



JAARVERSLAG 2015

Inhoudsopgave

Algemene gegevens	3
1 Verslag directeur-bestuurder	5
2 Verslag Raad van Commissarissen	7
3 Volkshuisvestingsverslag	21
4 Personeel en organisatie	41
5 Geconsolideerde jaarrekening	43
6 Enkelvoudige jaarrekening	75
7 Ondertekening	99
8 Controleverklaring	100

Algemene gegevens

Naam toegelaten instelling	: Stichting Sprengenland Wonen
Adres	: Stuijvenburchstraat 20 6961 DR EERBEEK
Postadres	: Postbus 72 6960 AB EERBEEK
Telefoon	: (0313) 65 90 23
E-mail	: welkom@sprengenland.nl
Website	: www.sprengenland.nl
Statutair werkgebied	: Regio Stedendriehoek
Datum oprichting	: 30 juni 1917
Datum laatste statutenwijziging	: 1 januari 2011
Nationaal Register Volkshuisvesting	: 3020
Kamer van Koophandel	: 41041735

1 Voorwoord directeur-bestuurder

Het jaar 2015 zal ons bijblijven als een jaar van grote veranderingen. In juni werd de langverwachte Herzieningswet eindelijk van kracht. Ook de nieuwe Governancecode werd vastgesteld. Beide hebben flinke gevolgen voor ons werk. Onze taakstelling is versmald en het intern en extern toezicht is verder aangescherpt. Deze wet en code staan uiteraard niet op zichzelf. Ze zijn een neerslag van breed gedragen beelden en opvattingen over de rol en het functioneren van corporaties. Wij zijn ons daar zeer van bewust. Sprengenland Wonen heeft in 2015 haar koers daarom op diverse terreinen verlegd. Zo namen we waar mogelijk afscheid van commerciële projecten. De meest aansprekende voorbeelden daarvan zijn de beëindiging van het project Beekvallei in Lieren en de ontwikkeling van de Krimweg in Hoenderloo.

Daarnaast hebben we besloten om vrije sectorwoningen bij mutatie te verkopen. We concentreren ons op onze kerntaak: verhuur van sociale huurwoningen. De streefhuur verlaagden we van 77% naar 68% van de maximale huur. Dit komt de betaalbaarheid sterk ten goede. De gemiddelde huur van een vrijgekomen woning is nu €560,-. Dat is €65,- minder dan in 2014. Deze maatregel was ook nodig in het kader van de Passendheidstoets, die per 1 januari 2016 van kracht is geworden. In Stedendriehoekverband spraken we af dat er voldoende woningen beschikbaar blijven voor huurtoeslaggerechtigden. Dat betekent dat tenminste 60% van onze woningen bij mutatie onder de aftoppingsgrens van €586,- blijven en nog eens 20% onder de tweede aftoppingsgrens van €628,-.

Een andere heftige ontwikkeling van 2015 is de grote toestroom van vluchtelingen. Als gevolg daarvan hebben we besloten om vanaf het najaar 2015 ook statushouders in de Apeldoornse dorpen te huisvesten. Tot nu toe maakten we daarover afspraken met de drie stedelijke corporaties. In totaal huisvestten wij in 2015 53 statushouders. Dat is in lijn met onze taakstelling.

Ook waren we druk met de voorbereidingen van de voorgenomen fusie met Woningstichting Brummen. Ons voornemen is te fuseren per 1 januari 2017. We liggen daarvoor goed op schema. Steeds meer beleidsmatige zaken worden al samen met onze fusiepartner opgepakt. Voorbeelden daarvan zijn de aanpak van asbest, de vaststelling van basiskwaliteit en het huurbeleid.

Vanzelfsprekend ging het gewone, belangrijkste, werk gewoon door in 2015. We leverden 13 woningen op in Uddel. De 10 woningen in het project Sulvalda in Loenen zijn begin 2016 opgeleverd. We verhuurden 148 woningen, verkochten er 19, behandelden 60 overlastzaken en 1.900 reparatieverzoeken. We gaven € 2,7 mio uit aan planmatig onderhoud. Na jaren van stagnatie maakten we flinke vorderingen in de plannen voor de Eerbeekse Enk en we hopen eind 2016 daadwerkelijk te kunnen starten met bouwen en renoveren. In de Aedes benchmark scoorden we aanzienlijk beter dan in 2014. We stegen van een BC naar een AB-corporatie, waardoor we niet meer in de 'staartgroep' bivakkeren, maar zijn opgeschoven naar 'achter de kopgroep'. Uiteraard reiken onze ambities verder.

De belangstelling voor onze woningen trok in 2015 aan. Gemiddeld reageerden er 27 mensen op een vrijgekomen woning. Vorig jaar zakte dat cijfer nog tot ruim onder de 20. Daar staat tegenover dat nog altijd 75% van de geslaagde woningzoekenden een jaar of korter op zoek is geweest naar een nieuwe woning.

We overlegden regelmatig met onze huurdersbelangenorganisatie Samen Een. Dit leidde onder andere tot een wijziging van de huurverhoging per 1 juli 2015. Voor de huishoudens met een inkomen tot € 34.229,- beperkten we de verhoging tot inflatie. Voor de overige huurders vroegen we geen 2% maar 1% boven inflatie.

Als corporatie zijn we er voor onze huidige en onze toekomstige huurders. Daarvoor is een solide bedrijfsvoering van belang. In 2015 bedroeg het jaarresultaat voor belasting € 3,5 mio. Ook de meerjarenbegroting laat goede cijfers zien. Dat geeft ons voldoende ruimte om ook de komende jaren te investeren in kwalitatief goede en duurzame woningen voor een zo laag mogelijke huur.

Marco de Wilde,
directeur-bestuurder

2 Verslag Raad van Commissarissen

2.0 Inleiding

De Raad van Commissarissen is er zich zeer van bewust welke rol zij speelt in het veranderende krachtenveld van een woningcorporatie en voelt een verantwoordingsrecht om zich te legitimeren voor haar werkzaamheden. Werkzaamheden die zij met plezier en nauwgezet heeft uitgevoerd, uiteindelijk in het belang van de huurders en overige stakeholders van Stichting Sprengenland Wonen. De opzet van dit hoofdstuk zal dan ook uitgebreider zijn dan voorgaande jaren.

Alvorens verantwoording af te leggen over het jaar 2015 willen wij u graag op de hoogte brengen van een aantal belangrijke besluiten die de raad heeft genomen in de periode na afsluiting van het jaar 2015 en het goedkeuren / verschijnen van het jaarverslag in 2016:

- Fasedocument fusietraject
- Voorgenomen benoeming Raad van Commissarissen fusiecorporatie
- Voorgenomen benoeming Directeur-Bestuurder fusiecorporatie
- Voorgenomen besluit keuze automatiseringssysteem voor de fusiecorporatie
- Verkoop-/ aankoopvoorstel kantoorpand Loenen-Leeuwenburght
- Opdrachtverstrekking visitatie
- Aanpassing procuratieregeling

De ontwikkelingen rond vluchtelingen/statushouders en de passendheidstoets zijn actuele thema's en vragen een continue alertheid van de raad.

Wij wensen u veel leesplezier.

2.1 Onze visie op toezicht en toetsing

Toezichthouder, werkgever, adviseur/klankbord

De Raad van Commissarissen van Sprengenland Wonen houdt toezicht op het functioneren van de directeur-bestuurder (de statutaire directie) van Sprengenland Wonen en de algemene gang van zaken binnen Sprengenland Wonen. De raad adviseert de directeur-bestuurder daarnaast gevraagd en ongevraagd, is verantwoordelijk voor de benoeming (en eventuele schorsing of ontslag) van de directeur-bestuurder, en stelt de beoordeling en arbeidsvoorwaarden vast. De Raad van Commissarissen geeft de accountant opdracht voor de controle van de jaarstukken en keurt de opdrachtverlening goed voor de visitatie die Sprengenland Wonen elke vier jaar laat uitvoeren.

Legitimatie

De Raad van Commissarissen handelt op basis van de bevoegdheden die in de statuten zijn omschreven. De werkwijze van de raad is beschreven in het reglement Raad van Commissarissen. Hierin is opgenomen dat de raad werkt met separate commissies. De commissies hebben ook separate reglementen. De commissies adviseren de raad over onderwerpen die binnen hun taakgebied vallen en bereiden de besluitvorming van de raad voor. Dit laat de verantwoordelijkheid voor de besluitvorming van en door de raad onverlet.

De raad heeft een *toezichtvisie* opgesteld, waarin hij duidelijk maakt waarom de RvC bestaat, wat hij onder goed toezicht verstaat en namens wie hij toezicht houdt. De raad geeft hierin een antwoord op basisvragen over zijn taakopvatting, doel en functie. De raad beschrijft hierin onder andere dat de RvC en zijn leden vanuit een maatschappelijke betrokkenheid als toezichthouder actief en structureel verantwoording willen afleggen aan interne en externe belanghebbenden.

In een *toezichtkader* heeft de raad uitgewerkt hoe hij deze visie in de praktijk wil 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 toezichtskader

- AedesCode
- Governancecode Woningcorporaties

Intern toezichtskader

- Statuten
- Bestuursreglement
- Profielschets RvC
- Reglement RvC
- Commissies
 - Remuneratiecommissie
 - Auditcommissie
 - Investeringscommissie
- Verbindingsstatuut
- Treasury- en financieringsstatuut
- Integriteitscode en klokkenluidersregeling

Het toezichtskader is voor het bestuur kaderstellend om te besturen en voor de Raad van Commissarissen richtinggevend om toezicht te houden. Het toezichtskader wordt gevormd door kaders die betrekking hebben op enerzijds de besturing en anderzijds op de beheersing van de organisatie.

Besturingskader

- Visiedocument
- Strategisch voorraadbeleid
- Ondernemingsplan
- Meerjareninvesteringsplan
- Jaarplan
- Prestatieafspraken gemeente
- Maatschappelijk vastgoed en niet-DAEB investeringsbeleid

Beheersingskaders

- Financiële kaders(meerjaren)begroting
- Liquiditeitsbegroting
- Investeringsstatuut
- Treasury-jaarplan
- Risicobeheersingssysteem
- Kwaliteitsbeleid
- Organisatie en formatieplan en strategisch human resourcesbeleid

Commissies

De RvC kent een Remuneratiecommissie, Auditcommissie en Investeringscommissie. De commissies stellen jaarlijks – ten behoeve van de raad – een verslag op met daarin het aantal gehouden vergaderingen, de belangrijkste onderwerpen die aan de orde zijn gekomen en zijn beraadslagingen en bevindingen in het betrokken boekjaar. De belangrijkste punten hieruit zijn elders weergegeven in dit Verslag van de RvC:

- Verslag vanuit werkgeversrol' (voor wat betreft de Remuneratiecommissie) en
- Verslag vanuit toezichthoudende rol' (voor wat betreft de overige commissies).
- De personele samenstelling van de commissies

Tot de taak van de commissies behoren de activiteiten die in onderstaand schema zijn weergegeven.

Remuneratiecommissie

De Remuneratiecommissie doet (van tijd tot tijd) voorstellen aan de Raad betreffende:

- het te voeren bezoldigingsbeleid voor de directeur-bestuurder;
- de bezoldiging van de directeur-bestuurder;
- de vergoeding van de leden van de Raad en zijn voorzitter en vice-voorzitter;
- de werving en selectie voor een directeur-bestuurder
- permanente educatie

Auditcommissie

Het houden van toezicht ten aanzien van:

- de werking van de interne risicobeheersings- en controlesystemen, waaronder het toezicht op de naleving van de relevante wet- en regelgeving en het toezicht op de werking van de gedragscodes;
- de financiële informatieverschaffing;
- de rol en het functioneren van de interne audit functie;
- indien nodig, het uitbrengen van advies aan de Raad ten behoeve van het opstellen van de voordracht tot benoeming van de externe accountant.
- de relatie met de externe accountant waaronder in het bijzonder zijn onafhankelijkheid, de bezoldiging en eventuele niet-controlewerkzaamheden voor de corporatie;
- de financiering van de corporatie;
- het bespreken van de jaarrekening en het accountantsverslag, het jaarverslag, de kwartaalrapportages, de begroting en het ter accordering voorleggen van deze documenten aan de Raad;
- het – tezamen met de externe accountant – adviseren van de directeur-bestuurder bij het opstellen van het werkplan van de interne auditor / controller en het kennis nemen van de bevindingen van de interne auditor / controller;
- de naleving van aanbevelingen en opvolging van opmerkingen van in- en externe accountants.

Investeringscommissie

Het rapporteren aan de Raad van Commissarissen en adviseren van de directeur-bestuurder over:

- Alle vormen van investeringen, zowel huisvestelijk als niet huisvestelijk (bijvoorbeeld ICT)

Voor meer informatie verwijzen we u naar de website van Sprengenland Wonen:

<http://www.sprengenland.nl/over-sprengenland-wonen/goed-bestuur-en-goed-toezicht>

<http://www.sprengenland.nl/over-sprengenland-wonen/raad-van-commissarissen>

U vindt hier onder andere de statuten en reglementen, de toezichtvisie, het toezichtkader, het toetsingskader, de profielschetsen RvC en meer.

2.2 Governancecode Woningcorporaties 2015

Op 1 mei 2015 is de vernieuwde Governancecode voor woningcorporaties ingevoerd.

Een governance-code geeft richtlijnen voor goed, verantwoord en transparant bestuur en toezicht. De vernieuwde code is mede opgesteld vanuit het besef dat de kwaliteit en de transparantie van bestuur en toezicht aan hogere normen moeten voldoen. Zo speelden maatschappelijke en politieke ontwikkelingen mee bij de herziening van de code, denk maar aan de parlementaire enquête en de nieuwe Woningwet, en aan alle discussies daaromheen.

In de vernieuwde code is er meer aandacht voor cultuur en gedrag, passend bij transparante en integere organisaties. Het belang van (toekomstige) bewoners en andere direct belanghebbenden blijft daarbij voorop staan. De gemeente en de huurdersorganisaties krijgen een uitdrukkelijker positie in de nieuwe code.

De besturen van Aedes en de VTW (de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties) legden op basis van de bevindingen van de commissie Herziening Governancecode een voorstel voor actualisering van de code aan hun leden voor. Zij stemden massaal vóór de nieuwe code. De vorige code uit 2011 is hiermee in zijn geheel vervallen.

De vernieuwde code kent vijf principes. De principes vullen elkaar aan en moeten in samenhang worden gezien. Het belang van (toekomstige) huurders of bewoners staat voorop in principe 1, waar het gaat over waarden en normen die passen bij de maatschappelijke opdracht. Vervolgens behandelt principe 2 de manier waarop bestuur en RvC aanspreekbaar zijn op resultaten. Principe 3 beschrijft de toetsstenen van geschiktheid voor bestuur en RvC en principe 4 behandelt de dialoog met (toekomstige) bewoners, gemeente en andere belanghebbende partijen. Principe 5 ten slotte besteedt aandacht aan het beheersen van de risico's verbonden aan de activiteiten.

De vernieuwde code is niet vrijblijvend; het is verplicht de code te volgen voor leden van Aedes en de VTW en dus ook voor [corporatie] en zijn RvC. Corporaties kregen tot 1 januari 2016 de tijd om de wijzigingen in te voeren.

De RvC van Sprengenland Wonen onderschrijft de code van harte. In de volgende paragraaf wordt uiteengezet hoe de code wordt toegepast.

De vijf principes van de vernieuwde Governancecode zijn uitgewerkt in (in totaal) zestig bepalingen.

De code kent twee typen bepalingen: 'pas toe' en 'pas toe of leg uit'.

In lijn met nieuwe wetgeving en om de kwaliteit en transparantie van handelen van bestuur en RvC te bevorderen is afwijking met 'leg uit' op een aantal bepalingen niet mogelijk, hiervoor geldt uitsluitend 'pas toe'. Dit is bij de betreffende bepalingen in de code weergegeven.

Voor de overige bepalingen geldt dat corporaties daarvan af kunnen wijken als dit volgens de betreffende corporatie tot een beter resultaat leidt. Hierbij dient echter nog steeds in de geest van het principe gehandeld te worden en moet de corporatie op inzichtelijke wijze onderbouwen en actief verantwoorden ('leg uit') waarom zij hiervan afwijkt. Indien zij op deze wijze gemotiveerd afwijkt, volgt zij dus ook de code.

Sprengenland Wonen voldoet aan de inhoud en implementatie van de Governancecode 2015 en wijkt niet af, met uitzondering van de aanpassing van de Statuten. Deze aanpassing wordt doorgevoerd bij de voorgenomen fusie per 1 januari 2017.

2.3 Verslag vanuit de toezichthoudende rol

Er hebben zich geen wijzigingen voorgedaan in de visie. Wel in de strategie om deze te bereiken.

Kernuitgangspunten daarbij zijn:

- het huurbeleid (in het bijzonder betaalbaarheid, 68% van het verhuurbaar maximum)
- kwaliteitsbeleid (in het bijzonder duurzaamheid, B-label)
- verkoop bezit (maximaal 6%)

Het strategisch voorraadbeleid en meerjaren(investerings)begroting is hierop expliciet uitgewerkt.

