 4,5% rente in rekening gebracht.

12.2.5.4 Belastingen en premies

Vennootschapsbelasting boekjaar 2012	<u>1.152</u>	<u>1.152</u>
	<u>1.152</u>	<u>1.152</u>

Het te ontvangen bedrag betreft de betaalde vennootschapsbelasting over het boekjaar 2012 dat door een fiscaal verlies in 2013 kan worden verrekend. De aangifte over 2013 is in 2015 ingediend, maar is nog niet vastgesteld door de Belastingdienst.

12.2.5.5 Overige vorderingen

Diverse vorderingen	303	273
Af: voorziening	<u>-13</u>	<u>-6</u>
	<u>291</u>	<u>267</u>

12.2.5.6 Overlopende activa

Vooruitbetaalde kosten	729	132
Diversen	<u>1.797</u>	<u>141</u>
	<u>2.526</u>	<u>273</u>

De post diversen onder de overlopende activa betreft voornamelijk (voor ca € 1,7 miljoen) een STEP-subsidie vanuit de rijksoverheid. Dit betreffen subsidies voor projecten Nicolaes Beetsstraat (1,3 milj) en Meerdervoort (0,4 milj) Verwacht wordt dat dit bedrag in 2019 ontvangen wordt. Subsidies in verband met de aanschaf van (materiële) vaste activa worden in mindering gebracht op het geïnvesteerde bedrag.

12.2.6 Liquide middelen

Kassen	0	0
Rekening-courant Rabobank	3.585	88
Rekening-courant ING Bank	606	551
Rekening-courant BNG	1.967	1.394
Overige spaarrekeningen en deposito's	<u>3.550</u>	<u>7.541</u>
Direct opeisbaar	9.708	9.573
Kruisposten	<u>20</u>	<u>7</u>
	<u>9.728</u>	<u>9.580</u>

De liquide middelen staan ter vrije beschikking van de stichting.
WOONKRACHT10 | JAARVERSLAG 2016 | PAGINA 97

PASSIVA

12.2.7 Eigen vermogen

	(Bedragen x € 1.000)	
	31-12-2016	31-12-2015
Stand per 1 januari voor stelselwijziging	182.468	120.583
Effect stelselwijziging(en)	<u>600.005</u>	<u>589.934</u>
Stand per 1 januari na stelselwijziging	782.473	710.518
Mutaties boekjaar	<u>93.795</u>	<u>71.955</u>
Stand per 31 december	<u><u>876.268</u></u>	<u><u>782.473</u></u>

12.2.7.1 Overige reserves

Het verloop van de post overige reserves is als volgt:

	(Bedragen x € 1.000)	
	31-12-2016	31-12-2015
Stand per 1 januari volgens jaarrekening	182.468	120.583
Effect stelselwijziging(en)	<u>90.635</u>	<u>78.956</u>
Stand per 1 januari volgens jaarrekening	273.103	199.540
Uit resultaatbestemming	29.491	71.328
Realisatie herwaardering	8.285	3.441
Mutatie herwaarderingsreserve VOV	<u>-2.102</u>	<u>-1.207</u>
Stand per 31 december	<u><u>308.776</u></u>	<u><u>273.103</u></u>

12.2.7.2 Herwaarderingsreserve

De invloed van het cumulatieve effect van de stelselwijziging(en) op de herwaarderingsreserve van de woningcorporatie is als volgt weer te geven:

Stand per 1 januari volgens jaarrekening	0	0
Effect stelselwijziging(en)	<u>509.371</u>	<u>510.978</u>
Stand per 1 januari volgens jaarrekening	509.371	510.978
Mutaties boekjaar	<u>58.121</u>	<u>-1.608</u>
Stand per 31 december	<u><u>567.492</u></u>	<u><u>509.371</u></u>

Het verloop van het niet-gerealiseerde vermogen is als volgt:

	vastgoed in exploitatie		onr zaken	totaal
	DAEB	niet-DAEB	VOV	
Boekwaarde per 1 januari 2015			22.798	22.798
Effect stelselwijziging	<u>505.925</u>	<u>2.696</u>	<u>-20.443</u>	<u>488.178</u>
Stand per 1 januari volgens jaarrekening	505.925	2.696	2.355	510.976
Realisatie door verkoop	-3.441			-3.441
Realisatie door sloop				0
Uit resultaatbestemming	571	56		627
Overige mutaties			<u>1.207</u>	<u>1.207</u>
Boekwaarde per 31 december 2015	<u>503.055</u>	<u>2.752</u>	<u>3.562</u>	<u>509.369</u>
Boekwaarde per 1 januari 2016	503.055	2.752	25.128	530.934
Effect stelselwijziging	<u>503.055</u>	<u>2.752</u>	<u>-21.566</u>	<u>-21.566</u>
Stand per 1 januari volgens jaarrekening	503.055	2.752	3.562	509.369
Realisatie door verkoop	-2.997			-2.997
Realisatie door sloop	-5.311	23		-5.289
Uit resultaatbestemming	64.857	885		65.743
Overige mutaties	<u>-1.440</u>	<u>4</u>	<u>2.102</u>	<u>666</u>
Boekwaarde per 31 december 2016	<u><u>558.164</u></u>	<u><u>3.664</u></u>	<u><u>5.664</u></u>	<u><u>567.492</u></u>

12.2.8 Voorzieningen

12.2.8.1 Voorziening onrendabele investeringen

	(Bedragen x € 1.000)	
	31-12-2016	31-12-2015
Onrendabele toppen begin boekjaar	931	1.737
In mindering gebracht op Vastgoed in ontwikkeling	-665	-1.737
Saldo voorziening begin boekjaar	<u>266</u>	<u>0</u>
Onrendabele toppen begin boekjaar	931	1.737
Effect stelselwijziging	20.995	30.911
Onrendabele toppen begin boekjaar na stelselwijziging	<u>21.926</u>	<u>32.648</u>
Nieuwe onrendabele toppen	2.060	7.140
Bijstelling onrendabele toppen	-7.707	0
Opgeleverde projecten	-8.572	-17.863
Onrendabele toppen einde boekjaar	<u>7.707</u>	<u>21.926</u>
In mindering gebracht op Vastgoed in ontwikkeling	-6.027	-7.202
Saldo voorziening einde boekjaar	<u>1.680</u>	<u>14.724</u>

	(Bedragen x € 1.000)	
	31-12-2016	31-12-2015
De onrendabelele toppen kunnen als volgt worden gespecificeerd:		
Nicolaas Beetsstraat	1.062	6.986
Nic. Maesstraat sloop	4.585	6.368
De Rank (Zwijndrecht)	601	0
Staringstraat (Zwijndrecht)	538	0
Woonwagens Alblasserdam	413	0
Koekoekstraat (Zwijndrecht)	329	0
Stierstraat (Zwijndrecht)	180	0
Alfred Nobelstraat	0	267
Oude Mavo fase 1 en 2	0	119
Rembrandtlaan e.o.	0	216
Bouquet	0	788
Meerdervoort	0	6.346
t Anker	0	170
De Royaan	0	665
	<u>7.707</u>	<u>21.926</u>

Verwacht wordt dat van dit bedrag op balansdatum een bedrag van € 1.599.000 (2015: € 8.571.000) binnen een jaar wordt gerealiseerd en een bedrag van € 6.108.000 (2015: € 13.355.000) binnen 1 tot 5 jaar.

12.2.8.2 Voorziening latente belastingverplichtingen

Saldo begin boekjaar	6.379	2.856
Dotaties boekjaar	0	4.137
Onttrekkingen boekjaar	-316	-614
Saldo einde boekjaar	<u>6.063</u>	<u>6.379</u>

De voorziening voor latente belastingverplichtingen is overwegend langlopend van aard en wordt veroorzaakt door een tijdelijk verschil tussen fiscale en commerciële onderhoudsvoorziening. De nominale waarde van de belastinglatentie bedraagt € 8.299.000 (2015: € 8.929.000). Verwacht wordt dat van dit bedrag op balansdatum een bedrag van € 409.000 (2015: € 395.000) binnen een jaar wordt gerealiseerd en een bedrag van € 6.880.000 (2015: € 7.146.000) na vijf jaar.