Op de volgende momenten is de Raad van Commissarissen voor vergadering bijeengewees:

- 05 januari 2015
 - o Goedkeuring stopzetting plan Beekvallei te Lieren
 - o Goedkeuring stopzetting plan Krimweg te Hoenderloo
- 19 januari 2015
 - o Uitgestelde behandeling jaarplan en begroting 2015 (inclusief duurzaamheidsproject Eerkbeek)
 - o Goedkeuring trimesterrapportage in plaats van kwartaalrapportage
- 16 februari 2015
 - o Goedkeuring fase 2a plan Aardhuus te Uddel
 - o Goedkeuring fasedocument plan Sulvalda te Loenen
 - o Goedkeuring fase 2 plan Noorderenk te Eerbeek
- 22 april 2015
 - o Goedkeuring financiële verslaglegging projecten in jaarrekening 2014
 - o Goedkeuring intentieovereenkomst fusie met Woningstichting Brummen
 - o Goedkeuring haalbaarheidsonderzoek fusie met Woningstichting Brummen
 - o Goedkeuring regionale afstemming portefeuillestrategie met IJsseldal Wonen en Woningstichting Brummen
- 28 mei 2015
 - o Extra vergadering voortgang plan Ronde Akker te Loenen
- 09 juni 2015
 - o Goedkeuring jaarrekening 2014
 - o Goedkeuring Treasurystatuut
 - o Goedkeuring Planning en Control-cyclus nieuwe stijl
- 15 september 2015
 - o Voortgang haalbaarheidsonderzoek
- 12 oktober 2015

- Goedkeuring concept jaarplan 2016 en begroting 2016
 - Goedkeuring uitgangspunten toetsingskader projecten
 - Goedkeuring Klokkenluidersregeling
- 24 november 2015
 - Goedkeuring strategisch voorraad beheer
 - Goedkeuring jaarplan 2016
 - Goedkeuring fasedocument plan Aardhuus te Uddel
 - Goedkeuring fasedocument plan De Ruitermolen te Beekbergen
 - Goedkeuring reglement Raad van Commissarissen
 - Goedkeuring reglement Bestuur
 - Goedkeuring reglement Auditcommissie
 - Goedkeuring reglement Investeringscommissie
 - Goedkeuring reglement Remuneratiecommissie
 - Goedkeuring invulling Governancecode door Sprengenland Wonen
- 25 november 2015
 - Zelfevaluatie 2015 Raad
 - Vaststelling honorarium 2016 Raad
 - Beoordeling directeur-bestuurder 2015
 - Vaststelling honorarium 2016 directeur-bestuurder
- 02 december 2015
 - Extra vergadering samen met Woningstichting Brummen inzake Governancevraagstukken

In verband met het aantreden van Marco de Wilde per 01 december 2014 en een aantal belangrijke onderwerpen hebben er meer vergaderingen plaatsgevonden dan voorgaande jaren.

2.3.1 Toezicht op implementatie

Governancecode

In 2015 heeft de raad een themabijeenkomst governance georganiseerd. De drie onderwerpen die daarbij op de agenda stonden waren:

1. Wat behelst de nieuwe Governancecode?
 - a. Van vinkenlijst naar vonkenlijst!
 - b. Welk gedrag past ons om hier continue invulling aan te geven?
2. Wat is de status van invoering binnen Sprengenland Wonen?
 - a. Worden in alle lagen van de organisatie hierover gesprekken gevoerd?
 - b. Zijn alle 60 bepalingen ook daadwerkelijk doorgevoerd?
3. Wat is onze visie op toezichthouden?

De bijeenkomst was een ijkmoment van een langer lopend proces van discussie en ontwikkeling. We zijn ons er van bewust dat het een continue proces is en is dus niet opgehouden na de themabijeenkomst.

Zoals eerder vermeld zijn we er trots op dat we visiedocument op toezicht hebben ontwikkeld en samen met de nieuwe Governancecode volledig hebben ingevoerd binnen onze manier van werken.

Hernieuwde Woningwet

De hernieuwde Woningwet is per 1 juli 2015 van kracht geworden. Met de Woningwet worden belangrijke hervormingen doorgevoerd die er op gericht zijn dat woningcorporaties hun rol kunnen voortzetten en zich hierbij richten op hun kerntaak: het huisvesten van de doelgroep. Corporaties krijgen een sterkere legitimatie vanuit huurders en gemeenten, een sterkere lokale verankering en er komt meer ruimte voor marktpartijen op de huurmarkt. Ook worden de risico's in de sociale huursector beperkt door verscherping van intern en extern toezicht. De Woningwet 2015 biedt hiervoor de kaders die verder uitgewerkt worden in het BTIV (Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015) en de ministeriële regeling.

Omdat de nieuwe wet halverwege boekjaar 2015 in werking treedt, is een aantal overgangsmaatregelen voorzien. Andere belangrijke maatregelen zijn al per 1 juli 2015 ingegaan. Echter, de meeste onderdelen (passend toewijzen, prestatieafspraken, overleg HBO, waardering op marktwaarde) zullen pas zichtbaar worden in de jaarrekening 2016.

De raad volgt de ontwikkelingen en voortgang van implementatie nauwgezet en laat er actief over rapporteren.

Scheiding DAEB en niet-DAEB

Sprengenland Wonen volgt hierbij de landelijke ontwikkeling van maximaal 10% niet-DAEB. Er heeft een nadere inventarisatie plaatsgevonden van het huidige bezit. Sprengenland Wonen voldoet aan de maximale grens van 10% en stuurt actief op handhaving, zowel door de directeur-bestuurder als door de raad.

Samenwerkingsverbanden

In zijn vergaderingen heeft de Raad zich regelmatig laten informeren over de voortgang en inhoud van de samenwerking met andere corporaties. Zowel in VSW-verband op het gebied van woningtoewijzing als in het bijzonder over de voortgang naar de haalbaarheidsverkenning van de fusie met Woningstichting Brummen en de regionale afstemming portefeuillestrategie met IJsseldal Wonen en Woningstichting Brummen.

De beoordeling van de verbindingen met dochterondernemingen staan standaard op agenda. Er zijn geen ontwikkelingen. Er is wel een wens tot afbouw, maar deze hangt samen met de oplevering van projecten.

2.3.2. Toezicht op financiën en operationele prestaties

De Auditcommissie de jaarrekening 2014 en het accountantsverslag besproken met de controller van Sprengenland Wonen en de extern accountant.

Op 9 juni 2015 is de jaarrekening 2014 en het accountantsverslag in de RvC-vergadering besproken met het directeur-bestuurder, in aanwezigheid van de Controller van Sprengenland Wonen.

Daarbij zijn ook de uitkomsten van de interim-controle, de managementletter en de controleopdracht besproken.

Managementletter 2014

Bij de bespreking op 9 juni waren nog niet alle punten uit de managementletter 2014 als actiepoint afgehandeld. Wel is er een actielijst opgesteld en waren de constatering in behandeling om tot aanpassing te komen.

In de vergadering van 12 oktober 2015 is de stand van zaken opnieuw besproken en geconstateerd dat nagenoeg alle punten zijn afgerond. In november is gestart met de nieuwe interimcontrole (2015).

2.3.3. Toezicht op volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties

Een nieuwe visitatie zal in 2016 worden uitgevoerd.

De onafhankelijke geschillencommissie heeft eenmaal een geschil behandeld inzake Sprengenland Wonen. Sprengenland Wonen is daarbij in het gelijk gesteld.

In de managementrapportage zijn volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties standaard opgenomen.

De binnenkomst van de beoordelingsbrieven van het WSW en CFV zijn in de vergadering behandeld en geven geen aanleiding tot aanpassingen in beleid en uitvoering.

Relevante benchmarks zijn besproken.

De gemeenten gaan hun rol rond huisvestingsbeleid steeds serieuze oppakken. De raad is nauw aangehaakt bij dit proces om te komen tot prestatieafspraken, zei het op gezonde afstand vanuit haar rol. Met de directeur-bestuurder worden bij herhaling de uitgangspunten en voortgang besproken.

Het is fijn om te constateren, dat de Huurdersbelangenorganisatie Samen Eén haar rol steeds beter oppakt. Zowel procesmatig als inhoudelijk.

2.3.4. Toezicht op stakeholdersdialoog

Vanuit de raad is er:

- Eenmaal regulier overleg geweest met de Huurderbelangenorganisatie Samen Eén. In haar zelfevaluatie is door de raad geconcludeerd dat dit te weinig is en aanpassing behoeft tot minimaal tweemaal per jaar. Er heeft tevens eenmaal informeel voorzittersoverleg plaatsgevonden.
- Tweemaal regulier overleg geweest met de OR. Dit is conform afspraak.

- Tweemaal geparticipeerd bij bijeenkomsten waarbij alle stakeholders (dus ook gemeente) aanwezig waren. Eenmaal in de regio Apeldoorn (diverse onderwerpen) en eenmaal in de regio Brummen (duurzaamheid).
- Eenmaal geparticipeerd bij een hoorzitting in de gemeente Apeldoorn (woonruimteverdeling en prestatieafspraken).

In haar vergaderingen zie de raad toe op de inhoud en het aantal dialogen tussen enerzijds Huurdersbelangenvereniging en huurders, de gemeente(n) en anderszijds het professioneel apparaat.

2.3.5. Toezicht op risicobeheersing

Sprengenland Wonen heeft haar start rond integraal risicomanagement in 2015 verder inhoud gegeven. Enerzijds door beter zicht te krijgen op haar risico's en anderzijds door gerichte beheersmaatregelen door te voeren.

Naast de interne risico-inventarisatie wordt ook gebruik gemaakt van de constatering uit de interim-controle, zoals verwoord in de managementletter.

De raad stuurt actief op verdere uitbouw van integraal risicomanagement. Zowel met het invoeren van kengetallen als het aangaan van het gesprek over gewenste cultuur (waarden en normen in handelen of niet handelen). Integriteit en transparantie zijn daarbij kernwaarden.

2.3.6 Toezicht op verbindingen

Sprengenland Wonen verricht haar activiteiten juridisch niet uitsluitend vanuit de toegelaten instelling maar ook in dochtermaatschappijen en samenwerkingsverbanden, gezamenlijk te definiëren als de verbindingenstructuur. De raad heeft toezicht gehouden op het beleid van het bestuur waarin de afbouw en versoering van de verbindingenstructuur centraal staan en de kasgeldleningen tussen de toegelaten instelling en de dochters worden afgelost. Er zijn geen nieuwe verbindingen aangegaan.

2.3.7 Opdrachtgeverschap externe accountant

Jaarlijks wordt de overeenkomst met de accountant opnieuw beoordeeld door de raad. Zowel op inhoud als op samenwerking. Sprengenland Wonen (en haar voorgangers) werken al een groot aantal jaren samen met BDO, hoewel er binnen BDO wel sprake is van wisselende eindverantwoordelijken. Hoewel er op inhoud en samenwerking geen aanleiding is om van accountant te wisselen, is de raad van mening dat dit wel wenselijk zou zijn naar de toekomst.

Echter, met de voorgenomen fusie is er bewust voor gekozen om dit proces van verandering van accountantsorganisatie door te schuiven naar het moment direct na de fusie.

2.3.8. Conclusie toezichthoudende rol

De raad heeft geconcludeerd dat er mooie stappen voorwaarts zijn gemaakt op alle onderdelen van de toezichthoudende rol, maar dat er ook nog verbetering mogelijk is. Deze verbetering spitst zich toe op de intensivering van samenwerking met stakeholders en het verder doorvoeren van toetsingskaders. Het komende jaar zal hier verder invulling aan worden gegeven.

2.4 Verslag vanuit de werkgeverrol

Op 30 november 2014 heeft de vorige directeur-bestuurder Dick de Man afscheid genomen van Sprengenland Wonen en is per 1 december 2014 Marco de Wilde tot 31 december 2016 benoemd als directeur-bestuurder.

Het is een bewuste keuze van de raad geweest om tot een tijdelijk aanstelling korter dan de governance-periode over te gaan in verband met de voorgenomen verkenning van een fusie per 1 januari 2017.

De aanstelling vond plaats voor ingang van de huidige governance-code.

2.4.1. Invulling werkgeversrol door directeur-bestuurder

Naast de reguliere taken waren er voor 2015 twee aanvullende taakopdrachten meegegeven aan de directeur-bestuurder:

- maakt de bedrijfsvoering toekomstproef
- verken een mogelijke fusie en bereid deze desgewenst voor

De directeur-bestuurder functioneert op basis van de statutaire bestuurlijke uitgangspunten en op basis van het daarop gebaseerde bestuur reglement.

Op 16 februari 2015 heeft een tussenevaluatie over de 100-dagentermijn van de directeur-bestuurder plaatsgevonden tussen de Raad van Commissarissen en de directeur-bestuurder.

De Remuneratie Commissie constateert dat zowel de eigen rapportages van Sprengenland Wonen (planning- en control cyclus) als de positieve oordelen van WSW, CFV en Ministerie laten zien dat Sprengenland Wonen voldoet aan alle gestelde normen en in control is als organisatie.

Voor de beoordeling van de bestuurder is door de Raad van Commissarissen ook advies ingewonnen bij de Ondernemingsraad en de Huurdersbelangenorganisatie. Tevens is gebruik gemaakt van de uitkomsten van overige stakeholders in de marktverkenning voor de voorgenomen fusie.

De Raad van Commissarissen heeft in haar vergadering van 25 november 2015 vastgesteld dat de bestuurder naar behoren functioneert. Tevens is vastgesteld dat de heer De wilde uitstekend past in het profiel dat is opgesteld voor de mogelijke fusiecorporatie.

De Remuneratie Commissie heeft in haar vergadering van 16 december 2015 een terugkoppeling gegeven aan directeur-bestuurder De Wilde over diens functioneren, zoals besproken in de Raad van Commissarissen op 25 november 2015.

2.4.2. Beloningenkader en beloning

Sinds 2013 geeft de Wet Normering Topinkomens (WNT) de normen voor de maximumsalarissen van bestuurders. De WNT is voor woningcorporaties bovendien aangevuld met een staffelregeling (Regeling bezoldigingsmaxima topfunctionarissen toegelaten instellingen volkshuisvesting) inclusief een overgangsregeling.

Eind 2014 is de WNT2 aangenomen. De maximale beloning voor bestuurders in de publieke sector is in de WNT2 naar beneden bijgesteld. Tot maximaal 100% van een ministersalaris.

Regeling van de Minister voor Wonen en Rijksdienst van 22 november 2013, nr. 2013 – 0000717365, houdende vaststelling van de indeling van de toegelaten instellingen volkshuisvesting in klassen met daarbij toepasselijke bezoldigingsmaxima ten aanzien van hun topfunctionarissen (Regeling bezoldigingsmaxima topfunctionarissen toegelaten instellingen volkshuisvesting 2014)

Uitgangspunt voor de bepaling is primair de omvang van het bezit van Sprengenland Wonen. Het relevante aantal eenheden voor de bepaling is 2.998.

Toepassing van het aantal eenheden (2.998) in relatie tot het aantal inwoners van de (vestigings)gemeente, geeft conform de bezoldigingsmaxima de klasse E. Op grond hiervan is de maximale totale beloning voor 2015 € 130.600

De totale beloning van directeur-bestuurder De Wilde voldoet aan de WNT2.

Functie Directeur- bestuurder	Bruto salaris	Belastbare vergoedingen	Pensioenpremie e.d. (werkgeversdeel)	Totaal
Dhr. De Wilde	103.680	4.642	21.216	129.538

Voor 2016 is de maximale totale beloning vastgesteld op € 131.000

De totale beloning van directeur-bestuurder De Wilde zal ook in 2016 voldoen aan de WNT2.

2.4.3. Aandelen, leningen, garanties

Er zijn in 2015 of eerder geen aandelen, leningen of garanties verstrekt aan de directeur-bestuurder. Het is beleid om dit ook niet te doen.

2.4.4. Organisatiecultuur en integriteit

In 2015 zijn geen belangentegenstellingen vastgesteld tussen het bestuur van Sprengenland Wonen en zijn (beroepsmatige) (neven)activiteiten enerzijds en Sprengenland Wonen en haar werkdomein en activiteiten anderzijds.

Ook zijn er geen integriteitsmeldingen gedaan ten aanzien van het bestuur gedaan door de bestuurder en of derden met betrekking tot het bestuurslidmaatschap.

De raad hecht grote waarde aan het gesprek over onderwerpen en heeft dit ook tot uitdrukking laten komen in haar visie op toezicht. Er is een open cultuur van vertrouwen en waarbij mensen aanspreekbaar zijn op houding, gedrag en resultaten.

Op onderdelen (bijvoorbeeld inkoopbeleid en tekenbevoegdheden) zijn verscherpingen doorgevoerd. Naast de aanpassing van de formele reglementen is vooral het gesprek over het waarom in de gehele organisatie van wezenlijk belang geweest.

2.4.5. Conclusie werkgeversrol

De raad is content met de ingezette beweging en de behaalde resultaten.

2.5. Verslag vanuit de klankbordfunctie

Eén van de taken van de Raad van Commissarissen is de signaal- en klankbordfunctie voor de directeur-bestuurder. Voor de leden van de raad betekent dit, dat zij over de juiste kwaliteiten beschikken om deze functie goed uit te oefenen, zoals: inlevingsvermogen, het bewaren van de juiste afstand en overzicht hebben in de grote lijnen zonder de noodzakelijke details uit het oog te verliezen. De Raad van Commissarissen, individueel en als collectief, is in staat de directeur-bestuurder met gezag en respect te begeleiden en waar nodig een spiegel voor te houden.

Een speciale klankbordfunctie wordt uitgeoefend door de raad ten aanzien van de Stuurgroep Fusieverkenning, waar de directeur-bestuurder deel vanuit maakt.

2.6 Over de Raad van Commissarissen

2.6.1. Profielschets

De raad heeft een profielschets opgesteld voor zijn samenstelling. Hierin is onder andere opgenomen dat alle leden van de Raad van Commissarissen aan een aantal algemene functie-eisen dienen te voldoen. Daarnaast is opgenomen dat in de Raad diverse specifieke deskundigheden aanwezig zullen moeten zijn om het brede spectrum van de woningcorporatie te kunnen overzien. Het functioneren van de Raad is gediend bij een goede teamsamenstelling en diversiteit; ook op dit gebied zijn in het profiel criteria opgenomen. De individuele leden dienen elkaar qua competenties aan te vullen en in goede harmonie met elkaar te kunnen samenwerken, maar dienen elkaar ook kritisch te kunnen aanspreken.

De in de statuten en in de profielschets ten doel gestelde RvC bestaat uit ten minste drie en ten hoogste vijf leden, waarvan twee voorkeurscommissarissen op voordracht van de Huurderbelangen Organisatie Samen Eén. Voor het Reglement RvC verwijzen wij u naar:

<https://www.sprengenland.nl/over-sprengenland-wonen/raad-van-commissarissen>

De raad is van mening dat de profielschets en de hierin opgenomen competenties, deskundigheden en ervaringen goed zijn uitgebalanceerd en mede zijn gebaseerd op de door de VTW opgestelde criteria voor goed intern toezicht.

2.6.2. Benoemingen

Als gevolg van het bereiken van de maximale zittingsduur heeft commissaris Arjan Schutte op 31-12-2015 zijn functie beëindigd. De raad dankt Arjan Schutte voor zijn zorgvuldige, relativerende en verbindende inzet.