12.2.8.2 Voorziening latente belastingverplichtingen

	(Bedragen x € 1.000)	
	31-12-2016	31-12-2015
Saldo begin boekjaar	6.379	2.856
Dotaties boekjaar	0	4.137
Onttrekkingen boekjaar	<u>-316</u>	<u>-614</u>
Saldo einde boekjaar	<u>6.063</u>	<u>6.379</u>

De voorziening voor latente belastingverplichtingen is overwegend langlopend van aard en wordt veroorzaakt door een tijdelijk verschil tussen fiscale en commerciële onderhoudsvoorziening.

De nominale waarde van de belastinglatentie bedraagt € 8.299.000 (2015: € 8.929.000).

Verwacht wordt dat van dit bedrag op balansdatum een bedrag van € 409.000 (2015: € 395.000)

binnen een jaar wordt gerealiseerd en een bedrag van € 6.880.000 (2015: € 7.146.000) na vijf jaar.

12.2.8.3 Voorziening reorganisatiekosten

	(Bedragen x € 1.000)	
	31-12-2016	31-12-2015
Saldo begin boekjaar	0	1.016
Dotaties boekjaar	0	0
Onttrekkingen boekjaar	<u>0</u>	<u>-1.016</u>
Saldo einde boekjaar	<u>0</u>	<u>0</u>

12.2.8.4 Overige voorzieningen

Saldo begin boekjaar	741	1.046
Mutaties boekjaar	<u>9</u>	<u>-304</u>
Saldo einde boekjaar	<u>750</u>	<u>741</u>
Voorziening deelneming vof Koningshof	500	500
Voorziening jubileum gratificaties	166	168
Voorziening loopbaanontwikkelplan	<u>84</u>	<u>74</u>
	<u>750</u>	<u>741</u>

De verwachte looptijd van de overige voorzieningen is langer dan 1 jaar.

12.2.9 Langlopende schulden

12.2.9.1 Leningen overheid en kredietinstellingen

	(Bedragen x € 1.000)	
	31-12-2016	31-12-2015
Leningen overheid	0	2.288
Leningen kredietinstellingen	<u>234.800</u>	<u>247.388</u>
	<u>234.800</u>	<u>249.676</u>
Schuldrestant begin boekjaar	280.848	308.003
Nieuwe leningen	16.000	19.000
Reguliere aflossingen	-31.173	-39.155
Vervroegde aflossingen	<u>-2.288</u>	<u>-7.000</u>
Schuldrestant einde boekjaar	263.388	280.848
Af: Aflossingsverplichting komend boekjaar	<u>-28.588</u>	<u>-31.173</u>
Saldo langlopende schulden	<u>234.800</u>	<u>249.676</u>
Marktwaarde langlopende leningen	<u>341.722</u>	<u>347.360</u>

Marktwaarde per 31 december

De marktwaarde van de leningen is de waarde van de leningen, waarbij de toekomstige aflossingsverplichtingen contant gemaakt zijn tegen actuele rentetarieven.

Eind 2016 bedraagt de gemiddelde vreemd vermogensvoet 3,75% (2015: 3,89%) voor de leningen met een vaste rente. Van het schuldrestant per 31-12-2016 heeft € 145 miljoen een restant looptijd van 5 jaar of langer. Een bedrag van € 119 miljoen heeft een restant looptijd tussen 1 en 5 jaar.

12.2.9.2 Terugkoopverplichting verkoop onder voorwaarden

Saldo begin boekjaar	62.046	60.093
Verkopen	3.718	3.413
Terugkopen	-1.717	-2.433
Herwaardering	1.698	973
Saldo einde boekjaar	<u>65.744</u>	<u>62.046</u>

12.2.9.3 Overige schulden

Saldo begin boekjaar	0	41
Toevoeging egalisatie complex de Lindonk	5.343	0
Toevoeging egalisatie complex Graskarper	113	0
Toevoeging egalisatie complex Schoolwoningen Kompas	145	0
Toevoeging rente egalisatie de Lindonk	281	2
Toevoeging extra huur renovatie de Lindonk	146	0
Vrijval ten gunste van de exploitatie Schoolwoningen kompas	-19	0
Vrijval ten gunste van de exploitatie de Linkdonk	<u>-425</u>	<u>-43</u>
Saldo einde boekjaar	<u>5.584</u>	<u>0</u>

Dit betreffen vooruitontvangen huurbedragen van maatschappelijk georiënteerde instellingen. Het betreft met name een ontvangen compensatie in ruil voor verleende huurkorting (de Lindonk), waarmee de huur marktconform blijft. In de overige gevallen betreft het instellingen die hun huurcontract in 2016 opgezegd hebben.

Deze bedragen vallen de komende jaren vrij in de huuropbrengsten.

Binnen het jaar vervalt ca. € 300.000, tot 5 jaar vervalt ca. € 1,3 miljoen.

12.2.9.4 Waarborgsommen

	(Bedragen x € 1.000)	
	31-12-2016	31-12-2015
Saldo begin boekjaar	37	32
Bij: ontvangen waarborgsommen	8	10
Af: terugbetaalde waarborgsommen	<u>-15</u>	<u>-5</u>
Saldo einde boekjaar	<u>30</u>	<u>37</u>

Treasury

Woonkracht10 voert haar treasurybeleid uit aan de hand van haar treasurystatuut en stuurt daarbij actief op het renterisico (door het gebruik van derivaten) en de liquiditeitsrisico's die het gevolg kunnen zijn van het gebruik van derivaten.

Borgbaarheidsverklaring

In 2014 is de kredietwaardigheidsverklaring door het WSW vervangen door de borgbaarheids-verklaring. Deze term dekt de lading beter omdat er alleen een oordeel wordt gegeven over de borgbaarheid van leningen en niet over de kredietwaardigheid in het algemeen. Het WSW heeft de financiële positie van Woonkracht10 onderzocht (conform artikel 8 Reglement van Deelneming) en beoordeelde de financiële positie op basis van het jaarverslag 2015 en de prognosegegevens 2015. Woonkracht10 voldoet aan de eisen die het WSW stelt en heeft de borgbaarheidsverklaring ontvangen waardoor gebruik gemaakt kan worden van de faciliteiten van het WSW.

Borgingsplafond

In 2014 is het faciliteringsvolume door het WSW vervangen door het borgingsplafond. Hiermee wordt het maximale bedrag aangegeven dat wij aan geborgde leningen mogen hebben. De risicobeoordeling door het WSW weegt mee bij het vaststellen van dit plafond. Het voordeel van het borgingsplafond ten opzichte het faciliteringsvolume is een verbetering van het inzicht in de beschikbare ruimte om de portefeuille geborgde leningen uit te breiden dan wel af te laten nemen.

Het borgingsplafond voor de jaren 2015-2017 is op 8 april 2016 door het WSW afgegeven en past bij de financieringsbehoefte zoals opgenomen de meerjarenbegroting 2016-2025 (via de dPi2015).

Beleidsregel Financiële Derivaten

In 2012 is de Beleidsregel Financiële Derivaten voor toegelaten instellingen volkshuisvesting door het ministerie Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK) gepubliceerd. Vanaf 1 oktober 2012 mogen uitsluitend nog rentecaps en payer swaps worden afgesloten. Voor payer swaps geldt dat de looptijd niet langer mag zijn dan het lopende jaar en de eerstvolgende negen kalenderjaren daarna. Daarnaast is een aantal andere voorwaarden gesteld aan het afsluiten van nieuwe derivatencontracten. In de beleidsregels wordt verder voorgeschreven dat, als er liquiditeitsverplichtingen voortvloeiend uit de derivatenportefeuille bestaan, er een liquiditeitsbuffer dient te worden aangehouden die een rentedaling van 2% kan opvangen. Door het Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV) is in 2012 een inventarisatie naar toezichtbelemmerende bepalingen binnen derivatencontracten gedaan.

Woonkracht10 heeft geconcludeerd en aan het CFV bevestigd dat de contracten van Woonkracht10 geen toezichtbelemmerende bepalingen bevatten.

VERANTWOORDING 2016

Treasurycommissie

Woonkracht10 heeft een treasurycommissie bestaande uit de bestuurder/ manager Financiën, een senior medewerker Planning & Rapportage en een externe treasuryspecialist. De treasurycommissie is in 2016 viermaal bijeen gekomen. Jaarlijks wordt het treasurystatuut geactualiseerd, vervolgens door het bestuur vastgesteld en door de raad van commissarissen goedgekeurd. De concerncontroller ziet toe op naleving van het statuut en rapporteert hierover onafhankelijk aan het bestuur.

Ter voorbereiding op de treasurycommissie wordt een uitgebreide treasuryrapportage opgesteld waarin onder andere een geactualiseerde liquiditeitsprognose, ontwikkeling financieringssaldo, borgingsplafond WSW, renterisico, portefeuillerisico, duration, financiering per verhuureenheid, WSW beoordeling, ICR, Solvabiliteit, dekkingsratio, DSCR, Loan to Value aan bod komen. Op grond van deze rapportage worden, binnen de richtlijnen van het door de raad van commissarissen goedgekeurde treasurystatuut, acties ondernomen.

Transacties 2016

In 2016 is er voor € 16 miljoen aan nieuwe leningen aangetrokken en gestort. Het betreft een fixe lening met een hoofdsom van € 6 miljoen (looptijd 33 jaar tegen 0,38% over de eerste 8 jaar) en een fixe lening met een hoofdsom van € 10 miljoen (looptijd 27 jaar tegen 1,414%).

Voor twee rollover-leningen zijn in 2017 de opslagen herzien en tot einde looptijd van de leningen vastgelegd.

Risicobeheersing

- Renterisico

Woonkracht10 loopt renterisico over de rentedragende vorderingen (met name onder financiële vaste activa, effecten en liquide middelen) en rentedragende langlopende en kortlopende schulden (waaronder schulden aan kredietinstellingen). Renterisico's worden gedefinieerd als de som van de kasstroommutatie en het bedrag dat voor renteconversie in aanmerking komt ten opzichte van de totale vreemd vermogensbehoefte. In het treasurystatuut is een maximale norm van 15% opgenomen. Op basis van de prognose uit het treasury jaarplan 2017 wordt deze norm de komende jaren niet overschreden.

- Valutarisico

Woonkracht10 loopt geen valutarisico omdat alle financiële contracten slechts worden afgesloten, verstrekt of gegarandeerd in euro's.

- Kredietrisico

Het gaat hierbij om het risico dat tegenpartijen niet aan hun contractuele verplichtingen kunnen voldoen. Door het spreiden van transacties over verschillende financiële instellingen wordt getracht dit risico te beperken. Verder dienen de financiële instellingen te voldoen aan kredietwaardigheidseisen (rating). De randvoorwaarden ten aanzien van de rating zijn opgenomen in het treasurystatuut. Het risico dat Woonkracht10 hierin loopt wordt daardoor beperkt.

- Liquiditeitsrisico

Het gaat hierbij om het risico dat over onvoldoende middelen wordt beschikt om aan de directe verplichtingen te kunnen voldoen. Woonkracht10 beperkt deze risico's enerzijds door het aanhouden van financiële buffers (zie hieronder) en door een goede spreiding van de vervalkalender van de leningenportefeuille.

Liquiditeitsbuffer

Conform de beleidsregels voor financiële derivaten wordt door Woonkracht10 een liquiditeitsbuffer aangehouden om aan de liquiditeitsverplichtingen te kunnen voldoen in het geval van marktwaardeverrekening bij een rentedaling van maximaal 2%. Ultimo 2016 was het niet langer nodig om een buffer aan te houden (circa € 0,5 miljoen ultimo 2015).

Om te kunnen voldoen aan financiële verplichtingen vanwege Margin Calls derivaten, terugkoopverplichtingen vanuit verkopen onder voorwaarden en obligoverplichtingen waarop het WSW een beroep zou kunnen doen (€ 10,35 miljoen ultimo 2016), moet conform ons treasury statuut te allen tijde kunnen worden beschikt over een buffer waarvan de hoogte jaarlijks wordt vastgelegd in het treasury jaarplan. Voor 2016 bedroeg deze buffer minimaal € 15 miljoen ofwel in liquiditeiten ofwel in een niet opzegbare kredietfaciliteit.

Het totaal van de liquiditeitsbuffer (banktegoed, niet opgenomen gedeelte rolloverlening en kredietfaciliteiten) bedraagt ultimo 2016 circa € 22,85 miljoen. Hierbij moet worden opgemerkt dat de kredietfaciliteit van € 5 miljoen bij de BNG wederzijds dagelijks opzegbaar is.

Afgeleide financiële instrumenten

Binnen het treasury beleid van Woonkracht10 dient het gebruik van afgeleide financiële instrumenten ter beperking van inherente (rente-, looptijden- en markt-) risico's. Op grond van het vigerende interne treasury statuut zullen geen nieuwe derivatentransacties meer worden aangegaan met uitzondering van de eventuele afhandeling van bestaande derivatenovereenkomsten.

Woonkracht10 heeft een deel van haar toekomstige renterisico's afgedekt door het aantrekken van payer swaps. Dit is een overeenkomst waarbij Woonkracht10 een vaste rente betaalt en een variabele rente ontvangt. In combinatie met aangetrokken roll-over leningen met een variabele rente is de lening gefixeerd tot een vaste rente. Hierdoor worden de renterisico's over meerdere jaren gereduceerd en wordt het renteniveau vastgelegd. Voor alle swaps is onderliggende financiering tot einde looptijd aangetrokken. Het gebruik van derivaten, hoewel dus bedoeld om risico's te beperken, kan op haar beurt leiden tot financiële risico's voor de corporatie. Behalve renterisico's (hoogte van de rente) gaat het daarbij om liquiditeitsrisico's, de noodzaak bij een lage rentestand om gedurende een bepaalde periode tijdelijk geld te storten bij een bank waar derivaten zijn ingekocht.

Payer swaps

In onderstaand overzicht is de swapportefeuille van Woonkracht10 met de bijbehorende marktwaardes per 31 december 2016 in beeld gebracht.

Dealcode	Hoofdsom	CSA/OFD	Threshold	Marktwaaarde 31/12/2016 <i>(incl. opgelopen rente)</i>	Marktwaaarde 31/12/2016 <i>(bij 2% rentedaling)</i>	Aan te houden liquiditeitsbuffer
ABN AMRO	12.000.000	CSA	€ 5 mln.	-1.361.523	-1.895.986	0
Deutsche Bank	10.000.000	CSA	€ 5 mln.	-1.451.992	-2.257.328	0
Rabobank	17.000.000	OFD	€ 4,5 mln.	-2.873.809	-4.161.862	0
Totale	39.000.000			-5.687.324	-8.315.176	0

Ultimo 2016 is bij geen van de partijen zekerheden in onderpand gegeven.

Risico's binnen de derivatenportefeuille

- ABN Amro:

De swaps vallen onder een ISDA contract. Daarnaast is een Credit Support Annex (CSA) overeengekomen, die erin voorziet dat er (tweezijdig) marktwaardeverrekening plaatsvindt boven een drempelbedrag (Threshold) van € 5 miljoen. De marktwaarde bedroeg eind 2016 bijna € 1,9 miljoen negatief bij een -2% rente scenario, waardoor er vanuit de regelgeving geen liquiditeitsbuffer aangehouden hoeft te worden.

- Deutsche Bank:

De swap valt onder een ISDA contract. Bovendien is een Credit Support Annex (CSA) overeengekomen, die erin voorziet dat er (tweezijdig) marktwaarde-verrekening plaatsvindt boven een drempelbedrag (Threshold) van € 5 miljoen. De negatieve marktwaarde bedroeg eind 2016 ruim € 2,2 miljoen bij een -2% rente scenario, waardoor er geen liquiditeitsbuffer aangehouden hoeft te worden.

- Rabobank:

De payers swaps bij Rabobank vallen onder een Overeenkomst Financiële Derivaten. Er is een afgesproken bedrag van € 4,5 miljoen van toepassing. Dat wil zeggen dat wanneer dit bedrag overschreden wordt, door Rabobank om aanvullende zekerheden gevraagd kan worden. Eind 2016 bedroeg de negatieve marktwaarde € ruim 4,1 miljoen waardoor er geen liquiditeitsbuffer hoeft te worden aangehouden.