Met het oog op de voorgenomen fusie is het besluit genomen niet tot (tijdelijke) vervanging van de vacature Arjan Schutte over te gaan per 1 januari 2016.

Arjan Schutte en Jerry van Leeuwen zijn benoemd op voordracht van de Huurdersbelangen Organisatie Samen Eén. De raad hecht grote waarde aan een volwaardig overleg met en voordrachten door de Huurdersbelangen Organisatie Samen Eén van leden van de raad. Met het oog op de voorgenomen fusie en de gewenste continuïteit hierbij is het lid van de Raad van Commissarissen Agnes Vos aanvullend benoemd als tweede lid (naast Jerry van Leeuwen) per 1 januari 2016 op

2.6.3. Schema samenstelling en rooster van aftreden 2015

Naam	Benoeming	Herbenoemd	Maximale zittingstermijn
A.J. Schutte	01-01-2008	Ja	31-12-2015
F. Sterk	01-09-2008	Ja	31-08-2016
J.C. van Leeuwen	01-01-2010	Ja	31-12-2017
A.G.M. Vos-Leferink	01-01-2011	Ja	31-12-2018
M. Bresser	01-01-2013	Nee	31-12-2020

naam	functie	geb.	Beroepen en nevenfuncties (per 31-12-2015)
Dhr. F. Sterk	Voorz.	1964	Lid tuchtcommissie KNVB Lid Bondsraad NeVoBo
Dhr. M. Bresser	Lid	1963	Directeur/eigenaar De Berkel Advies B.V.
Dhr. A.J. Schutte	Lid	1959	Afdelingshoofd Bedrijfsvoering & Advies bij Waterschap Groot Salland, Zwolle
Dhr. J.C. van Leeuwen	Vice voorz.	1969	Eigenaar ScanYours Arnhem Eigenaar Small Wonder Loenen Eigenaar Let's go Brazil Arnhem Universitair docent VU en RUG Voorzitter stichting Leefwijzer Lid Raad van toezicht Stichting Loenen Energie Neutraal
Mevr. A.G.M. Vos- Leferink	Lid	1956	Docent Scheikunde, natuurkunde en biologie Lid Raad van Toezicht Trimenzo, voorzitter Bestuurslid PvdA, afdeling Voorst Lid ombudsteam PvdA, afdeling Voorst

aandachtsgebied	portefeuillehouder
Volkshuisvesting Woningmarkt Vastgoed Ontwikkeling	Dhr. Bresser
Volkshuisvesting/woningmarkt/klant Sociaal/maatschappelijk/participatie stakeholders Vastgoed(ontwikkeling)	Mevr. Vos-Leferink
Financiële/Economische/Fiscale aangelegenheden Management en Organisatie (Vastgoed)ontwikkeling	Dhr. Sterk
Sociaal/maatschappelijk/participatie stakeholders Management en Organisatie Vastgoed(ontwikkeling)	Dhr. Van Leeuwen
Volkshuisvesting/woningmarkt/klant Bestuurlijk/Juridische aangelegenheden Vastgoed(ontwikkeling)	Dhr. Schutte

Stagiaires

Er hebben geen stagiaires (van de leergang Aankomend Commissarissen) meegelopen met de raad.

2.6.4. Conclusie samenstelling

De Raad is van mening dat er sprake is van een goede diversiteit in competenties en spreiding over haar leden om optimaal te kunnen functioneren in haar taakgebieden.

2.6.5. Functioneren

Integriteit en onafhankelijkheid

Ieder RvC-lid dient te handelen volgens de integriteitsverklaring die hij/zij heeft ondertekend. Door deze ondertekening geeft een commissaris aan dat hij of zij zich in het verleden, het heden en in de toekomst integer en in overeenstemming met de hiertoe opgestelde wet- en regelgeving en bedrijfsregels heeft en zal gedragen. Bij de benoeming van nieuwe commissarissen hanteert de Raad van Commissarissen een zogeheten integriteitscheck.

De Raad is zodanig samengesteld dat de leden ten opzichte van elkaar, de directeur-bestuurder en welk deelbelang dan ook onafhankelijk en kritisch kunnen functioneren en hun taak naar behoren kunnen vervullen. De leden van de raad hebben geen nevenfuncties die tegenstrijdig zijn aan het belang van Sprengenland Wonen. Met andere woorden: er is een waarborg dat de leden van de Raad op onafhankelijke wijze tot hun oordeel kunnen komen.

Commissarissen melden een (mogelijk) tegenstrijdig belang direct aan de voorzitter van de RvC en de overige leden van de raad. In het verslagjaar 2016 heeft commissaris Jerry van Leeuwen melding gemaakt van zijn nevenactiviteit als commissaris Stichting Loenen Energie Neutraal. Er is vastgesteld dat hierdoor geen tegenstrijdige belangen ontstaan ten aanzien van Sprengenland Wonen.

Aanspreekbaarheid

De RvC hecht grote waarde aan zijn aanspreekbaarheid. Eenieder is uitgenodigd zich tot de RvC te wenden als daartoe aanleiding is. De RvC is benaderbaar via het secretariaat van Sprengenland Wonen.

Meldingsplicht

Voor raden van commissarissen van toegelaten instellingen geldt op basis van de nieuwe regelgeving een brede meldingsplicht. Bij financiële problemen, dreigende sanering, het ontbreken van financiële middelen voor het voortzetten van verbindingen, twijfel over de integriteit bij beleid of beheer bij de corporatie, rechtmatigheidskwesties of bijvoorbeeld het niet halen van de toewijzingsnormen, dienen de raden van toezicht dit onverwijld te melden aan de Autoriteit Woningcorporaties. Er was voor de raad geen aanleiding om een melding te doen.

Informatievoorziening

De Raad van Commissarissen ziet erop toe dat de ontvangen informatie de relevante aspecten laat zien op financieel, volkshuisvestelijk, maatschappelijk en organisatorisch gebied, en op het gebied van de dienstverlening aan de klanten van Sprengenland Wonen.

Om zijn taken goed te kunnen vervullen heeft de raad zich in het verslagjaar regelmatig mondeling en schriftelijk door de directeur-bestuurder laten informeren over de volgende specifieke onderwerpen:

- bedrijfsvoering en risico(beheersing)
- invoeren wet- en regelgeving (compliance en governance)
- voortgang projecten en activiteiten

De raad laat zich ook informeren door relevante stakeholders binnen en buiten de organisatie. De RvC zorgt er ook voor dat zelfstandig informatie wordt ingewonnen over de gang van zaken bij Sprengenland Wonen. Zo zijn er gesprekken met de ondernemingsraad, de huurdersorganisatie, de controller en de accountant. De RvC ervaart de contacten met de huurderorganisatie en de OR als zeer belangrijk omdat daarmee vanuit verschillende perspectieven informatie wordt verkregen over het functioneren van Sprengenland Wonen.

De RvC is van oordeel dat de planning- en controlcyclus van Sprengenland Wonen goed functioneert en toereikende informatie genereert voor de toezichthoudende taak van de commissarissen. De specifieke doelen die de organisatie zich in een jaar stelt, worden in goed meetbare prestatie-indicatoren gedefinieerd en er wordt bijgestuurd als daar aanleiding toe is. Verandering van omgeving – zoals wijziging van wetgeving – wordt systematisch bijgehouden en de implementatie van veranderingen wordt beheerst.

Introductieprogramma

Omdat er geen sprake is van nieuwe toetredingen, heeft er ook geen introductieprogramma plaatsgevonden.

Excursiedagen

Er hebben geen excursiedagen, project- of bedrijfsbezoeken plaatsgevonden. Wel heeft er een themabijeenkomst plaatsgevonden in het kader van governance.

Lidmaatschappen

Alle leden van de raad zijn tevens lid van de Vereniging Toezichthouders Wonen.

Zelfevaluatie

De Raad van Commissarissen houdt jaarlijks een zelfevaluatie, waarin het eigen functioneren centraal staat. De Remuneratie Commissie bereidt de zelfevaluatie voor.

De zelfevaluatie 2015 heeft plaatsgevonden op 25 november 2015.

In tegenstelling tot het jaar 2014 is de evaluatie 2015 niet begeleid door een extern deskundige. De Raad maakt om het jaar gebruik van externe begeleiding bij de zelfevaluatie.

Als belangrijkste conclusies uit de zelfevaluatie zijn naar voren gekomen:

- De noodzaak om tot een goed werkend toetsingskader te komen.
- De positieve invulling van de diverse commissies
- Het ontwikkelen van soft skills
- Het opzetten van een opleidingsplan
- Minimaal tweemaal per jaar een overleg met HBO Samen Eén
- Minimaal tweemaal per jaar een overleg met de Ondernemingsraad.

Permanente educatie

Naam	Training / onderwerp	PE punten
F. Sterk	Ontwikkeling governance	2
	Internal Control	5
	Performance Management	5
	Financial Management	5
J.C. van Leeuwen	Ontwikkeling governance	2
A.G.M. Vos-Leferink	Ontwikkeling governance	2
	Woningwet, betaalbaarheid en efficiency	6
M. Bresser	Ontwikkeling governance	2
	Staatssteun	2
A. Schutte	Ontwikkeling governance	2

Voor 2015 en 2016 samen is het minimum aantal te behalen PE-punten door de VTW gesteld op 10.

2.6.6. Bezoldiging

Naam	Bezoldiging 2015	Bezoldiging 2016
A.J. Schutte	€ 6.000	-
F. Sterk	€ 6.000	€ 10.000
J.C. van Leeuwen	€ 6.000	€ 7.500
A.G.M. Vos-Leferink	€ 6.000	€ 7.500
M. Bresser	€ 6.000	€ 7.500
Totaal	€ 30.000	€ 32.500

Bij Sprengenland Wonen bedraagt de bezoldiging over 2015 voor een RvC-lid € 6.000 (excl btw) en voor de RvC-voorzitter ook € 6.000. In overleg kan hier voor de voorzitter van afgeweken worden in bijzondere omstandigheden, bijvoorbeeld een (voorgenomen) fusietraject. In 2015 is hiervan niet afgeweken.

De bezoldiging van commissarissen bij Sprengenland Wonen vindt plaats volgens de beroepsregel Bezoldiging commissarissen 2015 en 2016. Deze regeling van de VTW (de Vereniging van

Toezichthouders in Woningcorporaties) is op 20 april 2015 door de Algemene ledenvergadering vastgesteld als een voor alle leden algemeen geldende en bindende beroepsregel.

De raad van Sprengenland Wonen onderschrijft de uitgangspunten die in de beroepsregel worden gehanteerd, waaronder de gepaste terughoudendheid die een RvC van een woningcorporatie dient te betrachten bij het vaststellen van de hoogte van zijn eigen bezoldiging. Soberheid en doelmatigheid zijn gepast vanwege de publieke taak van de corporatie. De maximale bezoldiging die de beroepsregeling hanteert ligt daarom duidelijk onder de maximale bezoldiging die op basis van de wettelijke bepalingen van de WNT2 (Wet Normering Topinkomens 2) wordt voorgeschreven.

De bezoldigingsmaxima (2015) in de beroepsregeling zijn gekoppeld aan de zwaarte van de functie van de RvC, die verband houdt met de zwaarte van de corporatie.

Bezoldigingsklasse regeling	Maximale bezoldiging bestuurder regeling	Maximale bezoldiging RvC-lid (10% obv WNT2)	Maximale bezoldiging RvC- voorzitter (15% obv WNT2)	VTW- beroepsre-gel maximale bezoldigingRv C-lid	VTW- beroepsre-gel maximale bezoldiging RvC-voorzitter
A	82.100	8.210	12.315	6.322	9.483
B	93.000	9.300	13.950	7.161	10.742
C	103.900	10.390	15.585	8.000	12.000
D	112.400	11.240	16.860	8.655	12.982
E	130.600	13.060	19.590	10.056	15.084
F	148.800	14.880	22.320	11.458	17.186
G	167.000	16.700	25.050	12.859	19.289
H	185.200	18.520	27.780	14.260	21.301
I	203.400	20.340	30.510	15.662	23.493
J	230.434	23.043	34.565	17.800	26.700

De bezoldiging is onafhankelijk van de prestaties van de corporatie. Dit is een voorwaarde om het onafhankelijk functioneren van de RvC te waarborgen.

Als de commissaris btw in rekening moet brengen, dan komt deze voor rekening van de corporatie. Als de commissaris in aanmerking komen voor ontheffing of vermindering van btw mag dit niet ten gunste komen van de commissaris zelf. Naast de bezoldiging stelt Sprengenland Wonen middelen ter beschikking voor activiteiten op het gebied van professionalisering en deskundigheidsbevordering (permanente educatie), evaluatie en onbelaste kosten die de individuele commissaris, uit hoofde van zijn/haar functie bij de betreffende corporatie, maakt. De corporatie voldoet ook de kosten voor de aansprakelijkheids- en rechtsbijstandsverzekering die zij heeft afgesloten voor de commissarissen in verband met het uitoefenen van de functie.

2.6.7. Vergaderingen

Raad zelf:	11 vergaderingen. Specificatie en besluiten zie paragraaf 2.3
Stakeholders:	7 bijeenkomsten. Specificatie zie paragraaf 2.3.4
Verkenning fusie:	6 Informeel voorzittersoverleg RvC's
	2 Klankbordgroep Fusieverkenning

2.7. Tot slot

2.7.1. Vooruitblik

Sprengenland Wonen staat aan de vooravond van een volgende fase in haar bestaan. Naast de reguliere werkzaamheden staat 2016 in het teken van de voorgenomen fusie met Woningstichting Brummen. Deze bundeling van krachten gaat er voor zorgen, dat er voor onze huurders een nog toekomstbestendiger organisatie gaat ontstaan!

2.7.2. Dankwoord

De wisseling van directeur-bestuurder en de fusieverkenning heeft veel inzet en flexibiliteit gevraagd van de organisatie. De Raad van Commissarissen spreekt zijn waardering uit voor alle Sprengenland Wonen medewerkers in het bereiken van het gezamenlijk resultaat.

3 Volkshuisvestingsverslag

Dit volkshuisvestingsverslag en de hierin vermelde cijfers en aantallen betreffen uitsluitend de toegelaten instelling Sprengenland Wonen.

3.1 Het werkgebied en woningbestand

Het werkgebied van Sprengenland Wonen omvat 13 dorpen in het buitengebied van de gemeente Apeldoorn, een deel van de gemeente Brummen (Eerbeek en Hall) en een deel van de gemeente Rheden (Laag-Soeren). Sprengenland Wonen is te karakteriseren als een dorpencorporatie en speelt als zodanig een onderscheidende rol in de regio Stedendriehoek.

In de dorpen wonen ruim 21.000 mensen maar de afzonderlijke kernen variëren sterk in omvang. Eerbeek is de grootste met ruim 10.000 inwoners (3.860 huishoudens), Beemte Broekland de kleinste met ca. 130 bewoners (ca. 45 huishoudens). Bij deze aantallen is niet het uitgebreide agrarische buitengebied meegerekend.

De grotere kernen hebben een redelijk tot goed winkel- en voorzieningenniveau. Bewoners van de kleinste kernen zijn qua voorzieningen grotendeels of volledig afhankelijk van grotere kernen in de buurt of één van de steden in de regio Stedendriehoek.

We zien het als een opgave om het eigen karakter en de diversiteit van de kleine kernen te behouden en te versterken. Waar mogelijk willen we bijdragen aan het op peil houden van de leefbaarheid en het voorzieningenniveau.

3.1.1 Het bezit, ontwikkeling in 2015

Sprengenland Wonen verhuurt en beheert eind 2015 2.998 verhuureenheden, waarvan 2.675 woningen of wooneenheden (incl. woonwagens/standplaatsen en bedden verzorgingshuis). Per saldo is het aantal woningen in 2015 afgenomen met 11.

Tegenover de verkoop van 19 woningen stond in 2015 de nieuwbouw van 13 woningen. De aankoop van 2 woningen betrof KoopGarant-woningen die we terug hebben moeten kopen en weer in exploitatie genomen. Er zijn 7 woningen uit exploitatie gegaan in verband met aanstaande verkoop.

Tabel: Overzicht omvang en mutaties bezit

		Mutaties 2015						
		AF			BIJ			
		Eind 2014	Sloop/ uit expl.	Verkoop (bestaand bezit)		Nieuw- bouw		Aankoop
				definitief	Koopgarant			
Woningen	2.456	7	16	1	13	2	2.447	
Verzilverd Wonen- woningen	5		2				3	
Wooneenheden (onzelfst.)	85						85	
Woonwagens/ standplaatsen	77						77	
Bedden verzorgingshuis	63						63	
Activiteitencentra	5						5	
Garages	255						255	
Winkel	1						1	
Parkeerplaatsen	52						52	
Volkstuinen	10						10	
totaal	3.009		18	1	13	2	2.998	

Sprengenland Wonen verzorgt bovendien het onderhoud aan de woningen en panden die zijn ondergebracht in Vastgoed Beheer Eerbeek BV (27 woningen, 6 bedrijfspanden en 2 kavels), enkele VvE's en enkele woningen die eigendom zijn van Eerbeekse fabrieken.

3.1.2 Oplevering nieuwbouw

In 2015 zijn 2 nieuwbouwprojecten gerealiseerd:

- 9 huurwoningen aan de Uddelsekampweg
- 4 huurwoningen aan de Zoerderhof (plan Aardhuus, Uddel)

3.1.3 Toekomstige nieuwbouw, sloop en vervanging

Nieuwbouw en sloop/vervangende nieuwbouw is bij uitstek een manier om het woningbezit te vernieuwen en af te stemmen op (toekomstige) wensen en behoeften. In voorgaande jaren heeft een heroverweging (in het kader van Strategisch Voorraadbeleid) plaatsgevonden van projecten, wat heeft geleid tot het stopzetten of temporiseren van diverse projecten.

In 2015 is het project Sulvalda in Loenen gerealiseerd. Deze woningen zijn begin 2016 opgeleverd. Wij nemen in dit project 6 huurwoningen en 4 koopwoningen af.