Basisrenteleningen

Woonkracht10 heeft de volgende basisrenteleningen in haar portefeuille:

Tegenpartij	Hoofdsom	Startdatum	Einddatum	Basisrente	kredietopslag	opslag-herziening	Marktwaarde 31-12-2016
BNG bank	€ 15.000.000	3-9-2012	1-9-2056	3,815%	0,36%	1-9-2017	€ -10.655.763
BNG bank	€ 10.000.000	2-5-2014	2-5-2044	3,499%	0,80%	2-5-2019	€ -3.656.238
	€ 25.000.000						€ -14.312.001

Een basisrentelening is een lening waarbij de basisrente voor de gehele looptijd is vastgelegd en de kredietopslag voor een kortere periode. In de bovenstaande basisrenteleningen is een embedded derivaat besloten. Deze wordt in de jaarrekening van Woonkracht10 niet gescheiden van het basiscontract vanwege het feit dat er een nauw verband bestaat tussen de economische kenmerken en risico's van het basiscontract. Als bij opslagherziening geen overeenstemming met de bank wordt bereikt over de aanpassing van de kredietopslag, kan de leningovereenkomst worden beëindigd. Er vindt in dat geval op de herzieningsdatum een verrekening plaats van de dan geldende marktwaarde. Deze marktwaarde wordt berekend door het verschil tussen de contractuele basisrente en de op dat moment geldende marktrente. De eventuele marktwaardeverrekening brengt voor Woonkracht10 een liquiditeitsrisico met zich mee.

Hedge documentatie

Doel van de hedge

Voor de hedging activiteiten met interest rate swaps past Woonkracht10 hedge accounting toe. Woonkracht10 maakt daarbij gebruik van het kostprijs hedge accounting model, zoals opgenomen in de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving, Richtlijn 290 Financiële Instrumenten. De richtlijn voorziet in de mogelijkheid om hedging instrumenten te waarderen op kostprijs, overeenkomstig de waardering voor de herziening van deze standaard en daarmee in lijn met voorgaande verslagjaren. In de praktijk komt het erop neer dat de derivaten daarmee off balance zijn verantwoord (kostprijs nihil).

Dit generieke document is opgesteld om te voldoen aan de vereisten die binnen Richtlijn 290 worden gegeven om hedge accounting te kunnen toepassen.

Hedge strategie, hedged item en hedging instrument

In het verleden zijn payer swaps aangegaan om de rente op toekomstig aan te trekken financiering te fixeren, zonder dat de onderliggende financiering reeds werd aangetrokken. Op een later moment is de onderliggende financiering aangetrokken. Payer swaps boden daarmee de mogelijkheid om de rente op belangrijke investeringsprojecten langdurig te ‘verzekeren’. Doordat de te ontvangen kasstroom uit de swap wegvalt tegen de variabele rente op de onderliggende financiering, ontstaat per saldo een financiering met een vaste rente.

Type Hedge

Woonkracht10 past kostprijs-hedge accounting toe. De effecten van een eventuele hedge ineffectiviteit worden in voorkomende gevallen in het resultaat verwerkt.

Hedge effectiviteit

Aan de hand van de kritische kenmerken (renteconventie, -coupondata, looptijd en nominale waarde) van de leningen en de derivaten wordt hedge effectiviteit bepaald. De hedge effectiviteit wordt minimaal vier keer per jaar beoordeeld aan de hand van de kritische kenmerken van de leningen en de derivaten. Er is sprake van een volledige hedge effectiviteit als bij een renteswap het referentiebedrag en de hoofdsom, de looptijd, de renteherzieningsdata, de data van ontvangst en betaling van rente en aflossingen, en de basis voor het bepalen van de rentevoet voor het hedge-instrument en de afgedekte positie gelijk zijn. In onderstaande tabel zijn alle payer swaps en de onderliggende roll-over leningen in beeld gebracht. Hierbij wordt vastgesteld dat de hedge effectiviteit van Woonkracht10 op balansdatum 100% bedraagt.

Overzicht roll-overs & derivaten - Eindejaarposities (x €1.000)											
dealcode	Tegenpartij	Type	Startdatum	Einddatum	Rentebasis	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Overzicht Roll-overs en derivaten											
IRS0000050	AAB	Payer	05-10-2006	05-10-2016	4,025%						
LBBT001978	BNG BANK	Variabel	06-11-2007	05-10-2016	EUR 6M -1,75bp						
IRS0000637	DEUTSCHE_B	Payer	01-10-2012	01-10-2020	3,567%	-10.000	-10.000	-10.000	-10.000		
LBBT004199	BNG BANK	Vast	01-10-2012	01-10-2020	EUR 6M +72bp	10.000	10.000	10.000	10.000		
IRS0000638	RABOBANK	Payer	01-04-2013	01-04-2021	3,685%	-10.000	-10.000	-10.000	-10.000	-10.000	
LBBT004376	BNG BANK	Vast	02-04-2013	01-04-2021	EUR 6M +75bp	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	
IRS0000452	RABOBANK	Payer	03-05-2010	02-05-2019	4,621%	-7.000	-7.000	-7.000			
LBBT005557	BNG BANK	Vast	04-05-2015	02-05-2019	EUR 3M +15,5bp	7.000	7.000	7.000			
IRS0000087	AAB	Payer	01-08-2008	05-08-2017	3,838%	-5.000					
LBBT005858	BNG BANK	Vast	05-02-2016	07-08-2017	EUR 6M +13bp	5.000					
IRS0000541	AAB	Payer	01-03-2012	02-03-2020	4,035%	-7.000	-7.000	-7.000	-7.000		
LBBT005859	BNG BANK	Vast	01-03-2016	02-03-2020	EUR 6M +20bp	7.000	7.000	7.000	7.000		
Overzicht Roll-overs zonder onderliggende derivaten											
LBBT005536	NWB BANK	Variabel	02-03-2015	02-03-2020	EUR 1M +25bp	10.000	10.000	10.000	10.000		

12.2.10 Kortlopende schulden

(Bedragen x € 1.000)

12.2.10.1 Schulden aan kredietinstellingen

31-12-2016	31-12-2015
<u>0</u>	<u>5.000</u>

Woonkracht10 heeft op balansdatum bij de BNG een kredietfaciliteit van € 5.000.000. Op balansdatum is voor € 0 euro (2015: € 5.000) van deze faciliteit gebruik gemaakt.

12.2.10.2 Aflossingsverplichting komend boekjaar

<u>28.588</u>	<u>31.173</u>
---------------	---------------

12.2.10.3 Schulden aan leveranciers

<u>4.132</u>	<u>5.211</u>
--------------	--------------

12.2.10.4 Belastingen en premies sociale verzekeringen

Loonheffing	222	231
Omzetbelasting	<u>587</u>	<u>753</u>
	<u>809</u>	<u>984</u>

De posten loonheffing en omzetbelasting betreffen de afdracht over de maand december 2016.

12.2.10.5 Overige schulden

Afrekening servicekosten	1.694	1.737
Af te dragen pensioenpremies	10	17
Diversen	<u>37</u>	<u>38</u>
	<u>1.741</u>	<u>1.792</u>

12.2.10.6 Overlopende passiva

Niet vervallen rente geldleningen en derivaten	4.966	5.316
Nog te betalen kosten nieuwbouwprojecten	162	862
Vooruitontvangen huren	844	947
Reservering verlofdagen	248	236
Overige bedragen	<u>453</u>	<u>229</u>
	<u>6.673</u>	<u>7.590</u>

Niet uit de balans blijvende verplichtingen

Aangegane verplichtingen bij roerende en onroerende zaken

Per balansdatum bedragen de aangegane verplichtingen met betrekking tot bouw- en renovatieprojecten van huurwoningen € 6.032.000.