Eind 2015 zijn de volgende projecten in ontwikkeling:

- Herstructurering 86 woningen Eerbeekse Enk.
- Nieuwbouw 4 huurwoningen Ruitersmolen (Beekbergen). Start in 2016.
- Nieuwbouw 4 huur- en 5 koopwoningen Aardhuisweg (Uddel). Start 2016.

3.1.4 Verkoop woningen

In de begroting was rekening gehouden met 20 woningverkoop. Dit zijn er 19 geworden, waarvan 2 woningen die ooit waren aangekocht volgens het 'Verzilverd Wonen'-concept.

Van de 19 verkochte woningen is er 1 verkocht op basis van KoopGarant. De overige waren verkopen zonder aanvullende voorwaarden.

3.1.5 Kenmerken van het woningbezit

Het aantal woningen in exploitatie is in 2015 per saldo met 11 afgenomen. Ook in de samenstelling van de portefeuille is weinig veranderd. Onderstaande tabel geeft een beeld van de samenstelling van de portefeuille eind 2015.

Tabel: woningbezit naar woningtype en doelgroep

Woningtype:	Doelgroep:				totaal	perc.
	Alle	1-2 Personen	Senioren	Bijz. doelgroep		
Eengezinswoning	1.560	54	488	6	2.108	86 %
Meergez. begane grond	1	91	25	12	129	5 %
Meergez. etage geen lift	3	90		18	111	5 %
Meergez. etage met lift		50	52		102	4 %
Totaal	1.564	285	565	36	2.450	
perc.	64 %	12 %	23 %	1 %		100 %

De onzelfstandige wooneenheden zijn in bovenstaande tabel buiten beschouwing gelaten.

3.1.6 Overig bezit: zorg- en welzijnsaccommodaties en maatschappelijk vastgoed

Uit de visie van Sprengenland Wonen vloeit voort dat we ons willen inzetten voor het huisvesten van bijzondere doelgroepen. Dat gebeurt meer en meer in samenwerking met instellingen, waarbij wij zorgdragen voor de accommodatie en de instelling voor de zorg en hiermee samenhangende dienstverlening.

In dit verband gaat het om instellingen voor opvang en huisvesting van ouderen met een ondersteuningsvraag, mensen met een verstandelijke beperking en cliënten met een beperkte mobiliteit. Eind 2015 beheerde Sprengenland Wonen de volgende accommodaties:

Tabel: overzicht zorgaccommodaties

Locatie	Instelling	Aantal woningen/ eenheden	Doelgroep
Uddel (De Grote Geezenhegge)	J.P. van den Bentstichting	6	Clënten met verstandelijke en/of lichamelijke beperking
Eerbeek (Doornbosch Hofstede)	Riwis	5	Begeleid wonen
Beekbergen (Ruitersmolen)	IrisZorg	12	Begeleid wonen
Eerbeek (Horsterdijk)	Riwis	1	Begeleid wonen
Beekbergen (Spelderholt)	Parc Spelderholt	55	Studenten met verstandelijke beperking
Eerbeek (Sporkehout)	Philadelphia	18	Clënten met verstandelijke en/of lichamelijke beperking
Eerbeek (Sporkehout)	Riwis	12	Begeleid wonen
Eerbeek (Beekwal)	Riwis	63	Verzorgings- en verpleeghuis
Loenen (Watermolen, Molenbeek)	Plurijn	2	Begeleid wonen

Aan de Wolterbeeklaan (Beekbergen) zijn 12 woningen aangewezen voor begeleid wonen. Een deel van deze woningen worden nu nog 'regulier' verhuurd. Voor de overige woningen doet deze functiewijziging zich voor zodra huidige bewoners verhuizen.

Tevens beheert Sprengenland Wonen diverse accommodaties die verhuurd worden aan instellingen met een algemeen maatschappelijke functie.

Tabel: overzicht maatschappelijk vastgoed

Locatie	Instelling	Doelgroep
Hoenderloo	Veldheim	Activiteitencentrum
Uddel	Kon. Wilhelmina Hof	Activiteitencentrum
Loenen	Bruisbeek	Activiteitencentrum
Laag-Soeren	't Sprengenhus	Kulturhus
Eerbeek	Huygenshof	Centrum wijkactiviteiten senioren

In 2015 is het 'bijzondere bezit' in kaart gebracht. Daarbij is bezit 'bijzonder' als het niet een standaard-woning betreft. Al dit bezit is vervolgens bestempeld met een risicofactor (hoog, gemiddeld, laag). Er is een begin gemaakt met het formuleren van mitigerende maatregelen, waarbij is gestart bij het bezit met het hoogste risicoprofiel. Dit wordt in 2016 voortgezet.

3.2 Kwaliteit van het woningbezit

In 2015 hebben we ons strategisch voorraadbeleid (SVB) geactualiseerd. De noodzaak hiertoe werd ingegeven door diverse ontwikkelingen. We noemen de belangrijkste:

- Betaalbaarheid en 'bereikbaarheid' zijn urgenter dan ooit. Deels vanwege de financieel-economische omstandigheden in de afgelopen jaren. Het inkomen van veel huishoudens is meer en meer onder druk komen te staan. Dit riep de vraag op of ons huurbeleid nog paste bij onze opgave om te zorgen voor passende woonruimte voor met name de lagere inkomensgroepen. Ook wijzigingen in de wet- en regelgeving (nieuwe woningwet, passend toewijzen per 1 januari 2016) maakten het noodzakelijk ons beleid bij te stellen.
- Er was een heroriëntatie nodig op de omvang en samenstelling van de portefeuille. Dit hing samen met signalen van een zekere vraaguitval in diverse dorpen, met demografische ontwikkelingen (vergrijzing) en met het feit dat we ons meer en meer beperken tot lagere inkomensgroepen.

- We vonden het noodzakelijk om de kwaliteit van ons woningbezit opnieuw tegen het licht te houden. Hierbij gaat het niet alleen om de vraag of de woningen (onderhouds)technisch nog voldoende in orde zijn, maar ook of woningen het comfort en functionaliteit bieden dat nu/in de toekomst verlangd wordt.
- Het belang van duurzaamheid was sterk toegenomen en vereiste meer onze aandacht. Dit mes snijdt aan 2 kanten: de kwaliteit van het woningbezit kan er aanmerkelijk mee worden verbeterd en het draagt bij aan beter betaalbare woonlasten.

Kort samengevat zijn dit belangrijkste uitkomsten van het SVB:
Huurbeleid en betaalbaarheid:

- Onze primaire doelgroep is de huishoudens met een inkomen tot ±€35.000. Binnen deze groep onderscheiden we specifiek de huurtoeslaggerechtigden.
- We zorgen er voor dat huishoudens uit de primaire doelgroep voldoende 'passend' worden gehuisvest. Daarom krijgt 60% van ons aanbod een huur onder de 1^e aftoppingsgrens, 20% een huur tussen de 1^e en 2^e aftoppingsgrens en 20% valt in het segment tussen de 2^e aftoppingsgrens en de huurtoeslaggrens.
- We zorgen voor een inflatievolgende huurverhoging
- We verkopen vrije sectorwoningen

Over prijs en kwaliteit

- We willen een goede verhouding prijs-kwaliteit

Kwaliteit

- We hebben geformuleerd wat we onder basiskwaliteit verstaan
- In 2025 willen we een B-label (energetische kwaliteit) gemiddeld voor het gehele bezit. Onderdeel hiervan is dat we streven naar Nul-op-de-Meter (NOM)-woningen in nieuwbouw. Ook in bestaand bezit willen we hiermee ervaring opdoen.
- Om dit te bereiken geven we prioriteit aan verbetering van woningen die nu lager scoren dan een C-label. Het grootste deel van deze woningen wordt verbeterd binnen 10 jaar of er vindt sloop en vervangende nieuwbouw plaats.

Verkoop van woningen

- We verkopen 20 woningen per jaar uit bestaand bezit. Hiervoor hebben we 325 woningen aangewezen voor verkoop (waaronder de eerder genoemde vrije sectorwoningen)
- Hiermee generen we inkomsten voor kwaliteitsverbetering

Ontwikkeling omvang portefeuille

- We houden rekening met een licht afnemende (±5%) portefeuille in de komende 10 jaar

3.2.1 Planmatig onderhoud

Het planmatig onderhoud is gebaseerd op van tevoren bepaalde onderhoudscycli van diverse 'woningelementen' en op eigen waarnemingen en inspecties. Wat betreft de aard van de werkzaamheden moet gedacht worden aan vervanging van keukeninrichtingen, badkamers, toiletten, CV-ketels, casco-onderdelen en het buitenschilderwerk. De planning van deze werkzaamheden is opgenomen in een integrale meerjarenbegroting.

Bewoners krijgen op diverse onderdelen keuzemogelijkheden voorgelegd, zoals bij het tegelwerk bij badkamer- en toiletverbeteringen en in de uitvoering van keukenvervanging.

In 2015 is € 2.668.000 besteed aan planmatig onderhoud.

3.2.2 Duurzaamheid

In 2014 hebben de gezamenlijke regiocorporaties in Gelderland van de provincie Gelderland de toekenning gekregen van een provinciale stimuleringsregeling. Via deze regeling verstrekt de provincie Gelderland onder voorwaarden € 7.000 per woning voor verbetering van de energetische kwaliteit. Van Sprengenland Wonen is 1 project gehonoreerd, bestaande uit 111 woningen in de Noorderenk in

Eerbeek. De eerste fase van dit project betrof 41 woningen en was in 2014 uitgevoerd, de tweede fase (70 woningen) is in 2015 uitgevoerd.

3.2.3 Asbestsanering

In 2015 hebben we een asbestsaneringsplan vastgesteld. Hierin hebben we bepaald dat we de meest urgente situaties meteen oplossen. Hiermee was een bedrag van € 90.000 gemoeid.

Het saneren van asbest met een minder hoog risico doen we de komende 5 jaar. Voor diverse complexen geldt dat asbestsanering onderdeel vormt van een meeromvattend verbeterplan. De kosten van asbestsanering zijn geraamd op ca. €850.000 en zijn opgenomen in de meerjaren onderhoudsbegroting.

3.2.4 Kwaliteit van het woningbezit: reparatie- en mutatieonderhoud

Onder reparatieonderhoud wordt al het onderhoud verstaan dat wordt uitgevoerd naar aanleiding van individuele meldingen en reparatieverzoeken van huurders. Het mutatieonderhoud wordt uitgevoerd tijdens een huurderswisseling om ervoor te zorgen dat de woning bij de nieuwe verhuur in een goede staat verkeert. In onderstaande tabel wordt weergegeven hoeveel meldingen het betrof en de kosten die hiermee gemoeid waren.

	Aantal meldingen	kosten
Reparatieonderhoud	1.899	404.000
Mutatieonderhoud	139	280.000

3.2.5 Individuele geriefsverbeteringen

In 2015 zijn 6 individuele geriefsverbeteringen uitgevoerd. In totaal ging het om een bedrag van € 29.202. De bewoners dragen met een huurverhoging bij aan het dekken van de kosten van een verbetering.

3.2.6 Woningaanpassingen

We werken zoveel mogelijk mee aan het realiseren van woningaanpassingen in het kader van de Wet Maatschappelijke Ondersteuning (WMO). Deze verzoeken worden gedaan via de gemeenten en de kosten worden gedekt door het gemeentelijke WMO-budget. In 2015 ging het om 7 aanpassingen.

3.2.7 Zelf de woning veranderen

Sprengenland Wonen wil bewoners zo weinig mogelijk beperkingen opleggen om de woning naar eigen smaak en inzicht aan te passen. In 2015 hebben we diverse ZAV-aanvragen gehonoreerd. Een wezenlijk onderdeel van het ZAV-beleid is dat Sprengenland Wonen ook een adviserende rol wil spelen in de richting van bewoners.

3.2.8 Fonds Huurdersonderhoud en Glasfonds

Fonds Huurdersonderhoud

Bewoners zijn zelf verantwoordelijk voor kleine reparaties. Zij kunnen deze laten uitvoeren door Sprengenland Wonen. Huurders die hiervoor kiezen nemen in dat geval deel aan het Fonds Huurdersonderhoud. Zij betalen hiervoor een bijdrage.

Eind 2015 maakten 2.111 huurders gebruik van het fonds. Er werd 978 keer een werkopdracht in het kader van het fonds uitgeschreven (totale kosten € 83.332, inclusief beheer). De kosten worden gedekt door de huurdersbijdragen.

Overzicht Fonds Huurdersonderhoud	
Ontvangsten	125.597,11
Kosten	-77.051,99
Beheer	-6.279,86
Positief resultaat 2015	42.265,26
Saldo per 31-12-2014	95.529,45
Toevoeging resultaat 2015	42.265,26
Saldo per 31-12-2015	137.794,92

Glasfonds

Via Sprengenland Wonen kunnen huurders deelnemen aan het glasfonds. Hiermee wordt eventuele glasschade gedekt. Eind 2015 namen 2.347 huurders deel aan dit fonds. Er werd 61 keer een beroep gedaan op het glasfonds (totale kosten € 14.484, inclusief beheer). De kosten worden volledig gedekt door de huurdersbijdragen.

Overzicht Glasfonds	
Ontvangsten	28.172,51
Kosten	-13.075,72
Beheer	-1.408,62
Positief resultaat 2015	13.688,17
Saldo per 31-12-2015	74.082,66
Toevoeging resultaat 2015	13.688,17
Saldo per 31-12-2015	87.770,83

3.3 Verhuren van woningen en huisvesten van doelgroepen

3.3.1 Betaalbaarheid en huurbeleid

We zijn er in de eerste plaats voor de primaire doelgroepen. Dit komt vooral ook tot uitdrukking in het (ver)huurbeleid.

In 2015 hebben we ons huurbeleid herzien. Hiervoor waren 2 belangrijke aanleidingen.

De eerste was de bereikbaarheid en betaalbaarheid. Tijdens de analyses in het kader van het SVB hebben we geconstateerd dat het streefhuurniveau, op dat moment gemiddeld 77,5% (ca. €625) van de maximale huur, te hoog was. Te meer omdat we ons vrijwel uitsluitend richten op de lagere inkomensgroepen. We hebben bovendien geconstateerd dat een te hoog (streef)huurniveau de verhuurbaarheid van woningen bemoeilijkt en doorstroming verhindert.

De tweede aanleiding om het huurbeleid bij te stellen, was gelegen in de regelgeving. Per 1 januari 2016 is 'passend toewijzen' geïntroduceerd. Om de huishoudens met een inkomen binnen huurtoeslaggrenzen voldoende kansen en mogelijkheden te bieden was het noodzakelijk om het huurbeleid zo in te richten dat hen voldoende passende woningen kunnen worden aangeboden.

Wat betreft ons aanbod betekent dat concreet:

- 60% moet een huur hebben onder de 1^e aftoppingsgrens (€576,87)
- 20% moet een huur hebben tussen de 1^e en de 2^e aftoppingsgrens (€576,87 tot €618,24)
- 20% moet een huur hebben tussen deze 2^e aftoppingsgrens en de maximale huurtoeslaggrens (€710,68)

De corporaties die samenwerken in Woonkeus-verband hanteren deze procentuele verdeling als uitgangspunt in de hele regio Stedendriehoek.

Om dit te bereiken hebben we de streefhuur verlaagd naar gemiddeld 68% (€563) van de maximale huur. Bij sommige complexen is een lager streefhuurpercentage (63%) gehanteerd, om reden van verhuurbaarheid en voorgenomen herstructurering.

Woningen met een huur boven de huurtoeslaggrens stoten we in principe af.

In de onderstaande tabel is de actuele huur weergegeven en de aantallen woningen op basis van de streefhuur. Deze streefhuren worden gehanteerd als een woning vanwege een huurderswisseling opnieuw wordt verhuurd. Tevens dienen deze als referentie bij de vaststelling van de huur van nieuwe woningen en vormen ze een 'plafond' bij de jaarlijkse huurverhoging.

Tabel: Actuele en streefhuren per eind 2015:

	Huurprijscategorie								
	tot 1e aftopp.grens		1e tot 2e aftopp.grens		2e aftopp.grens tot max. huur		vanaf maximale huur		
	actuele huur	streef- huur	actuele huur	streef- huur	actuele huur	streef- huur	actuele huur	streef- huur	
Eengezins									
Alle doelgroepen	1.131	827	169	361	232	325	28	47	1.560
1-2 personen	52	54	2						54
Senioren	393	323	29	92	64	65	2	8	488
Bijz. doelgroepen	5	5					1	1	6
Meergezins									
Alle doelgroepen	4	3		1					4
1-2 personen	196	191	21	20	10	17	3	2	230
Senioren	67	65	4	9	6	4	1		78
Bijz. doelgroepen	26	30	2		2				30
Totaal	1.874	1.498	227	483	314	411	35	58	2.450
Procentueel	77%	61%	9%	20%	13%	17%	1%	2%	

Jaarlijkse huurverhoging

Per 1 juli zijn de huren verhoogd. De landelijke overheid heeft in 2015 opnieuw de mogelijkheid geboden om deze huurverhoging afhankelijk te maken van de hoogte van het inkomen. Wij hebben hiervan gebruik gemaakt. Na overleg met de huurdersbelangenorganisatie hebben we echter wel lagere huurverhogingspercentages gehanteerd dan mogelijk was geweest volgens het landelijk huurbeleid. In het volgende overzicht is aangegeven welke verhogingen door ons zijn toegepast en welke mogelijk waren geweest op basis van landelijk huurbeleid.

	Toegepast door Sprengenland Wonen	Landelijk percentage
○ Inkomen tot € 34.229:	1%	2,5%
○ Inkomen tussen de € 34.229 en € 43.786:	2%	3,0%
○ Inkomen hoger dan € 43.786:	4%	5,0%

Bij de uitwerking hebben we enkele randvoorwaarden gehanteerd:

- Voor de 2 eerste inkomensgroepen mag de nieuwe huur per 1 juli niet hoger worden dan de streefhuur. Als de streefhuur hoger is dan de huurtoeslaggrens, is deze laatste als maximum gehanteerd. In deze gevallen hebben we de huurverhoging 'afgevlakt' tot op het niveau van de streefhuur resp. huurtoeslaggrens. Hiermee willen we voorkomen dat de jaarlijkse aanpassing leidt tot ongewenst hoge huurprijzen voor de primaire doelgroepen.