Aansprakelijkheid bij een fiscale eenheid

Woonkracht10 vormt met de volgende verbindingen een fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting en omzetbelasting: Woonkracht10 Vastgoed bv en Woonkracht10 Ontwikkeling bv. Op grond hiervan zijn Woonkracht10 en de overige vennootschappen binnen de fiscale eenheid ieder hoofdelijk aansprakelijk voor de door de eenheid verschuldigde belasting.

Borgstelling Stichting Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW)

Het WSW is het borgstellinginstituut van en voor woningcorporaties die de status van Toegelaten Instelling hebben. Dankzij de borgstelling van het WSW hebben woningcorporaties toegang tot de openbare kapitaalmarkt en lenen zij tegen relatief gunstige condities. Als zekerheid houden corporaties een obligoverplichting aan voor het WSW. Indien nodig kan het WSW deze obligoverplichting opeisen. 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. De eind 2016 mogelijke financiële claim voor Woonkracht10 uit hoofde van haar obligoverplichting bedraagt maximaal € 10,4 miljoen (2015: € 10,9 miljoen).

Derivatenportefeuille

Woonkracht10 beschikt over een derivatenportefeuille met een totale hoofdsom van € 39 miljoen en past kostprijs-hedgeaccounting toe waardoor de derivaten niet in de balans zijn opgenomen. Voor een verdere toelichting op de derivatenportefeuille en de hedgedocumentatie verwijzen wij u naar de toelichting in paragraaf 12.2.10.

Leasing

Woonkracht10 maakt voor een deel van haar wagenpark gebruik van operational leasing. De verplichting loopt door tot maximaal eind 2021 en bedraagt nog € 200.000.

Stichting Woonkeus Drechtsteden

In de statuten van Stichting Woonkeus Drechtsteden is opgenomen dat de Raad van Toezicht van de stichting bij beëindiging van het deelnemerschap van een deelnemer kan bepalen dat de deelnemer die uittreedt een financiële vergoeding moet betalen aan de stichting vanwege haar aandeel in langlopende (financiële) verplichtingen die de stichting is aangegaan en die niet eerder kunnen worden beëindigd. Ook overige directe schade die de stichting ondervindt als gevolg van het uittreden van een deelnemer kan in rekening worden gebracht.

Voorziening voor pensioenen

Woonkracht10 heeft voor haar medewerkers een pensioenregeling die wordt geclassificeerd als een zogenaamde verplichting aan de pensioenuitvoerder benadering. De pensioenregeling is ondergebracht bij het SPW (Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties). Dit betreft een bedrijfstakpensioenfonds en Woonkracht10 heeft geen verplichting tot het voldoen van aanvullende bijdragen in het geval van een tekort bij het bedrijfstakpensioenfonds, anders dan het voldoen van hogere toekomstige premies. Conform de huidige Richtlijn 271 Pensioenbeloning is de pensioenregeling derhalve verwerkt als zou sprake zijn van een verplichting aan de pensioenuitvoerder. De pensioenlast in de winst- en verliesrekening bestaat bij een verplichting aan de pensioenuitvoerder uit de

verschuldigde premies over het lopende jaar. De dekkinggraad ultimo 2016 bedraagt 104% (2015: 109%). Op een langere termijn ligt de vereiste dekkinggraad op 125,5%. Het fonds heeft dus een reservetekort. SPW heeft een herstelplan bij de toezichthouder ingediend waarmee wordt aangetoond dat SPW binnen de geldende termijn uit het reservetekort kan komen.

Wet Keten Aansprakelijkheid

Als gevolg van de Wet Keten Aansprakelijkheid is Woonkracht10 hoofdelijk aansprakelijk voor loonheffing en premieheffing sociale verzekeringen bij uitbesteding van werk aan (onder)aannemers. Het risico van aansprakelijkheid wordt grotendeels beperkt door een percentage van de opdracht te storten op een geblokkeerde bankrekening (G-rekening). Daarnaast kan Woonkracht10 ook aansprakelijk worden gesteld voor niet afgedragen omzetbelasting door (onder)aannemers. Hier wordt gebruik gemaakt van de verleggingsregeling btw om deze aansprakelijkheid te voorkomen.

Garanties

Bij de BNG loopt een bankgarantie ten behoeve van de aankoop van grond op basis van de verkoopovereenkomst van Nicolaas Maesstraat van € 25.000.

BEDRIJFSOPBRENGSTEN

(Bedragen x € 1.000)

31-12-2016 31-12-2015

12.3.1 Bedrijfsopbrengsten

Te ontvangen netto huren	71.773	70.825
Af: Huurderving	-817	-785
Af: Doorberekening beheerwoningen	-47	-
	<u>70.909</u>	<u>70.040</u>

De te ontvangen netto huren zijn ten opzichte van 2015 toegenomen met bijna € 1 miljoen. Deze stijging wordt veroorzaakt door de huurverhoging per 1-7-2016 van 0,6% tot 4%, opgeleverde nieuwbouwcomplexen, toepassen huurharmonisatie en huurverhoging bij verbeteringen. De huurderving is met € 32.000 toegenomen.

12.3.2 Opbrengsten servicecontracten

Ontvangen vergoedingen servicekosten	6.334	6.548
Af: Af te rekenen servicekosten	-1.632	-1.692
Af: Derving	-50	-60
	<u>4.652</u>	<u>4.796</u>

De vergoedingen betreffen de bedragen, die de huurders boven de (netto)huurprijs betalen voor de servicekosten. De ontvangen vergoedingen betreffen de voorschotten in het boekjaar. Jaarlijks vindt een afrekening plaats en wordt met de individuele huurders afgerekend.

12.3.3 Lasten servicecontracten

Servicekosten	4.662	5.613
---------------	-------	-------

Er is in 2015 een extra last van € 870.000 verantwoord. Dit betreft servicekosten over de afgelopen jaren die niet doorbelast kunnen worden aan de huurders vanwege de nieuwe Warmtewet.

12.3.4 Lasten verhuur en beheeractiviteiten

Toegerekende personeelskosten	3.975	4.108
Verhuurderheffing	6.725	6.008
Toegerekende overige organisatiekosten	2.289	2.065
	<u>12.989</u>	<u>12.181</u>

12.3.5 Lasten onderhoudsactiviteiten

(Bedragen x € 1.000)

	31-12-2016	31-12-2015
Toegerekende personeelskosten	1.641	1.296
Onderhoudslasten (niet cyclisch)	4.203	4.702
Onderhoudslasten (cyclisch)	15.333	7.620
Toegerekende overige organisatiekosten	303	283
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	21.479	13.901

De stijging in 2016 wordt veroorzaakt door twee grote renovatieprojecten (Nicolaas Beetsstraat en Meerdervoort), waarbij € 7,7 miljoen in het planmatig onderhoud is verantwoord. Deze projecten zijn opgenomen bij de investeringen en dit betreft de onderhoudscomponent. Alleen verbeteringen worden geactiveerd, vervanging betreft onderhoud.

12.3.6 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Toegerekende personeelskosten	1.429	1.402
Belastingen	4.541	4.434
Verzekeringen	217	223
Toegerekende overige organisatiekosten	1.089	958
Totaal lasten	7.276	7.017

Personeelslasten

Lonen en salarissen	6.396	5.898
Sociale lasten	725	779
Pensioenlasten	678	848
Totaal	7.799	7.524

Allocatie personeelslasten:

Lasten verhuur en beheeractiviteiten	3.975	4.108
Lasten onderhoudsactiviteiten	1.641	1.296
Overige directe exploitatielasten	1.429	1.402
Organisatiekosten verkoop	114	133
Overige organisatiekosten	-	-
Leefbaarheid	640	585
Totaal allocatie personeelslasten:	7.799	7.524

	(Bedragen x € 1.000)	
12.3.7 <u>Nettoverkoopresultaat vastgoedportefeuille</u>	31-12-2016	31-12-2015
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	5.114	11.615
Toegerekende organisatiekosten verkoop vastgoedportefeuille	-201	-253
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	<u>-4.288</u>	<u>-9.518</u>
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	625	1.844

Nettoverkoopresultaat vastgoedportefeuille betreft het resultaat/de opbrengsten uit verkopen van bestaand bezit DAEB- en niet-DAEB-vastgoed aan derden. De toegerekende organisatiekosten kunnen als volgt gesplitst worden:

- Toegerekende personeelskosten:	119	137
- Overige verkoopkosten:	110	169

Daling overige verkoopkosten wordt veroorzaakt doordat er minder woningen verkocht zijn

In de verkopen bestaand bezit zijn de volgende verkopen verwerkt:

- 27 woningen verkocht aan particulieren (2015: 26).
- geen verhuurde woningen (complexgewijs) verkocht aan een derden (2015: 56)

In 2016 zijn 12 woningen teruggekocht (2015: 16), 15 weer onder voorwaarden verkocht (2015: 7), 2 terug in verhuur genomen (2015: 3) en er is nog 1 woning in voorraad (2015: 6).