- Voor woningen die reeds een huur hebben boven de huurtoeslaggrens (€710,68) is de huurverhoging beperkt tot 1%. Dit, omdat het een kwetsbare groep woningen betreft vanuit een oogpunt van verhuurbaarheid.

Naast deze uitgangspunten gold een aantal uitzonderingen. Dit betrof vooral woningen die onderdeel zijn van een herstructureringsproject. Met deze bewoners is afgesproken dat hun huur niet wordt verhoogd.

Het resultaat van de huurronde was dat veruit de meeste bewoners een 'reguliere' huurverhoging hebben gehad op basis van de genoemde percentages:

	<u>Aantal (perc.) bewoners</u>	
○ huur verhoogd met 0%	125	(5%)
○ huur verhoogd met 1%	1.667	(68%)
○ huur verhoogd met 2%	275	(11%)
○ huur verhoogd met 4%	390	(16%)

Vanwege de randvoorwaarden die Sprengenland Wonen heeft gehanteerd is in ca. 40 situaties de huurverhoging 'afgevlakt' omdat anders de streefhuur of de huurtoeslaggrens zou worden overschreden.

Bezwaren.

In 2015 zijn 42 (2014: 71) bezwaren ingediend tegen de inkomensafhankelijke huurverhoging. Dit betrof vrijwel uitsluitend bezwaren tegen het inkomensafhankelijke deel van de verhoging. Met 35 bewoners zijn we naar aanleiding van hun bezwaar alsnog tot overeenstemming gekomen. Dat wil zeggen dat we het bezwaar van 18 bewoners hebben gehonoreerd en 17 bewoners hebben hun bezwaar in tweede instantie ingetrokken. Uiteindelijk hebben we 6 (2014: 23) bezwaren voorgelegd aan de huurcommissie, die alle 6 bezwaren ongegrond heeft verklaard. Over één bezwaar is nog overleg gaande.

3.3.2 Woonruimteverdeling

Wat betreft woonruimteverdeling werkt we samen met andere regiocorporaties in Woonkeus Stedendriehoek. Voor vrijkomend aanbod in Laag-Soeren (formeel vallend onder de woonruimteverdeling in het KAN-gebied) gelden afzonderlijke afspraken met de gemeente Rheden.

3.3.3 Vrijgekomen aanbod bestaand bezit

In 2015 zijn 148 woningen (opnieuw) verhuurd. In 135 gevallen betrof het een nieuwe verhuring vanwege een verhuizing in bestaand bezit. De overige 13 verhuringen betrof nieuwbouw.

De 135 verhuringen in bestaand bezit leverden voor 2015 een mutatiepercentage op van 5,31%. Dit is een fractie hoger dan in de voorafgaande jaren. Toen was het mutatiepercentage vrijwel constant rond de 5,3%.

Reacties op het aanbod

Van de 148 woningen die van huurder wisselden in 2015, zijn er 106 via een advertentie aangeboden via Woonkeus. Gemiddeld kwamen hierop gemiddeld 26 reacties binnen. Dit is een aanmerkelijke verbetering ten opzichte van de voorgaande jaren, toen de gemiddelden schommelden tussen de 17 en 22 reacties.

3.3.4 Toewijzingen

In de onderstaande tabel is het aantal woningtoewijzingen in 2015 aangegeven, onderverdeeld naar huurklassen, leeftijd, huishoudengrootte en inkomenscategorieën.

Tabel: toewijzingen naar huishoudengrootte, leeftijd en inkomen

tabel toewijzingen naar huishoudengrootte, leeftijd en inkomen								
grootte huishouden/ leeftijd	inkomen	categorie woningen				totalen		
		goedkoop	betaalbaar 1	betaalbaar 2	duur	aantal	perc.	
1 persoon								
Tot 65 jaar	< 21.950	14	9	23		46	31	55
	> 21.950	3	5	6		14	9	
65 jaar en ouder	< 21.950		13	4		17	11	
	> 21.950		3	1		4	3	
2 personen								
Tot 65 jaar	< 29.800		5	14		19	13	26
	> 29.800			8	1	9	6	
65 jaar en ouder	< 29.825		2	9		11	7	
	> 29.825					0	0	
3 of meer personen								
Tot 65 jaar	< 29.800		5	18		23	16	19
	> 29.800			5		5	3	
65 jaar en ouder	< 29.825					0	0	
	> 29.825					0	0	
Totaal - aantal		17	42	88	1	148		
Totaal - percentage		11	28	59	1		100	100

Toelichting op de tabel:

Onder 'inkomen' en 'Categorie woningen' zijn de grenzen aangehouden zoals deze golden voor de huurtoeslag in 2015.

Goedkoop: kwaliteitskortingsgrens, huurprijs tot € 403,06.

Betaalbaar 1: tot aftoppingsgrenzen: € 576,87 voor één- en tweepersoonshuishoudens en € 618,24 voor huishoudens van 3 personen en meer.

Betaalbaar 2: woningen met een huurprijs vanaf deze aftoppingsgrenzen tot maximale huurgrens € 710,68.

Duur: woningen met een huurprijs vanaf € 710,68.

Tabel: toewijzingen naar leeftijd en inkomen onder of boven de huurtoeslaggrens

	categorie woningen				totalen	
	goedkoop	betaalbaar 1	betaalbaar 2	duur	aantal	perc.
Tot 65 jaar						
< huurtoeslaggrens	14	19	55		88	59
> huurtoeslaggrens	3	5	19	1	28	19
65 jaar en ouder						
< huurtoeslaggrens		15	13		28	19
> huurtoeslaggrens		3	1		4	3
Totaal - aantal		17	42	88	1	148
Totaal - percentage		11	28	59	1	100

Tabel: toewijzingen naar inkomen onder of boven de huurtoeslaggrens

	categorie woningen				totalen	
	goedkoop	betaalbaar 1	betaalbaar 2	duur	aantal	perc.
< huurtoeslaggrens	14	34	68		116	78
> huurtoeslaggrens	3	8	20	1	32	22
Totaal - aantal		17	42	88	1	148
Totaal - percentage		11	28	59	1	100

3.3.5 Toewijzingen aan huishoudens met een inkomen tot € 34.911

Volgens de EU-richtlijn moeten corporaties tenminste 90% van het vrijgekomen aanbod onder de € 710,68 toewijzen aan huishoudens met een inkomen tot maximaal € 34.911.

In 2015 betrof het 147 toewijzingen. De ene toewijzing van een woning boven de genoemde huurgrens is hierbij buiten beschouwing gelaten. Van deze 147 toewijzingen waren er 140 (95%) conform de EU-maatregel.

3.3.6 KoopGarant en KoopStart

Tot begin 2015 verkochten we diverse woningen 'onder voorwaarden' op basis van het KoopGarant-concept. Hiervoor in de plaats kwam KoopStart. Bij beide verkoopconcepten kan de koper de woning kopen met korting. Wanneer de woning weer verkocht wordt, rekent de koper de korting en een deel van de waardeontwikkeling met Sprengenland Wonen af. In geval van KoopGarant hebben we een terugkoopplicht. Bij KoopStart is dat niet het geval.

In 2015 hebben we 1 woning uit de bestaande voorraad verkocht op basis van Koopgarant.

Woningen die in voorgaande jaren verkocht zijn volgens het KoopGarant-concept blijven 'in beeld' omdat op de balans rekening gehouden moet worden met de verplichting om deze ooit terug te kopen. Eind 2015 betrof dat 77 woningen.

3.3.7 Huisvesting specifieke aandachts- en doelgroepen

Senioren

De huisvesting van senioren is voor ons een expliciet aandachtspunt. Een vierde van de huishoudens die we huisvesten is ouder dan 75 jaar. Deze groep zal de komende jaren snel toenemen. Wat betreft ons aanbod is een kwart van het bezit bedoeld of geschikt voor senioren. Een groot deel van de (aanstaande) ouderen woont echter in een eengezinswoning. Naar verwachting zal men daar ook zo lang mogelijk willen blijven wonen. Voor degenen die aanpassingen nodig hebben om adequaat te kunnen blijven wonen, bieden we maatwerk.

Bij het ontwikkelen van nieuwbouw gaan we zoveel mogelijk uit van het principe van flexibel en multifunctioneel bouwen. Dat betekent dat we woningen willen realiseren met maatvoeringen die rekening houden met het gebruik door senioren. Ook de mogelijkheid van het plaatsen van bijv. een traplift moet eenvoudig mogelijk zijn. De badkamer op de verdieping is standaard uitgerust met een 2^e toilet. Dergelijke woningen zijn multi-inzetbaar: goed geschikt voor senioren, maar als de vraag van senioren op termijn wegvalt ook geschikt voor andere huishoudens.

Starters

Starters hebben altijd al extra aandacht gehad in het kader van het huisvestingsbeleid. De meest recente ontwikkelingen op de woningmarkt maken het er in het bijzonder voor starters niet makkelijker op om een woning te vinden. Dit betreft met name de koopmarkt.

Onze ervaring is dat starters en jongeren in principe in korte tijd een huurwoning kunnen vinden. Een groot deel van het woningaanbod van Sprengenland Wonen is (ook) toegankelijk voor kleine huishoudens. De zgn. spoedzoekers-module (toewijzing van woningen op basis van loting in plaats van inschrijftijd) biedt jongeren extra kansen en mogelijkheden om ongeacht de inschrijftijd een woning te vinden. De feitelijke zoektijd van jongeren voordat hen een woning wordt toegewezen is minder dan een jaar. Bovendien hoeven jongeren minder dan andere woningzoekenden te reageren op woningaanbod om te slagen in het vinden van een woning.

3.3.8 Opvang en huisvesting overige doelgroepen

Statushouders

Sprengenland Wonen levert een aandeel in het huisvesten van statushouders. Dit gebeurt op basis van gemeentelijke taakstellingen. Deze opgave wordt ingevuld in overleg met collega-corporaties en de betreffende gemeente.

In de tabel is aangegeven wat de taakstellingen waren voor 2015 en hoeveel statushouders we hebben gehuisvest.

	Gem. Apeldoorn	Gem. Brummen	Gem. Rheden	Totaal
Taakstelling: aantal personen	14	40	0	54
Gerealiseerd: aantal personen	11	42	0	53
Gerealiseerd: aantal woningen	2	10	0	12

Vrouwenopvang

Sprengenland Wonen heeft afspraken met MOVIERA-vrouwenopvang om hulp te bieden bij het vinden van huisvesting voor vrouwen die via MOVIERA zijn opgevangen. In 2015 hebben we in dit verband 1 woning beschikbaar gesteld.

Opstap-woningen

Met meerdere gezondheidszorginstellingen heeft Sprengenland Wonen afspraken over het stapsgewijs (zelfstandig) huisvesten van cliënten die tijdelijk in een instelling verbleven. Het gaat om mensen die (tijdelijk) niet zelfstandig kunnen wonen en met begeleiding en ondersteuning vanuit de instelling geleid worden in de richting van een zelfstandig bestaan. In dergelijke situaties wordt een 'begeleid wonen-contract' gesloten. In 2015 was dat 2 keer aan de orde.

Daarnaast komt het ook voor dat in overleg met de instelling(en) cliënten meteen worden gehuisvest in een 'reguliere' huurwoning, maar als tussenstap de betreffende woning wordt verhuurd aan de instelling. Zodra de situatie zich hiervoor leent, wordt tussen Sprengenland Wonen en de ex-client een huurovereenkomst gesloten. Eind 2015 ging het om 2 situaties.

Woonwagendstandplaatsen

Sprengenland Wonen heeft een aantal woonwagendlocaties in beheer. In Eerbeek gaat het om een locatie aan de Kattedoorn. Hier worden nu nog 2 standplaatsen verhuurd. In beide gevallen zijn de woonwagens in eigendom van de bewoners. Drie van de oorspronkelijke vijf standplaatsen op deze locatie worden niet meer verhuurd.

In Laag-Soeren bevindt zich een locatie met eveneens 2 standplaatsen. Ook hier zijn de wagens eigendom van de bewoners.

In het buitengebied van Apeldoorn, nabij Wenum Wiesel, bevindt zich de woonwagendlocatie 'De Haere', met 65 standplaatsen, waarvan 8 met huurwagens. Vanwege formele redenen is Sprengenland Wonen eigenaar van de standplaatsen (erfpacht) en de huurwagens. Het beheer is ondergebracht in BWSA, een samenwerkingsverband van de Apeldoornse corporaties. De kosten worden naar evenredigheid via BWSA gedragen door de Apeldoornse corporaties gezamenlijk. De praktische uitvoering van het beheer is opgedragen aan Nijbod Consultancy BV.

3.4 Sociaal beleid: zorg, welzijn en leefbaarheid

Sociaal beleid is in de visie van Sprengenland Wonen integraal onderdeel van haar kernactiviteiten. Als zich bij huurders problemen voordoen, probeert Sprengenland Wonen een bijdrage te leveren deze op te lossen. Dat kan door via de woonconsulenten gesprekken aan te gaan met betrokkenen of door inschakeling van andere instanties (bijv. politie, maatschappelijk werk, schuldhulpverlening, etc.). De problemen waarop in dit verband wordt gedoeld hebben met name betrekking op (buren)overlast en schuldenproblematiek. Medewerkers van Sprengenland Wonen signaleren ook regelmatig 'problematiek achter de voordeur' die soms wel, maar vaak ook niet wonen-gerelateerd is. Het ligt dan minder op de weg van Sprengenland Wonen hierin een actieve rol te spelen. Doordat Sprengenland Wonen deelneemt aan netwerken van hulpverleningsinstanties, is het wel mogelijk om dergelijke situaties met andere professionals door te spreken. Dit gebeurt onder andere in het 'sociaal overleg' in Eerbeek.

Het succes van woonbegeleiding schuilt in 2 zaken: vroegtijdige signalering/interventie en in de samenwerking met andere hulpverleners. Hierdoor is het mogelijk om escalatie en cumulatie te voorkomen.

3.4.1 (Preventieve) woonbegeleiding

Soms worden bij bewoners problemen gesignaleerd die niet met een eenmalig gesprek zijn op te lossen. In veel van deze gevallen kunnen we dat ook niet alleen maar moet de problematiek door of in samenwerking met andere hulpverleners worden opgepakt. Dit kan leiden tot afspraken om een traject van 'preventieve woonbegeleiding' te volgen. In 2015 was dit voor 8 huurders/huishoudens aan de orde.

3.4.2 Buitenkans contracten

Een buitenkanscontract wordt gesloten als er vooraf vraagtekens zijn of een nieuwe huurder zijn verplichtingen na kan komen. Hierbij kan het gaan om een negatieve verhuurdersverklaring (financieel of vanwege overlast), schulden of andere "belastende bagage" vanuit het verleden.

In een aanvullende begeleidingsovereenkomst worden afspraken gemaakt tussen huurder, een begeleidende instantie en Sprengenland Wonen. Een buitenkanscontract wordt voor maximaal drie jaar aangegaan. Na deze periode geldt weer het reguliere huurcontract.

In 2015 hadden wij 21 lopende buitenkanscontracten. Er zijn in 2015 14 nieuwe buitenkanscontracten afgesloten.

3.4.3 Laatste kansbeleid

Laatste kansbeleid is er op gericht om bewoners die vanwege overlast of huurschulden dreigen te worden ontruimd op basis van een gerechtelijke uitspraak, alsnog de mogelijkheid te bieden te blijven wonen. Dit kan dan alleen onder strikte voorwaarden en met een begeleidingsprogramma. De mogelijkheden die preventieve woonbegeleiding had kunnen bieden zijn in dergelijke gevallen uitgeput.

Sprengenland Wonen neemt deel aan het laatste kansbeleid zoals dat is ontwikkeld in het Apeldoornse werkgebied. Eenzelfde werkwijze wordt ook gehanteerd in het Brummense werkgebied, in samenwerking met de Stichting Welzijn Brummen.

Eind 2015 hadden we met 7 bewoners een laatste kanscontract. Hiervan waren er 5 vóór 2015 gesloten en in 2015 kwamen er 2 bij.

3.4.4 Ontruiming

Met preventieve woonbegeleiding en het laatste kansbeleid proberen we daadwerkelijke ontruiming te voorkomen. In 2015 hebben we te maken gehad met 8 geplande ontruiming. Hiervan hebben 3 huurders de achterstand volledig voldaan. Met één van hen is een Laatste kanscontract afgesloten. Uiteindelijk is in 5 situaties de woning daadwerkelijk ontruimd.

Het ging in alle gevallen om (geplande) ontruiming in verband met huurachterstand.

3.4.5 Overlast en buurtbemiddeling

Vanuit Sprengenland Wonen wordt actief aandacht besteed aan kwesties die te maken hebben met leefbaarheid. Het kan hierbij gaan om burenoverlast/-conflicten tussen individuele huishoudens/bewoners, om negatieve 'uitstraling' op de woonomgeving/buurt vanwege gedrag of activiteiten (bijv. illegale bedrijfsactiviteiten/handel, hennepplantages, etc.) of klachten met betrekking tot de kwaliteit van de woonomgeving. In 2015 zijn 60 overlastzaken aan de orde geweest.

De wijze waarop een melding wordt opgepakt is sterk afhankelijk van de aard en omvang. Met buurtbemiddeling wordt geprobeerd te komen tot een minnelijke en een duurzame oplossing van een burenoverlast/buurtconflict. De daadwerkelijke bemiddeling gebeurt door vrijwilligers, die een onafhankelijke positie in kunnen nemen en hiervoor speciaal getraind zijn. In de gemeenten Rheden en Brummen is deze buurtbemiddeling georganiseerd via een samenwerkingsverband waar ook Sprengenland Wonen aan deelneemt.

In 2015 is in het gehele werkgebied in 11 situaties buurtbemiddeling ingeschakeld, 8 keer in Eerbeek en 3 keer in één van de Apeldoornse dorpen.

3.5 Participatie, overleg en communicatie met bewoners

3.5.1 Kernvisies en betrokkenheid van bewoners en lokale 'partijen' bij leefbaarheid

'Leefbaarheid' behoort iets te zijn van de bewoners zelf. Om die reden is Sprengenland Wonen er veel aan gelegen de bewoners (en overige lokale 'partijen') hierbij actief te betrekken.