Er zijn 12 woningen voor het eerst verkocht onder voorwaarden

12.3.8 <u>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</u>		
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	5.647	-9.731
Niet-gerealiseerde waarderver. vastgoedportefeuille	77.925	10.849
Niet-gerealiseerde waarderver. vastgoedportefeuille VOV	<u>264</u>	<u>695</u>
Totaal overige waardeverandering	<u>83.836</u>	<u>1.813</u>

12.3.9 Overige organisatiekosten

Raad van Commissarissen	159	175
Strategisch bedrijfsplan	494	250
Reorganisatie	<u>95</u>	<u>1.049</u>
	<u>748</u>	<u>1.473</u>

12.3.10 Leefbaarheid

Toegerekende personeelslasten	667	599
Fysieke leefbaarheid	54	53
Sociale leefbaarheid	147	145
Toegerekende overige organisatiekosten	<u>119</u>	<u>107</u>
	<u>987</u>	<u>905</u>

12.3.11 Rentebaten en soortgelijke opbrengsten

(Bedragen x € 1.000)

	31-12-2016	31-12-2015
Rente subsidies	0	2
Rente leningen u/g	17	67
Rente rekening-courant	26	94
Overige rentebaten	3	1
	<u>47</u>	<u>164</u>

In 2016 is geen rente toegerekend aan projecten (evenals in 2015).

12.3.12 Rentelasten en soortgelijke kosten

Rente geldleningen en derivaten	10.202	11.347
Rente egalisatierekening	281	2
Overige rentelasten	111	92
	<u>10.593</u>	<u>11.441</u>

12.3.13 Belastingen

Jaarschijf 2012		58
Mutatie latentie verliesverrekening	-6.687	48.742
Mutatie overige latente belastingvorderingen	-1.247	1.445
Mutatie latente belastingverplichtingen	316	-3.523
Overige mutaties	15	
	<u>-7.603</u>	<u>46.722</u>

De acute VPB last over 2016 is als volgt bepaald:

Resultaat volgens jaarrekening	93.797	60.011
Vennootschapsbelasting lopend boekjaar	7.603	-46.722
Resultaat op verkopen naar HIR	-1.031	-3.133
BWS subsidies	0	-15
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed	-83.867	-3.612
Fiscale afschrijvingen	-1.284	14.016
Terugname afwaardering 2016	17.538	
Terugname afwaardering 2015	294	17.417
Mutatie personele voorzieningen	9	28
Mutatie voorziening onderhoud	1.581	-22.896
Verschillen onderhoud	0	-971
In renovatiekosten begrepen onderhoudslasten	-597	-6.824
Rente activering projecten	15	
Deelnemingsvrijstelling	23	152
Afschrijving op disagio leningportefeuille	-169	-240
Overige niet aftrekbare kosten	21	20
Fiscaal resultaat	<u>33.933</u>	<u>7.231</u>
Af: verrekening verlies 2013	-5.872	-7.231
Af: verrekening verlies 2014	-28.061	
Belastbaar bedrag	<u>0</u>	<u>0</u>

De acute last over 2016 is derhalve € 0. Het nominale belastingtarief bedraagt 25% (2015: 25%). De effectieve belastingdruk is, zoals hiervoor nader toegelicht, voor zowel 2016 als 2015 0%.

Er is in 2015 een mutatie in de belastinglatenties verantwoord die leidt tot een baat van € 46.663.000. Dit wordt met name veroorzaakt door de toename van de latente verrekenbare verliezen met € 47.744.000. In 2015 is besloten in de aangifte over het boekjaar 2014 een fiscale afwaardering op basis van lagere WOZ waardes toe te passen voor een bedrag van € 232.244.000. Hierdoor ontstaat een verrekenbaar verlies dat naar verwachting binnen 9 jaar volledig kan worden verrekend.

<u>Accountantshonoraria</u>	(Bedragen x € 1.000)	
	31-12-2016	31-12-2015
Controle van de jaarrekening	177	88
Andere controlewerkzaamheden	11	31
Fiscale advisering	35	54
Andere niet-controlediensten	66	23
	<u>289</u>	<u>196</u>

Alle bovenstaande accountantskosten zijn door Deloitte gedeclareerd. Dit betreffen alleen de in 2

Overige informatie

Werknemers

Per ultimo 2016 had de corporatie 90,7 werknemers in dienst (2015: 85,7). Dit aantal is gebaseerd op het aantal fulltime equivalenten. Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam (2015: 0).

12.11 Overige toelichtingen

12.11.1 WNT-verantwoording Woonkracht10

Per 1 januari 2013 is de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semi-publieke sector (WNT) ingegaan. Deze verantwoording is opgesteld op basis van de volgende op Woonkracht10 van toepassing zijnde regelgeving: het WNT-maximum voor de woningcorporaties, klasse G. Op basis van het omvang van het aantal verhuureenheden van Woonkracht10 en de gemeentegrootte van de gemeente Zwijndrecht is Woonkracht10 voor het jaar 2016 (conform 2015) ingedeeld in klasse G. Hierbij geldt een WNT-maximum van € 168.000 (2015: € 167.000) voor het bestuur, € 25.200 (2015: € 25.050) voor de Voorzitter van de Raad van Commissarissen en € 16.800 (2015: € 16.700) voor de leden van de Raad van Commissarissen voor het jaar 2016. De voormalig bestuurder B. Meijering viel onder het overgangsrecht en de beloning bedroeg maximaal de bezoldiging van het jaar 2013, zijnde € 197.110.

Leidinggevende topfunctionarissen en gewezen topfunctionarissen met dienstbetrekking (bestuur)

Bestuurders	E. Zwijnenburg	A.S. Sprokkereef-Pons	B. Meijering
Gegevens 2016			
Functie	bestuursvoorzitter	bestuurder	Bestuursvoorzitter
Duur van het dienstverband	01-03/31-12	01-01/31-12	n.v.t.
Omvang van het dienstverband	voltijds	voltijds	n.v.t.
In het boekjaar uitgekeerd wegens beëindiging dienstverband	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Tijdens het dienstverband beklede functies	voorzitter bestuur	bestuurder/manager FIP	n.v.t.
Beloning	€ 102.083	€ 105.645	€ -
Belastbare vaste of variabele onkostenvergoedingen	€ -	€ -	€ -
Voorziening t.b.v. beloningen betaalbaar op termijn *1)	€ 16.505	€ 19.068	€ -
Totaal bezoldiging 2016	€ 118.588	€ 124.713	n.v.t.
Individueel WNT-maximum	€ 140.844	€ 168.000	n.v.t.
Verplichte motivering indien overschrijding	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Gegevens 2015			
Duur van het dienstverband		01-09/31-12	01-01/1-12
Omvang van het dienstverband		voltijds	Voltijds
Beloning	€ -	€ 36.044	€ 140.905
Belastbare vaste of variabele onkostenvergoedingen	€ -	€ 0	€ 4.125
Voorziening t.b.v. beloningen betaalbaar op termijn	€ -	€ 7.032	€ 25.277
Totaal bezoldiging 2015	€ -	€ 43.076	€ 170.307

Toezichthoudende topfunctionarissen (raad van commissarissen)