Met speciale activiteiten in wijken en dorpen proberen we de betrokkenheid en participatie van bewoners te bevorderen. Het gaat hierbij om het aanspreken van individuele bewoners om een bijdrage te leveren aan een collectieve activiteit of het bevorderen van samenwerking tussen bestaande organisaties. Dergelijke activiteiten zijn bij uitstek ook een manier om signalen op te vangen die onder de bewoners leven. Hier wordt geprobeerd meteen een actie aan te verbinden om knelpunten op een korte termijn op te lossen of anderszins wensen te honoreren.

3.5.2 Samen Eén

Sprengenland Wonen steunt de huurdersbelangenorganisatie financieel. De samenwerkingsovereenkomst is overeenkomstig de uitgangspunten van de Aedescode. In 2015 is er 7 keer overleg geweest met Samen Eén. Onder meer de volgende onderwerpen zijn besproken:

- jaarverslag 2014
- Huurbeleid (algemeen) en huurverhoging 2015
- Pro-points
- Prestatieafspraken met gemeenten
- Projecten
- Fonds Huurdersonderhoud/Glasfonds
- Jaarplan en begroting 2016
- Klachtenreglement
- Voortgang fusie Woningstichting Brummen
- Afgevaardigde Samen-Eén in RvC
- Strategisch voorraadbeleid
- Verkoopbeleid

3.5.3 Dorpsraden en kernvisies

Behalve met de eigen huurdersorganisatie, wil Sprengenland Wonen zich ook zo goed mogelijk verstaan met de dorpsraden. Deze dorpsraden hebben een rol en functie naar de totale bevolking van de betreffende kern. Voor Sprengenland Wonen betekent dit dat deze organisaties een goed aanspreekpunt en klankbord vormen.

3.5.4 Informeren van huurders

Vooraf bij ingrijpende woningverbeteringen en herstructurering is goede communicatie met en betrokkenheid van de huurders cruciaal. Dit verloopt langs 2 lijnen. De bewoners worden collectief geïnformeerd door bewonersavonden en nieuwsbrieven. Daarnaast wordt de individuele situatie besproken tijdens huisbezoeken, tijdens een spreekuur of anderszins op afspraak.

Spreekuren

Vanwege de grote afstanden in het werkgebied en de decentrale ligging van ons kantoor hebben we in Uddel, Beekbergen en Hoenderloo lange tijd spreekuren gehouden. In 2015 zijn deze echter gestaakt omdat hiervan niet of nauwelijks nog gebruik werd gemaakt.

Belangrijke communicatiemiddelen met de huurders en de woningzoekenden vormen de website, het bewonersblad 'Nieuwsbron' en informatiebrochures. Voor het raadplegen van en reageren op ons woningaanbod is Woonkeus Stedendriehoek een belangrijke informatiebron.

3.5.5 ProPoints

Gedurende enkele jaren hebben we met behulp van ProPoints positief gedrag van huurders beloond en gestimuleerd. In 2015 hebben we deze dienst na evaluatie beëindigd.

3.5.6 Geschillencommissies

Als huurders een geschil hebben met Sprengenland Wonen waarover geen overeenstemming bereikt kan worden, kan men zo'n geschil voorleggen aan een geschillencommissie. Sprengenland Wonen heeft samen met 5 andere corporaties in de regio de uitvoering van deze regeling ondergebracht bij de regionale klachten- en adviescommissie (KLAC).

In 2015 is één klacht bij KLAC gemeld. Het betrof een geschil over de financiële afwikkeling van het vervangen van een cilinderslot. Het advies van KLAC was om Sprengenland Wonen in het gelijk te stellen. Dit advies is overgenomen.

3.6 Sprengenland Wonen en haar omgeving: belanghouders en samenwerkingsverbanden

We hechten groot belang aan samenwerking met instellingen en organisaties die op de één of andere manier raken aan onze werkzaamheden. Voor ons is dit een integraal onderdeel van de werkwijze en van de activiteiten. Vandaar dat in dit jaarverslag op meerdere plaatsen impliciet ook de samenwerking met instellingen en organisaties is beschreven.

3.6.1 Samenwerking met collega-corporaties

Sprengenland Wonen zoekt de samenwerking met collega's in het werkgebied. Per gemeente neemt dat verschillende vormen aan en de intensiteit verschilt eveneens per situatie. Zo zijn er overlegvormen waarbij het vooral gaat om informatie-uitwisseling, maar de samenwerking kan ook vormen aannemen om een wederzijds zakelijk of praktisch doel te dienen.

De samenwerking met de Apeldoornse corporaties krijgt vooral z'n beslag in VSW (Verenigde Samenwerkende Woningcorporaties in Apeldoorn). Ook hier gaat het om afstemming van verschillende beleidsthema's, zoals de prestatieafspraken met de gemeente Apeldoorn en de mogelijkheid van een gezamenlijk strategisch voorraadbeleid. Ook praktische samenwerking krijgt vorm via VSW, zoals het beheer van woonwagenlocatie De Haere. Waar mogelijk en opportuun zoekt Sprengenland Wonen bilaterale praktische samenwerking, zoals op het gebied van automatisering.

Samenwerking op regionaal niveau spitst zich toe op de woonruimteverdeling die is georganiseerd via Woonkeus Stedendriehoek. Bij dit samenwerkingsverband zijn overigens ook gemeenten betrokken.

3.6.2 Voorgenomen fusie met Woningstichting Brummen

In 2014 is een onderzoek gestart naar de mogelijkheden en de meerwaarde van meer structurele samenwerking tussen 'plattelandscorporaties' in de regio Stedendriehoek. Dit onderzoek betrof Sprengenland Wonen, Woningstichting Brummen en IJsseldal Wonen. Begin 2015 is het verkennend onderzoek afgerond. Dit heeft geleid tot de conclusie dat Woningstichting Brummen en Sprengenland Wonen dit traject voortzetten, gericht op een fusie per 1 januari 2017.

Vanaf dat moment is gewerkt aan de bouwstenen voor deze voorgenomen fusie, waaronder een onderzoek naar de meerwaarde van de fusie. Dit heeft geleid tot een meerwaarde-notitie, als opmaat naar een fusie-effectrapportage.

Het personeel is in diverse werkgroepen actief betrokken geweest. Tevens hebben diverse gezamenlijke personeelsbijeenkomsten plaatsgevonden.

Ook de huurdersorganisatie is met regelmaat geïnformeerd over de voortgang.

3.6.3 Samenwerking en prestatieafspraken met lokale overheden

De huidige prestatieafspraken met de gemeente Apeldoorn dateren uit 2003 en betreffen de periode 2003-2010. Sindsdien zijn de gemeente Apeldoorn en de gezamenlijke Apeldoornse corporaties (verenigd in VSW) met elkaar in gesprek om te komen tot nieuwe prestatieafspraken. De verwachting is dat deze in de eerste helft van 2015 worden vastgesteld.

Met de gemeente Rheden zijn sinds eind 2012 nieuwe prestatieafspraken van toepassing. Dit geldt ook voor de gemeente Brummen. In het laatste geval trekken we samen op met de Brummense collega-corporatie.

In de drie gemeenten waarin Sprengenland Wonen werkzaam is, is er regelmatig ad hoc overleg op verschillende niveaus, zowel bestuurlijk als ambtelijk.

3.6.4 Samenwerking op het gebied van zorg

Eerder in dit jaarverslag zijn we ingegaan op onze inspanningen om te zorgen voor adequate huisvesting van senioren. Daarnaast is zorg en dienstverlening voor deze groep van groot belang. Het beleid van de kant van de overheid is dat ouderen langer zelfstandig blijven wonen. Dienstverlening of zorg wordt waar nodig aan huis geleverd. De verantwoordelijkheid hiervoor ligt bij de gemeenten. In het overleg met gemeenten zijn we hierbij betrokken.

Bovendien hebben we diverse panden in beheer die worden gebruikt door zorginstellingen. De continuïteit van deze accommodaties is sterk afhankelijk van ontwikkelingen in de zorg. Per accommodatie hebben we overleg met de zorginstelling om de risico's voor Sprengenland Wonen zoveel mogelijk te beheersen.

3.6.5 Sponsorbeleid

Met sponsoring dragen we bij aan duurzaamheid en leefbaarheid van de kernen. We willen hiermee onze maatschappelijke betrokkenheid uitdrukken en steun geven aan lokale initiatieven.

In 2015 werden de volgende projecten gesponsord, voor een totaalbedrag van € 3.449

- Stichting KIEMM (Kinderen in Eerbeek Maken Muziek)
- Vrienden van de Kiboe (kinderboerderij)
- HTOV Buurtbus Eerbeek
- Voedselbank Apeldoorn
- Met Ank, 100 jaar van Gogh Hoenderloo

Het sponsorbeleid zal in 2016 verder worden afgebouwd.

3.7 Financiële continuïteit

Binnen het BBSH is de financiële continuïteit één van de aandachtsvelden. Dat betekent dat een corporatie ook in de toekomst het woningbezit goed moet kunnen onderhouden en verbeteren, exploitatierisico's moet kunnen opvangen en de doelgroepen van beleid betaalbaar moet kunnen huisvesten. Daarvoor is onder meer een blijvende toegang tot de kapitaalmarkt tegen concurrerende kosten noodzakelijk. Op grond van de gegevens, zoals opgenomen in dit jaarverslag, kan worden gesteld dat bij Sprengenland Wonen de financiële continuïteit voldoende gewaarborgd is. Alle activiteiten zijn gericht op 'het gebied van de volkshuisvesting' en eventuele batige saldi worden daarvoor ingezet.

Het uitvoeren van onderhoud en projecten vormt een belangrijk aandachtspunt. Hier gaat veel geld in om en deze activiteiten gaan vaak gepaard met risico's, onzekerheden en langlopende trajecten. Dat betekent dat zorgvuldige procedures en besluitvormingstrajecten nodig zijn. Sprengenland Wonen vult dit in met een adequate organisatie en good governance.

3.7.1 Jaarresultaat

Het enkelvoudig jaarresultaat over 2015 bedraagt € 4.800.000 positief (2014: € 3.286.000). Het jaarresultaat wordt ten gunste gebracht van het eigen vermogen.

3.7.2 Financieringspositie

De leningenportefeuille kent per 31 december 2015 een omvang van circa € 77 miljoen. Al deze leningen zijn geborgd door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. De gemiddelde vermogensvoet bedraagt 3,53% (2014: 3,75%). Het voor de lange termijn beheersbaar houden van de rentecomponent is essentieel voor de financiële continuïteit.

Daarnaast bestaat er een schuld op lange termijn van circa € 10,6 miljoen (2014: € 11,4 miljoen) in verband met terugkoopverplichting van verkopen onder voorwaarden.

3.7.3 Financiële ratio's

Er wordt zowel intern als extern gestuurd op meerdere financiële ratio's. Hierbij zijn solvabiliteit, liquiditeit en kasstroom-afhankelijke ratio's de belangrijkste.

Solvabiliteit en liquiditeit

Inzicht in de ontwikkeling van de solvabiliteit betekent inzicht in het vermogen om op middellange en lange termijn te kunnen voldoen aan alle verplichtingen, nodig om de bedrijfsdoelstellingen te realiseren zonder extra ingrepen. De solvabiliteit wordt uitgedrukt in een verhoudingsgetal tussen het eigen vermogen en het totale vermogen. Sprengenland Wonen streeft naar een solvabiliteit van minimaal 15%. Het WSW hanteert een minimale solvabiliteit op basis van bedrijfswaarde van 20%. Sprengenland Wonen hanteert geen waardering op bedrijfswaarde maar op historische kostprijs. In 2015 is de solvabiliteit gestegen van 22,1% naar 26,6%.

De doelstelling is om de solvabiliteit stabiel te houden. De verhuurderheffing, de saneringssteun en de administratieve verwerking van de verkopen onder voorwaarden (KoopGarant) zorgen voor een negatief effect op de solvabiliteit. 54,6 56,2 59,3 60,9

De liquiditeit geeft aan in hoeverre er op korte termijn aan de financiële verplichtingen kan worden voldaan. De doelstelling van Sprengenland Wonen is een liquiditeit van minimaal 1% te hebben. Onderstaand zijn de begrote financiële solvabiliteit en liquiditeit vermeld. De kengetallen vanaf 2016 zijn gebaseerd op de financiële meerjarenbegroting die in september 2015 is vastgesteld.

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Solvabiliteit	22,1	26,6	25,6	26,5	27,4	30,5	30,8
Liquiditeit	4,41	3,12	1,69	1,67	1,95	1,71	1,65
Solvabiliteit bedrijfswaarde	46,6	54,1	52,6	54,6	56,2	59,3	60,9
Loan to value bedrijfswaarde	58,2	48,0	47,7	45,0	42,8	38,5	36,4
Dekkingsratio	19,9	18,4	16,5	15,7	15,0	13,5	12,7
ICR	1,73	1,64	1,82	1,81	2,08	2,31	1,80
DSCR	1,60	1,60	1,78	2,08	2,24	2,48	2,34

Normen Waarborgfonds Sociale Woningbouw

Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw richt zich met name op onderstaande parameters.

Loan To Value (LTV)

De Loan To Value meet in hoeverre de bedrijfswaarde van het vastgoed in exploitatie in een gezonde verhouding staat tot de schuldpositie.

Dekkingsratio

De dekkingsratio meet de verhouding tussen de onderpandwaarde van het bij het WSW ingezet onderpand en het schuldrestant van de WSW geborgde leningen.

Interest Coverage Ratio (ICR)

De ICR meet in hoeverre de corporatie in staat is geweest de rente-uitgaven op het vreemd vermogen te voldoen uit de kasstroom uit operationele activiteiten. Het WSW meet de ICR over een periode van drie verslagjaren (gemiddeld) en over een periode van vijf prognosejaren (gewogen gemiddeld).

Debt Service Coverage Ratio (DSCR)

De DSCR meet in hoeverre de corporatie in staat is om voldoende kasstromen te genereren om, indien nodig, voldoende aflossingen op het vreemd vermogen te kunnen voldoen. Het WSW meet de ICR over een periode van drie verslagjaren (gemiddeld) en over een periode van vijf prognosejaren (gewogen gemiddeld).

Het voldoen aan de normen van het WSW is voorwaarde om met borging van het WSW financiering te kunnen aantrekken. Sprengenland Wonen voldoet ruimschoots aan alle WSW-normen.

3.7.4 Risicobeheersing

Het doel van risicomangement is de onwetendheid van en de onzekerheid over risico's steeds verder terug te dringen. Het risicomangement heeft een prominente plek in de werkzaamheden, vooral omdat er bij strategische keuzes belangrijke financiële risico's kunnen optreden.

3.7.5 Fiscale risico's

Dit betreft de gevolgen van het niet-naleven van de regelgeving en de daaruit mogelijk voortvloeiende naheffingen en boetes. Deze jaarrekening is samengesteld op basis van de fiscale waarderingsregels, zoals die zijn opgenomen in de Vaststellingsovereenkomst II.

3.7.6 Marktrisico's

Om risico's af te dekken, streven wij naar een goede informatievoorziening. Waar nodig initiëren we woningmarktonderzoeken.

3.7.7 Financiële risico's

Alle plannen en activiteiten zijn vertaald in de financiële meerjarenbegroting, waarvan uiteraard met name het eerste jaar een concreet werkplan vormt. De realisatie wordt bewaakt via periodieke interne rapportages en de jaarlijkse verantwoordingsstukken. Veruit de belangrijkste inkomstenbron wordt gevormd door de huuropbrengsten. De huurincassoprocedure wordt daarom regelmatig tegen het licht gehouden en aangescherpt. Voor de uitgaven is er een procuratie- en mandateringsregeling. De belangrijkste risico's die grote financiële gevolgen kunnen hebben, zoals brand, storm en fraude, zijn extern verzekerd. De verzekeringsportefeuille wordt periodiek geanalyseerd en waar nodig bijgesteld.

3.7.8 Treasury

Het treasurystatuut geldt als een gedragscode met betrekking tot het nemen van beslissingen op het gebied van financiering, beleggen, rentemanagement, liquiditeitenbeheer en de financiële logistiek. Het waarborgen van een blijvende toegang tot de kapitaalmarkt, het beheersen van financiële risico's, het realiseren van zo laag mogelijke kosten en het zekerstellen van voldoende liquiditeiten zijn dan ook de belangrijkste doelstellingen uit het treasurybeleid.

3.7.9 Financieringen

Er is in 2015 geen nieuwe externe financiering aangetrokken. Er zijn 9 bestaande leningen, met een schuldrestant van € 6.282.000, volledig afgelost, wegens het bereiken van de einddatum van de leningsovereenkomst.

3.7.10 Beleggingen

Financiële middelen, die niet voor lopende betalingen benodigd zijn, zijn tijdelijk uitgezet op spaarrekeningen. De tegoeden op deze spaarrekeningen zijn dagelijks opvraagbaar en kennen geen hoofdsomrisico. Deze spaarrekeningen zijn aangegaan bij financiële instellingen die beschikken over tenminste een AA-rating. Ook het land van vestiging van deze financiële instellingen heeft minimaal een AA-rating. Ultimo 2015 is € 2.959.000 middels spaarrekeningen belegd, verdeeld over meerdere financiële instellingen.

3.7.11 Projectrisico's

De complexiteit bij projectontwikkeling is groot. De basis van de projecten ligt in het strategisch voorraadbeleid. Vervolgens wordt per project een haalbaarheidsstudie opgesteld, waaraan een voorcalculatie is verbonden. Na afstemming met de RvC gaat het project via de project- en ontwikkelingsfase in uitvoering. De verschillende fases worden bewaakt via interne procedures en tussentijdse verantwoordingen (fasedocumenten) in de rapportages aan de RvC. Op deze wijze zijn er bewuste momenten van bijsturing ingebouwd.

Naast de woningbouw worden er steeds vaker andere elementen opgenomen, zoals infrastructuur, riolering en de inrichting van de woonomgeving. Bij de haalbaarheidsstudie wordt daarom ook aandacht geschonken aan de mogelijke risico's die gelden voor ieder specifiek project. Daarnaast wordt er veel tijd geïnvesteerd in de voorbereiding, zodat er tijdens de realisatie zo min mogelijk verrassingen optreden.

3.7.12 Conclusie

De vermogenspositie biedt zowel op dit moment als voor de langere termijn voldoende financieel perspectief om de geplande volkshuisvestelijke doelstellingen te kunnen realiseren met behoud van de financiële continuïteit.

3.8 Verbindingen en relaties met overige rechtspersonen

Sprengenland Wonen biedt een grote variëteit van werkzaamheden en activiteiten. Vanwege organisatorische redenen of vanwege voorschriften is het soms noodzakelijk activiteiten in andere rechtspersonen (dochters) onder te brengen, de zogenaamde verbindingen.

Bovendien zoekt Sprengenland Wonen de samenwerking met andere partijen om vorm en inhoud te geven aan haar doelstellingen. In bepaalde gevallen ligt het voor de hand om de krachten te bundelen met andere partijen in een afzonderlijke rechtspersoon.

3.8.1 Verbindingen

Vastgoed Eerbeek BV

Deze houdstermaatschappij is een 100% deelneming van Sprengenland Wonen en heeft met name als doel het al dan niet samen met anderen deelnemen in en het besturen van andere ondernemingen en het verkrijgen, verwerven, vervreemden, huren, verhuren, vervaardigen, administreren, financieren, beheren, exploiteren en bewaren van goederen. Vastgoed Eerbeek BV heeft ultimo 2015 twee 100% deelnemingen: Vastgoed Beheer Eerbeek BV en XIA Vastgoed Ontwikkeling 1 BV. Tussen Sprengenland Wonen en Vastgoed Eerbeek BV bestaat een rekening-courantverhouding van € 2.231.000 per 31 december 2015.

Vastgoedbeheer Eerbeek BV

Het doel van deze BV is met name het verkrijgen, verwerven, vervreemden, huren, verhuren, vervaardigen, administreren, financieren, beheren, exploiteren en bezwaren van goederen. In deze BV is commercieel onroerend goed ondergebracht. Er bestaat tussen Vastgoed Eerbeek BV en Vastgoedbeheer Eerbeek BV een rekening-courantverhouding van € 830.000 per 31 december 2015.

XIA Vastgoed Ontwikkeling 1 BV

In deze BV zijn de samenwerkingsverbanden met externe partijen ondergebracht. Dit is vorm gegeven door een 33% deelname in BePro BV. Via BePro BV zijn er deelnemingen in CV Nieuw Canada (Beekbergen), CV Kerkeveld (Beekbergen) en CV Ruitersmolen (Beekbergen). Daarnaast is er een deelneming in Aardhuus Ontwikkeling BV (Uddel). Voor alle genoemde deelnemingen geldt dat deze gericht zijn op de realisatie van woningen.

De waarde van de deelnemingen bedraagt ultimo 2015 (exclusief rekening-courantverhoudingen):

- BePro BV: € 6.600
- CV Nieuw Canada: € 0
- CV Kerkeveld: € 109.300
- CV Ruitersmolen: € 0
- Aardhuus Ontwikkeling BV: € 364.100

De verwachting is dat CV Nieuw Canada in 2016 wordt geliquideerd.

Vastgoed Eerbeek BV heeft een rekening-courantverhouding met XIA Vastgoed Ontwikkeling 1 BV. Per 31 december 2015 bedraagt de vordering van Sprengenland Wonen € 1.671.000.

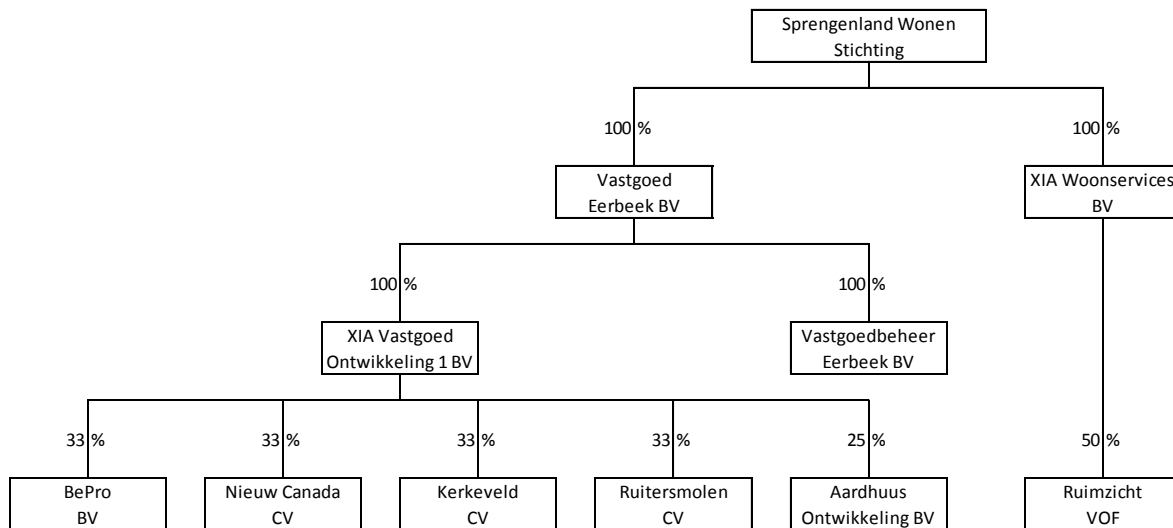
XIA Woonservices BV

XIA Woonservices BV is een 100% deelneming van Sprengenland Wonen. Er is tussen beide entiteiten een rekening-courantverhouding. Per 31 december 2015 bedraagt de vordering van Sprengenland Wonen € 721.000. Voor het negatieve eigen vermogen van deze deelneming ad € 482.900 is een voorziening gevormd.

XIA Woonservices BV heeft een 50% deelneming in VOF Ruimzicht. Deze VOF wil een bouwproject in Hoog Soeren realiseren. Het hiervoor aangekochte onroerend goed is het eigendom van XIA Woonservices BV. De projectontwikkeling vindt plaats binnen de VOF. De waarde van deze deelneming bedraagt per 31 december 2015 +/- € 164.400.

De verwachting is dat zowel VOF Ruimzicht als XIA Woonservices BV in 2016 worden geliquideerd.

ORGANISATIESTRUCTUUR SPRENGENLAND WONEN (vanaf 1 januari 2012)



WoningNet NV

Behalve de verbindingen die deel uitmaken van de Sprengenland Wonen-structuur, bezit Sprengenland Wonen 100 aandelen (waarde: € 1.070) in WoningNet NV. Deze deelneming is een voorwaarde om te kunnen deelnemen aan de regionale woonruimteverdeling, toen gebruik werd gemaakt wordt van WoningNet NV. Vanaf 1 januari 2015 wordt echter geen gebruik meer gemaakt van WoningNet NV. Zodra hiertoe een mogelijkheid ontstaat zullen de aandelen in WoningNet NV worden afgestoten.

3.8.2 Relaties met overige rechtspersonen

Sprengenland Wonen maakte in 2015 deel uit van de volgende samenwerkingsverbanden:

Stichting VSW (Verenigde Samenwerkende Woningcorporaties)

VSW is een samenwerkingsverband tussen de Apeldoornse corporaties (Ons Huis, De Goede Woning, De Woonmensen en Sprengenland Wonen). Het belangrijkste doel is het behartigen van de gezamenlijke belangen van de Apeldoornse corporaties, met name richting de lokale overheid.

Stichting BWSA (Beheer Woonwagens en Standplaatsen Apeldoorn)

BWSA verzorgt het beheer en het onderhoud van de huurwoonwagens en de huurstandplaatsen die door de gemeente Apeldoorn aan de individuele Apeldoornse corporaties zijn overgedragen. BWSA bestaat uit de VSW-participanten. Sprengenland Wonen draagt naar rato bij in de kosten van BWSA.

Stichting Woonkeus Stedendriehoek

Dit is een samenwerkingsverband tussen in de regio Stedendriehoek werkzame woningcorporaties en gemeenten. Het doel is uitvoering te geven aan het tussen deze woningcorporaties en gemeenten vastgestelde 'convenant regionale woonruimteverdeling'. Sprengenland Wonen draagt naar rato bij in de kosten.

3.8.3 Vereniging van Eigenaars

In meerdere complexen is er sprake van een Vereniging van Eigenaars (VvE) waarin Sprengenland Wonen deelneemt. Voor alle VvE's geldt dat de materiële omvang hiervan gering is ten opzichte van de totale exploitatie van Sprengenland Wonen. Om deze reden is consolidatie van deze VvE-gegevens in de Sprengenland Wonen-cijfers achterwege gebleven. Alle kosten die verband houden met deze VvE's en die voor rekening komen van Sprengenland Wonen zijn verwerkt in de winst- en verliesrekening.

Vereniging van Eigenaars De Bruisbeek (Loenen Gld.)

VvE De Bruisbeek omvat drie appartementsrechten in het activiteitscentrum De Bruisbeek. Sprengenland Wonen bezit hiervan 1 appartementsrecht. In de VvE-vergadering bezit Sprengenland Wonen 55% van de stemmen.

Vereniging van Eigenaars Koningin Wilhelmina Hof (Uddel)

VvE Koningin Wilhelmina Hof omvat het appartementsrecht voor het activiteitscentrum, het appartementsrecht voor 4 zorgwoningen en het appartementsrecht voor 19 huurwoningen aan de Essenkamp. Sprengenland Wonen bezit in de VvE-vergadering 83% van de stemmen.

Vereniging van Eigenaars Hattinkerf (Loenen Gld.)

Deze VvE wordt gevormd door de eigenaren van 12 koopappartementen en Sprengenland Wonen, als eigenaar van 6 huurappartementen, in het gebouw Hattinkerf. In de VvE-vergadering bezit Sprengenland Wonen 28% van de stemmen.

Vereniging van Eigenaars Moerbeek (Loenen Gld.)

In deze VvE bezit Sprengenland Wonen 60% van de eigendomsrechten van dit woongebouw.

Vereniging van Eigenaars De Hoge Weye (Beekbergen)

Deze VvE is tot stand gekomen na de oplevering van het Multifunctioneel Centrum. Sprengenland Wonen bezit 31% van de eigendomsrechten.

Vereniging van Eigenaars De Bergbeek (Beekbergen)

Tezamen met een koopappartementencomplex is aangrenzend een parkeerkelder onder 8 huurwoningen gerealiseerd. De VvE is om die reden opgedeeld in 2 zogenaamde 'ondersplitsingen', één voor de appartementen en één voor het bouwblok huurwoningen/parkeerkelder. In ondersplitsing 1 (ten behoeve van de appartementen) heeft Sprengenland Wonen per 31-12-2015 geen aandeel. In ondersplitsing 2 (ten behoeve van de huurwoningen/parkeerkelder) betreft het eigendom van Sprengenland Wonen 8 huurwoningen en 28 van de 31 parkeerplaatsen. Hiermee is 95% van de stemmen in de VvE-vergadering gemoeid.

Vereniging van Eigenaars Stuijvenburchstraat (Eerbeek)

Deze VvE bestaat uit 3 appartementen en 1 winkelruimte. De winkelruimte is eigendom van Mensink Mode. In de VvE-vergadering heeft Sprengenland Wonen 75% van de stemmen.

Vereniging van Eigenaars Dassenburch II (Loenen Gld.)

Deze VvE bestaat uit 10 appartementen en bergingen/parkeerruimte. In de VvE-vergadering heeft Sprengenland Wonen 73% van de stemmen.

3.8.4 Overige relaties

Benoemingsrecht bestuursleden

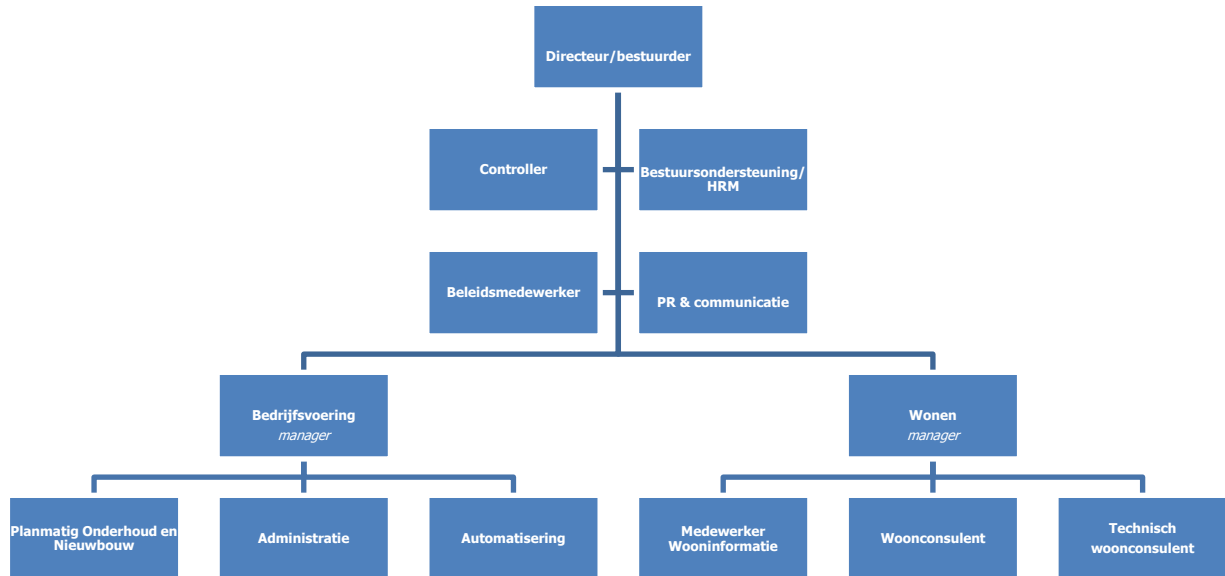
Voor de Stichting Huygenshof (Eerbeek) heeft Sprengenland Wonen het recht bestuursleden te benoemen. Er bestaat geen financiële verantwoordelijkheid met betrekking tot deze stichting.

4 Personeel en organisatie

4.1 Aantal medewerkers en organigram

Op 31 december 2015 waren er 22 medewerkers (19,74 fte's) werkzaam bij Sprengenland Wonen. Per medio november staat de afdeling bedrijfsvoering onder leiding van een interim-manager.

Het organigram geeft de functie-indeling eind 2015 weer.



De directeur vormt met de manager Bedrijfsvoering en de manager Wonen het managementteam.

4.2 Arbeidsvoorwaarden, arbeidsomstandigheden en ziekteverzuim

Arbeidsvoorwaarden

Aanvullend op de CAO Woondiensten zijn binnen Sprengenland Wonen secundaire arbeidsvoorwaarden van toepassing.

Ziekteverzuim

Het percentage ziekteverzuim bedroeg in 2015 1,2%. Sprengenland Wonen is aangesloten bij een arbodienst.

Arbobeleid

Twee medewerkers zijn in 2015 aangewezen als bedrijfshulpverlener. Drie medewerkers hebben opnieuw de herhalingscursus AED/Reanimatie gevolgd.

Er zijn geen meldingen ontvangen van ongevallen op de bouwplaats c.q. bij onderhoud en nieuwbouw in opdracht van Sprengenland Wonen.

4.3 Organisatieontwikkeling

Beoordelingssysteem

Voor de beoordeling van de medewerkers is in 2011 een systeem ontwikkeld dat stuurt op resultaat en professionele ontwikkeling: 'Motiveren en sturen'. Deze systematiek bestaat uit een planningsgesprek, een voortgangsgesprek en een beoordelingsgesprek. In 2015 is dit systeem gevolgd.

Scholing en opleiding

Ontwikkeling van de medewerkers en van de organisatie staat bij Sprengenland Wonen hoog in het vaandel. Ontwikkeling van de medewerkers is een terugkerend bespreekpunt bij het beoordelingssysteem. Manager en medewerker bepalen samen welke vooruitgang geboekt moet worden.

In 2015 is € 50.000 besteed aan scholing, opleiding en persoonlijke ontwikkeling.

Medewerkers kunnen ook gebruik maken van het Handboek POP (Persoonlijk Ontwikkelplan) om de loopbaanontwikkeling met de benodigde stappen in beeld te krijgen.

4.4 Intern overleg en ondernemingsraad

De overlegvormen binnen Sprengenland Wonen hebben een drieledig doel:

- Vaststellen en afstemmen van beleidsaangelegenheden
- Afstemmen van praktische en organisatorische kwesties
- Overdracht/uitwisseling van informatie

De terugkerende overlegvormen die in dit verband kunnen worden genoemd, zijn:

- MT
- Intern projectenoverleg
- Afdelingsoverleg
- Personeelsoverleg

Ondernemingsraad

De ondernemingsraad bestaat uit 3 leden. Voorzitter J.H. Klaasen, secretaris mevrouw H. Tetteroo en lid H. Sloot.

De OR heeft in 2015 6 keer overleg gehad met de directie. Intern heeft de OR ca. 10x overlegd.