Honorering commissarissen	E.J. Roest	M.M. Meulman	A.H. van der Kooij	P. Kouijzer	P. Rutte	W.M. Schonewille
Gegevens 2016						
Functie	Voorzitter	Lid	Lid	Lid	n.v.t.	Lid
Duur van het dienstverband	01-01/ 31-12	01-01/ 31-12	01-01/ 31-12	01-01/ 31-12	n.v.t.	01-01/ 31-12
Beloning	€ 19.270	€ 12.850	€ 12.850	€ 12.850	n.v.t.	€ 12.850
Belastbare vaste of variabele onkostenvergoedingen	€ -	€ -	€ -	€ -	n.v.t.	€ -
Voorziening t.b.v. beloningen betaalbaar op termijn	€ -	€ -	€ -	€ -	n.v.t.	€ -
Totaal bezoldiging 2016	€ 19.270	€ 12.850	€ 12.850	€ 12.850	n.v.t.	€ 12.850
Individueel WNT-maximum	€ 25.200	€ 16.800	€ 16.800	€ 16.800	n.v.t.	€ 16.800
Verplichte motivering indien overschrijding	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.		n.v.t.	n.v.t.
Gegevens 2015						
Functie	Voorzitter	Lid	Lid	n.v.t.	Lid	Lid
Duur van het dienstverband	01-01/ 31-12	01-01/ 31-12	01-01/ 31-12	n.v.t.	01-01/ 31-12	01-01/ 31-12
Beloning	€ 19.270	€ 12.850	€ 12.850	n.v.t.	€ 12.850	€ 12.850
Belastbare vaste of variabele onkostenvergoedingen	€ -	€ -	€ -	n.v.t.	€ -	€ -
Voorziening t.b.v. beloningen betaalbaar op termijn	€ -	€ -	€ -		€ -	€ -
Totaal bezoldiging 2015	€ 19.270	€ 12.850	€ 12.850	n.v.t.	€ 12.850	€ 12.850

Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

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

12.11.2 Bezoldiging van (voormalige) bestuurders en commissarissen

Voor de bezoldiging van bestuurders en voor uitkeringen ten behoeve van voormalige bestuurders van de woningcorporatie kwam in 2016 een bedrag van € 264.060 (2015: € 225.490) ten laste van de woningcorporatie en haar dochter- of groepsmaatschappijen.

Voor de bezoldiging van commissarissen en voor uitkeringen ten behoeve van voormalige commissarissen van de woningcorporatie kwam in 2016 een bedrag van € 85.513 (2015: € 85.940) ten laste van de woningcorporatie en haar dochter- of groepsmaatschappijen.

De bezoldiging van bestuurders omvat:

- Periodiek betaalde beloningen (zoals salarissen, doorbetaling bij vakantie en ziekte, sociale lasten, vakantiegeld, terbeschikkingstelling van auto en presentiegelden).
- Beloningen betaalbaar op termijn (zoals pensioenlasten, langdurig verlof/sabbaticals, jubileumuitkeringen, arbeidsongeschiktheidsverzekeringen en beloning in verband met een regeling voor vervroegde uittreding, zoals VUT en prepensioen).
- Uitkeringen bij beëindiging van het dienstverband.
- Winstdelingen en bonusbetalingen.

De bezoldiging van de bestuurders van de woningcorporatie is als volgt:

	2016	2016	2015	2015
	€	€	€	€
Naam	A.S. Sprokkereef- Pons	E.A. Zwijnenburg	A.S. Sprokkereef- Pons	B. Meijering
Periodiek betaalde beloning	116.500	111.987	38.961	153.082
Beloningen betaalbaar op termijn	19.068	16.505	7.170	25.277
Uitkeringen bij beëindiging van het dienstverband	-	-	-	-
Winstdelingen en bonusbetalingen	-	-	-	-
	<u>135.568</u>	<u>128.492</u>	<u>46.131</u>	<u>178.359</u>
Functie	bestuurder	Bestuurs- voorzitter	bestuurder	Bestuurs- voorzitter
Duur van het dienstverband	onbepaalde tijd	onbepaalde tijd	onbepaalde tijd	onbepaalde tijd
Omvang dienstverband	36 uur per week	36 uur per week	36 uur per week	36 uur per week
In dienst per	01-01/31-12	01-03/31-12	01-09/31-12	01-01/1-12

	2016	2015
	€	€
Belastbaar loon	224.927	192.043
Pensioenafdracht	35.573	32.447
Overige vergoedingen	3.560	-
Totaal	264.060	225.490

De bezoldiging van de commissarissen van de woningcorporatie is als volgt:

Naam		Bezoldiging als lid van de Raad		Totaal (inclusief BTW)	
		2016	2015	2016	2015
		€	€	€	€
E.J. Roest	Voorzitter	19.270	19.623	23.317	23.744
A.H. van der Kooij	Lid	12.850	12.850	15.549	15.549
W.M. Schonewille	Lid	12.850	12.850	15.549	15.549
M.M. Meulman	Lid, tot 31-12-2016	12.850	12.850	15.549	15.549
P.P.A. Kouijzer	Lid, vanaf 1-1-2016	12.850	-	15.549	-
P. Rutte	Lid, tot 31-12-2015	-	12.850	-	15.549
		70.670	71.023	85.513	85.940

12.11.3 Voorstel tot bestemming van het resultaat over het boekjaar 2016

Het bestuur stelt aan de raad van commissarissen voor het resultaat over het boekjaar 2016 ten bedrage van € 93.795.000 als volgt te bestemmen:

- Het gerealiseerde resultaat over het boekjaar 2016 ad € 27.388.000 ten gunste van de overige reserves te brengen.
- Het niet-gerealiseerde resultaat ad € 66.407.000 (bestaande uit € 64.305.000 niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed in exploitatie en € 2.102.000 niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed verkocht onder voorwaarden) ten gunste van de herwaarderingsreserve te brengen.

Dit voorstel is in de jaarrekening verwerkt.

12.11.4 Gebeurtenissen na balansdatum

Er zijn geen gebeurtenissen na balansdatum die aanpassing van de jaarrekening of vermelding in het jaarverslag vereisen.

12.12 Ondertekening van de jaarrekening

12.12.1 Opmaken van de jaarrekening

Bestuur:

E. Zwijnenburg

A.S. Sprokkereef-Pons

Bestuursvoorzitter

Bestuurder

Zwijndrecht, 7 juni 2017

12.12.2 Vaststellen van de jaarrekening

Raad van Commissarissen:

E.J. Roest

A.H. van der Kooij

W.M. Schonewille

P.P.A. Kouijzer

M.H. Mos

Zwijndrecht, 7 juni 2017

13. Overige gegevens

13.1 Statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat

Er is in de statuten niet voorgeschreven hoe het jaarresultaat moet worden bestemd.

13.2 Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Hiervoor wordt verwezen naar de hierna opgenomen controleverklaring van de onafhankelijke accountant.

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan de raad van commissarissen van Stichting Woonkracht10 te Zwijndrecht

VERKLARING OVER DE IN HET JAARVERSLAG OPGENOMEN JAARREKENING 2016

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2016 van Stichting Woonkracht10 te Zwijndrecht gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Stichting Woonkracht10 op 31 december 2016 en van het resultaat over 2016 in overeenstemming met artikel 35 van de Woningwet, artikel 30 en 31 van het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting, artikel 14 en 15 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting, de bepalingen van en krachtens de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving.

De jaarrekening bestaat uit:

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

De basis voor ons oordeel

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

Wij zijn onafhankelijk van Stichting Woonkracht10, zoals vereist in de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten (VIO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

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

VERKLARING OVER DE IN HET JAARVERSLAG OPGENOMEN ANDERE INFORMATIE

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

- Het bestuursverslag.
- De overige gegevens.

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

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

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

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

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

BESCHRIJVING VAN VERANTWOORDELIJKHEDEN MET BETREKKING TOT DE JAARREKENING

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

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

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

Het bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gereede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

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

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

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

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

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

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

- Het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing.
- Het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de toegelaten instelling.
- Het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door het bestuur en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan.
- Het vaststellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gereede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een toegelaten instelling haar continuïteit niet langer kan handhaven.
- Het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen.
- Het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

Gegeven onze eindverantwoordelijkheid voor het oordeel zijn wij verantwoordelijk voor de aansturing van, het toezicht op en de uitvoering van de groepscontrole. In dit kader hebben wij de aard en omvang bepaald van de uit te voeren werkzaamheden voor de groepsonderdelen. Bepalend hierbij zijn de omvang en/of het risicoprofiel van de groepsonderdelen of de activiteiten. Op grond hiervan hebben wij de groepsonderdelen geselecteerd waarbij een controle of beoordeling van de volledige financiële informatie of specifieke posten noodzakelijk was.



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

Rotterdam, 7 juni 2017

Deloitte Accountants B.V.

Was getekend: drs. L.A. Goossens-Kloek RA

2017.020345/JO/4

14. Bijlage: kengetallen op basis van de jaarrekening

2016	2015	2014	2013	2012
------	------	------	------	------

Woningbezit

Woningen	11.022	11.135	11.157	11.204	11.184
Eenheden in verzorgingshuizen	51	51	51	51	51
Overige woongelegenheden	112	112	98	98	68
Garages	278	277	278	267	267
Bedrijfsruimten/winkels	45	44	40	40	40
Maatschappelijk vastgoed	29	29	29	29	29
Overig bezit	15	15	18	18	17
Totaal verhuureenheden in toegelaten instelling	11.552	11.663	11.671	11.707	11.656
Gewogen aantal vhe's (methodiek CFV)	11.347	11.458	11.463	11.508	11.458
Huurwoningen in aanbouw	0	37	103	0	59
Woningen in Woonkracht10 Ontwikkeling BV	0	0	5	32	82

Woningen naar gemeente

Papendrecht	4.152	4.155	4.135	4.156	4.160
Zwijndrecht	3.701	3.824	3.865	3.879	3.870
Alblasserdam	2.558	2.545	2.546	2.559	2.573
Hendrik-Ido-Ambacht	581	581	581	580	580
Dordrecht	30	30	30	30	1
<i>Totaal</i>	<i>11.022</i>	<i>11.135</i>	<i>11.157</i>	<i>11.204</i>	<i>11.184</i>

2016	2015	2014	2013	2012
------	------	------	------	------

Bouwperiode (woningen exclusief garages)

Tot 1945	287	287	290	290	290
1945 - 1959	2.140	2.240	2.131	2.140	2.102
1960 - 1969	2.454	2.457	2.469	2.479	2.497
1970 - 1979	2.583	2.628	2.806	2.835	2.871
1980 - 1989	1.608	1.609	1.432	1.439	1.454
1990 - 1999	839	839	978	982	982
2000 en later	1.111	1.075	1.051	1.039	988
<i>Totaal</i>	<i>11.022</i>	<i>11.135</i>	<i>11.157</i>	<i>11.204</i>	<i>11.184</i>

Nettohuurcategorieën (woningen exclusief garages)

Goedkoop	1.673	1.816	1.740	1.672	2.002
Betaalbaar	7.773	7.812	7.931	8.056	8.178
Duur (tot huurtoeslaggrens)	1.361	1.173	1.347	1.349	842
Duur (boven huurtoeslaggrens)	215	334	139	127	162
<i>Totaal</i>	<i>11.022</i>	<i>11.135</i>	<i>11.157</i>	<i>11.204</i>	<i>11.184</i>

Mutaties woningbezit

Huurwoningen opgeleverd/nieuw in exploitatie	37	68	13	81	31
Huurwoningen aangekocht	2	3	0	44	0
Huurwoningen verkocht aan particulieren	-39	-95	-59	-71	-82
Huurwoningen verkocht aan eigen verbinding	0	0	0	0	0
Huurwoningen verkocht aan andere TI	0	0	0	0	0
Huurwoningen geherrubriceerd	0	2	0	-30	-4
Huurwoningen gesloopt / gewijzigd	-113	0	-1	-4	0
<i>Totaal</i>	<i>-113</i>	<i>-22</i>	<i>-47</i>	<i>20</i>	<i>-55</i>

Waarde woningbezit (€ per gewogen VHE)

WOZ waarde	127.781	123.642	123.590	135.617	145.946
Bedrijfswaarde	49.828	52.876	52.297	50.874	48.469

Boekwaarde o.b.v. historische kostprijs	0	0	33.964	33.896	34.051
Boekwaarde o.b.v. marktwaarde	95.566	88.711	0	0	0

Kosten kwaliteit/onderhoud woningen inclusief onkosten eigen onderhoudsmedewerkers

Kosten reparatie onderhoud (x € 1.000)	3.045	2.992	2.815	3.283	3.405
Kosten reparatie onderhoud per woning	276	269	252	292	304
Kosten mutatie onderhoud (x € 1.000)	1.559	2.110	2.477	3.855	3.689
Kosten mutatie onderhoud per mutatie	1.971	2.434	2.834	4.054	4.499
Kosten planmatig onderhoud (x € 1.000)	15.304	7.620	7.376	7.420	7.270
Kosten planmatig onderhoud per woning	1.388	684	661	659	649
Totale kosten onderhoud per woning	1.806	1.143	1.135	1.258	1.282

Prijs-kwaliteitverhouding

Gemiddeld aantal punten WWS	140	136	131	131	131
Gemiddelde nettouurprijs per woning	€ 520	€ 511	€ 495	€ 477	€ 458
Gemiddelde puntprijs	€ 3,71	€ 3,84	€ 3,78	€ 3,64	€ 3,50
Percentage nettouurprijs t.o.v. maximaal redelijk	88%	79%	76%	75%	77%

Verhuur en incasso

Huurderving in % van de jaarhuur	1,14	1,11	0,97	1,16	0,89
Huurachterstand in % van jaarhuur	2,04	2,52	2,24	1,55	1,26
% gemiddelde huurverhoging per 1 juli	1,1	1,5	2,8	4,0	2,3
Aantal mutaties (excl. sloop en verkoop)	791	867	874	951	820
% mutaties ten opzichte van totaal aantal woningen	7,2	7,8	7,8	8,5	7,3

Financiële continuïteit

Liquiditeit (current ratio)	0,40	0,29	0,66	0,51	0,71
% solvabiliteit (eigen vermogen / totaal vermogen) **)	71%	67%	23,6%	22,6%	20,6%
% solvabiliteit (EV /TV) o.b.v. bedrijfswaarde	47%	48%	45%	n.b.	n.b.
Loan to value *)	49%	46%	52%	51%	56%

Interest coverage ratio *)	2,73	2,33	2,22	2,19	2,20
Debt Service Coverage Ratio *)	2,01	1,71	1,62	n.b.	n.b.
Dekkingsratio *)	18%	16%	22%	n.b.	n.b.
% rentabiliteit eigen vermogen	12,0%	49,8%	3,9%	2,7%	5,3%
% rentabiliteit totaal vermogen	8,0%	11,7%	0,8%	3,7%	4,9%
Netto kasstroom excl. verkopen per VHE (€)	2.134	1.865	1.461	1.544	1.585
Rentelasten en soortgelijke kosten per VHE (€)	934	999	1.105	1.142	1.162
Rentedekkingsgraad excl. verkopen	2,3	1,9	1,3	1,4	1,4

*) 2016, 2015 en 2014 gebaseerd op het WSW risico score model (gewogen gemiddelde). Over 2012 en 2013 nog berekening op basis van jaarschijf.

**) Vanaf 2015 stelselwijziging naar marktwaarde van toepassing

Resultaten en vermogen (per vhe) **)

Eigen vermogen	79.502	70.272	10.808	9.913	9.080
Netto beheerkosten (excl. éénmalige posten)	3.398	3.027	1.344	1.576	1.366
Jaarresultaat per woning	8.510	6.462	387	254	426

**) Vanaf 2015 stelselwijziging naar marktwaarde van toepassing

Bedrijfsvoering

Personeelskosten (€ per vhe)	757	697	742	766	806
Huisvestingskosten (€ per vhe)	19	25	35	36	34
Bestuurskosten (€ per vhe)	14	16	10	8	7
Algemene kosten (€ per vhe)	182	173	173	159	157
Aantal FTE's	90,7	85,7	106,5	117,8	121,1
Aantal VHE per FTE	125,2	133,7	107,6	97,0	94,3
% ziekteverzuim (exclusief zwangerschapsverlof)	3,9	7,9	5,8	5,2	5,8