Belangrijke onderwerpen die op de agenda stonden:

- Schoonmaak kantoor
- Dagelijkse gang van zaken / processen
- Motiveren en Sturen
- KWH label
- Voortgang onderzoek naar samenwerking
- Klokkenluideregeling
- CAO – bedrijfsregelingen
- Bedrijfsauto's
- Integriteitsbeleid

Tevens heeft de OR advies/instemming gegeven op de volgende thema's:

- Onderzoek fusie mogelijkheden Brummen – Eerbeek
- Portefeuillesamenwerking
- Plan van aanpak samenwerking
- Wijzigingsvoorstel bedrijfsregeling

In 2015 is de OR betrokken bij diverse stappen in het fusieproces. Bovengenoemde adviesaanvragen zijn positief beantwoord. De stuurgroep heeft de volgende stukken met de ondernemingsraad besproken en nader toegelicht:

- Notitie samenwerking
- Intentieovereenkomst onderzoek naar fusie
- Plan van aanpak fusieonderzoek
- Opdrachtformuleringen en uitkomsten scans fusie
- Communicatieplan haalbaarheidsonderzoek en fusieproces
- Visie op de nieuwe organisatie
- Cultuuronderzoek

5 Geconsolideerde jaarrekening

5.1 GECONSOLIDEERDE KENGETALLEN

Kengetallen over de afgelopen vijf jaar ultimo boekjaar

	2015	2014	2013	2012	2011
Gegevens bezit					
Aantal verhuureenheden in exploitatie					
1. Woningen/woongebouwen	2.562	2.573	2.595	2.621	2.571
2. Garages	255	255	259	259	259
3. Bedrijfsruimten	8	8	8	8	8
4. Standplaatsen	69	69	69	70	70
5. Woonwagens	8	8	9	9	9
6. Bedden verzorgingstehuis	63	63	63	63	63
7. Parkeerplaatsen	52				
8. Volkstuinen	10				
9. Overige verhuureenheden	5	5	5	5	5
Totaal	3.032	2.981	3.008	3.035	2.985
Mutaties in het woningbezit					
1. Aantal opgeleverd	13	14	4	76	57
2. Aantal gekocht	2	0	0	0	2
3. Aantal verkocht	19	33	31	14	7
4. Aantal gesloopt / uit exploitatie	7	8	0	12	10
5. Aantal correctie	62				
Betreft parkeerplaatsen en volkstuinen					
Kwaliteit					
1. Aantal reparatieverzoeken	1.934	1.832	1.805	2.088	2.203
2. Kosten mutatieonderhoud per mutatie	2.074	1.911	1.421	2.368	1.727
3. Kosten dagelijks onderhoud per woning	414	398	381	423	284
4. Kosten planmatig onderhoud per woning	1.566	1.527	1.291	1.273	1.064
5. Totaalkosten onderhoud per woning	1.979	1.926	1.672	1.696	1.471
Prijs-/kwaliteitverhouding					
1. Gemiddeld aantal punten WWS	160	159	159	150	149
2. Gemiddelde netto huurprijs	528	511	489	467	448
3. Gemiddelde puntprijs	3,31	3,22	3,08	3,11	3,01
Het verhuren van woningen					
1. Aantal mutaties (exclusief nieuwbouw)	135	135	140	136	183
2. Mutatiegraad (in % van woningbezit)	5,27	5,25	5,39	5,2	7,12
3. Huurachterstand in % jaarhuur	0,38	0,40	1,12	0,36	0,64
4. Huurderving in % jaarhuur	0,54	0,63	0,25	0,23	0,30
Financiële continuïteit					
1. Solvabiliteit	24,6	19,5	16,1	14,7	11,0
2. Liquiditeit (current ratio)	2,25	3,08	2,88	2,17	2,43
3. Rentabiliteit eigen vermogen	19,1	13,7	4,2	16,9	-5,9
4. Rentabiliteit totaal vermogen	7,1	5,3	3,4	5,5	2,3
5. Eigen vermogen per woning	11.678	9.568	7.911	6.995	5.403
Personeelsbezetting					
1. Totaal formatieplaatsen	19,74	19,42	19,60	19,20	21,25
2. Aantal medewerkers	22	22	24	23	24

GECONSOLIDEERDE JAARREKENING

5.2 GECONSOLIDEERDE BALANS (voor resultaatbestemming)

ACTIVA (bedragen x € 1.000)	Ref	31-12-2015	31-12-2014
VASTE ACTIVA			
Materiële vaste activa			
Onroerende en roerende zaken:			
- Sociaal vastgoed in exploitatie	1	84.891	82.901
- Vastgoed in ontwikkeling	2	3.992	4.448
- Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	3	1.282	1.418
Totaal materiële vaste activa		<u>90.165</u>	<u>88.767</u>
Vastgoedbeleggingen			
- Commercieel vastgoed in exploitatie	4	4.779	7.868
- Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		10.226	11.035
Totaal vastgoedbeleggingen		<u>15.005</u>	<u>18.903</u>
Financiële vaste activa			
- Deelnemingen	5	481	423
- Actieve latenties		7.724	5.481
Totaal financiële vaste activa		<u>8.205</u>	<u>5.904</u>
Totaal vaste activa		<u>113.375</u>	<u>113.574</u>
VLOTTENDE ACTIVA			
Voorraden			
- Vastgoed bestemd voor verkoop	6	1.899	1.944
- Vastgoed in ontwikk. bestemd voor verkoop		265	195
Totaal voorraden		<u>2.164</u>	<u>2.139</u>
Vorderingen			
- Huurdebiteuren	7	65	67
- Gemeenten		1	6
- Belastingen en premies sociale verzekeringen		44	44
- Overige vorderingen		1.240	1.310
- Overlopende activa		0	63
Totaal vorderingen		<u>1.350</u>	<u>1.490</u>
Liquide middelen			
	8	<u>4.605</u>	<u>8.818</u>
Totaal vlottende activa		<u>8.119</u>	<u>12.447</u>
TOTAAL		<u>121.494</u>	<u>126.021</u>

PASSIVA (bedragen x € 1.000)	Ref	31-12-2015	31-12-2014
EIGEN VERMOGEN	9		
- Overige reserves		17.729	14.344
- Herwaardering verkocht onder voorwaarden		6.481	6.890
- Resultaat boekjaar		5.709	3.385
Totaal eigen vermogen		<u>29.919</u>	<u>24.619</u>
EGALISATIEREKENING	10	<u>0</u>	<u>0</u>
VOORZIENINGEN	11		
- Overige voorzieningen		847	1.346
Totaal voorzieningen		<u>847</u>	<u>1.346</u>
VLOTTENDE PASSIVA			
Langlopende schulden	12		
- Leningen overheid		0	986
- Leningen kredietinstellingen		77.086	83.924
- Lening Velubouw		392	392
- Terugkoopverplichtingen			
verkocht onder voorwaarden		10.593	11.398
- Waarborgsommen en garanties		7	11
Totaal langlopende schulden		<u>88.078</u>	<u>96.711</u>
Kortlopende schulden	13		
- Schulden aan leveranciers		398	949
- Schulden aan gemeente		0	8
- Belastingen en premies sociale verzekering		393	448
- Overige schulden		123	223
- Overlopende passiva		1.736	1.717
Totaal kortlopende schulden		<u>2.650</u>	<u>3.345</u>
TOTAAL		<u>121.494</u>	<u>126.021</u>

5.3 GECONSOLIDEERDE WINST- EN VERLIESREKENING

(bedragen x € 1.000)

	Ref	<u>2015</u>	<u>2014</u>
BEDRIJFSOPBRENGSTEN			
- Huren	14	17.095	16.535
- Vergoedingen	15	13	10
- Overheidsbijdragen	16	0	0
- Verkoop onroerende zaken	17	2.837	2.311
- Overige bedrijfsopbrengsten	18	<u>174</u>	<u>277</u>
Totaal bedrijfsopbrengsten		<u>20.119</u>	<u>19.133</u>
BEDRIJFSLASTEN			
- Afschrijvingen op materiële vaste activa	19	3.144	3.156
- Overige waardeveranderingen	20	151	5.086
- Lonen en salarissen	21	1.236	1.138
- Pensioenlasten	22	199	220
- Sociale lasten	23	164	169
- Lasten onderhoud	24	5.071	4.955
- Overige bedrijfslasten	25	<u>3.791</u>	<u>4.352</u>
Totaal bedrijfslasten		<u>13.756</u>	<u>19.076</u>
BEDRIJFSRESULTAAT		<u>6.363</u>	<u>57</u>
NIET-GEREALISEERDE WAARDE- VERANDERINGEN			
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	26	<u>-3</u>	<u>-119</u>
FINANCIËLE BATEN EN LASTEN	27		
- Rentebaten		149	340
- Rentelasten		<u>-2.953</u>	<u>-3.275</u>
Saldo financiële baten en lasten		<u>-2.804</u>	<u>-2.935</u>
RESULTAAT UIT GEWONE BEDRIJFS- UITOEFENING VOOR BELASTINGEN		<u>3.556</u>	<u>-2.997</u>
- Belastingen	28	2.275	6.466
- Deelnemingen	29	<u>-122</u>	<u>-84</u>
NETTO RESULTAAT NA BELASTINGEN		<u>5.709</u>	<u>3.385</u>

5.4 GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT

(bedragen x € 1.000)

	<u>2015</u>		<u>2014</u>	
<i>Kasstroom uit operationele activiteiten</i>				
Bedrijfsresultaat (incl. verkoopopbrengsten)	6.363		57	
Aanpassingen voor:				
- afschrijvingen	3.144		3.156	
- waardeverandering VOV	-3		-119	
- vrijval/dotatie egalisatierekening	0		-42	
- overige voorzieningen	-886		-2.609	
- vennootschapsbelasting	2.275		6.466	
- resultaat deelnemingen	-122		-84	
	<u>10.771</u>		<u>6.825</u>	
Verandering in werkkapitaal:				
- voorraden	-25		-1.253	
- vorderingen	140		-295	
- kortlopende schulden	-695		-651	
	<u>-580</u>		<u>-2.199</u>	
Kasstroom uit bedrijfsoperaties	<u>10.191</u>		<u>4.626</u>	
Rentebaten	149		340	
Rentelasten	-2.953		-3.275	
	<u>-2.804</u>		<u>-2.935</u>	
Kasstroom uit operationele activiteiten		7.387		1.691
<i>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</i>				
Investerings materiële vaste activa	-3.477		-2.426	
Desinvesterings materiële vaste activa	1.459		655	
Waardeverandering bestand bezit	109		536	
Mutatie vastgoedbeleggingen VOV	809		-287	
Mutatie herwaardering VOV	-409		706	
Mutatie materiële vaste activa in ontwikkeling	456		3.312	
Mutatie voorziening onrendabele top	-125		12	
Mutatie voorziening projectverliezen	512		844	
Toename financiële vaste activa	-2.301		-3.662	
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		-2.967		-310
<i>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</i>				
Ontvangsten uit langlopende schulden	0		0	
Aflossingen langlopende schulden	-7.824		-3.295	
Mutatie verplichting VOV	-805		403	
Mutatie waarborgsommen	-4		5	
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		<u>-8.633</u>		<u>-2.887</u>
Toename c.q. afname liquide middelen		<u>-4.213</u>		<u>-1.506</u>

5.5 Toelichting waarderingsgrondslagen

Algemeen

De jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met algemeen in Nederland aanvaardbare grondslagen voor financiële verslaggeving zoals hierna vermeld. Dit betekent dat de jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met de daartoe geldende bepalingen volgens titel 9 BW 2 en de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving.

Voor de indeling en presentatie van de in deze jaarrekening opgenomen gegevens is gekozen voor het model voor de balans en de winst- en verliesrekening zoals genoemd in bijlage 1 van de RJ 645.

Jaarrekening

De waardering van de activa en passiva en de bepaling van het resultaat berusten op de grondslag van verkrijgings- of vervaardigingsprijs of nominale waarde, tenzij anders wordt vermeld.

Grondslagen voor het opstellen van het kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld in overeenstemming met de indirecte methode zoals opgenomen in de RJ 360.

Aangegane verplichtingen

De door de corporatie aangegane (restant) verplichtingen worden vermeld onder de niet uit de balans blijvende verplichtingen.

Stelselwijziging

Aanpassing rubricering van DAEB en niet-DAEB vastgoed in de jaarrekening

In de nieuwe woningwet is geregeld dat woningen boven de liberalisatiegrens (prijsspeil 2015: € 710,-) geclassificeerd dienen te worden als niet-DAEB. Het gaat hierbij om woningen die bij het aangaan van de verhuurovereenkomst al een aanvangshuur hadden die boven de toen geldende liberalisatiegrens lag. Indien de initiële huur van de woningen onder deze liberalisatiegrens lag, dan dient deze in het kader van de scheiding van DAEB en niet-DAEB gezien en gepresenteerd te worden als DAEB.

In de jaarrekening 2015 is omwille van consistentie met de dVi verantwoording gekozen voor toepassing van deze nieuwe indeling. Tot en met de jaarrekening 2014 is de rubricering van woningen als DAEB of niet-DAEB bepaald op basis van de huurprijs per balansdatum volgens RJ645 in plaats van de juridische classificatie op grond van de nieuwe woningwet welke is ingegaan per 1 juli 2015. Als gevolg van deze rubriceringsaanpassing is de rubricering van 13 woningen aangepast. Hierdoor is het resultaat over 2015 € niet hoger of lager dan wanneer deze wijziging niet zou zijn doorgevoerd. Het eigen vermogen is ultimo 2015 niet hoger of lager dan wanneer deze wijziging niet zou zijn doorgevoerd. De boekwaarde sociaal vastgoed in exploitatie is € 1.553.000 hoger en de boekwaarde van het commercieel vastgoed is € 1.553.000 lager. Op basis van het relatief beperkte belang van deze aanpassing zijn de vergelijkende cijfers niet aangepast.

Schattingen

Bij toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening vormt het bestuur van de stichting zich verschillende oordelen en schattingen die essentieel kunnen zijn voor de in de jaarrekening opgenomen bedragen. Indien het voor het geven van het in artikel 2:362 lid 1 BW vereiste inzicht noodzakelijk is, is de aard van deze oordelen en schattingen inclusief de bijbehorende veronderstellingen opgenomen bij de toelichting op de desbetreffende jaarrekeningposten.

Balanswaardering

Grondslagen voor de consolidatie

In de consolidatie zijn alle activa, passiva en resultaten van Sprengenland Wonen en haar groepsmaatschappijen betrokken. Sprengenland Wonen is aan te merken als groepshoofd. Tot de groep behoren de 100% deelname van Vastgoed Eerbeek BV (holding), Vastgoed Beheer Eerbeek BV,

XIA Vastgoedontwikkeling 1 BV en XIA Woonservices BV. De onderlinge financiële verhoudingen en transacties zijn in de consolidatie geëlimineerd.

Materiële vaste activa

Onroerende en roerende zaken

Sociaal vastgoed in exploitatie

Sociaal vastgoed omvat woningen in exploitatie met een huurprijs bij aanvang huurcontract onder de huurtoeslaggrens en het maatschappelijk vastgoed. De huurgrens is een algemeen huurprijsniveau dat jaarlijks door de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties wordt vastgesteld. Per 1 januari 2015 bedraagt deze grens € 710,68 (2014: € 699,48).

Onder maatschappelijk vastgoed wordt bedrijfsonroerend goed dat is verhuurd aan maatschappelijke organisaties verstaan (waaronder zorg-, welzijn, onderwijs-, en culturele instellingen en dienstverleners).

Sprengenland Wonen kwalificeert haar sociaal vastgoed als bedrijfsmiddel, aangezien Sprengenland Wonen een beleid heeft dat gericht is op het realiseren van volkshuisvestelijke taken.

De materiële vaste activa zijn gewaardeerd tegen historische kostprijs dan wel lagere bedrijfswaarde, verminderd met de daarop toegepaste afschrijvingen bepaald op basis van de verwachte economische levensduur. De afschrijvingen zijn vanaf boekjaar 2011 berekend volgens het lineaire systeem. Bij na-investeringen worden alleen kosten geactiveerd, wanneer deze kosten leiden tot een uitbreiding van de capaciteit, verlenging van de gebruiksduur, toename van de restwaarde of die een gevolg zijn van wettelijke verplichtingen. Er dient derhalve sprake te zijn van een structurele waardevermeerdering.

De restant levensduur van de bouwkosten is gerelateerd aan de economische levensduur. Op grondkosten wordt vanaf boekjaar 2011 niet afgeschreven.

De afschrijvingspercentages zijn als volgt:

- | | |
|-----------------|-------------------------------|
| - Grond | - Geen afschrijvingen |
| - Bouw | - Lineair, 40 tot 50 jaar |
| - Verbeteringen | - Lineair, restant levensduur |

De standplaatsen en woonwagens op De Haere worden tegen bedrijfswaarde gewaardeerd. Jaarlijks vindt een verrekening plaats van de waardeveranderingen tussen de BWSA-participanten.

Onroerende en roerende zaken in ontwikkeling

De onroerende zaken in ontwikkeling zijn gewaardeerd tegen de tot en met balansdatum bestede bedragen, onder aftrek van eenmalige subsidies en het eventueel onrendabele deel van de investering.

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

Deze activa zijn gewaardeerd tegen aanschafwaarde verminderd met afschrijvingen bepaald op basis van de verwachte economische levensduur. De afschrijvingen zijn berekend volgens het lineaire systeem.

Vastgoedbeleggingen

Commercieel vastgoed in exploitatie

Commercieel vastgoed omvat woningen in exploitatie met een huurprijs bij aanvang huurcontract boven de huurtoeslaggrens, het bedrijfsmatig vastgoed (niet zijnde maatschappelijk vastgoed) en het overige commerciële vastgoed. De huurtoeslaggrens bedroeg per 1 januari 2015 € 710,68 (2014 € 699,48).

De materiële vaste activa zijn gewaardeerd tegen historische kostprijs dan wel lagere actuele waarde, verminderd met de daarop toegepaste afschrijvingen bepaald op basis van de verwachte economische levensduur. De afschrijvingen zijn vanaf boekjaar 2011 berekend volgens het lineaire systeem. Bij na-

investeringen worden alleen kosten geactiveerd, wanneer deze kosten leiden tot een uitbreiding van de capaciteit, verlenging van de gebruiksduur, toename van de restwaarde of die een gevolg zijn van wettelijke verplichtingen. Er dient derhalve sprake te zijn van een structurele waardevermeerdering.

De restant levensduur van de bouwkosten is gerelateerd aan de economische levensduur. Op grondkosten wordt vanaf boekjaar 2011 niet afgeschreven.

De afschrijvingspercentages zijn als volgt:

- | | |
|-----------------|-------------------------------|
| - Grond | - Geen afschrijvingen |
| - Bouw | - Lineair, 40 tot 50 jaar |
| - Verbeteringen | - Lineair, restant levensduur |

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Onroerende zaken die in het kader van een regeling Verkoop onder Voorwaarden (VOV) zijn overgedragen aan een derde en waarvoor Sprengenland Wonen een terugkoopverplichting kent worden aangemerkt als financieringsconstructie.

De betreffende onroerende zaken worden gewaardeerd tegen actuele waarde, zijnde de met de koper overeengekomen contractprijs (eerste waardering) en daarna de marktwaaarde op basis van VOV (deze is bepaald op basis van de waardeontwikkeling in de WOZ-waarde). Voor de in de regeling overeengekomen overdrachtswaarde wordt aan de creditzijde van de balans een terugkoopverplichting opgenomen. Deze terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd en getoetst aan de bij de overdracht ontstane verplichting, rekening houdend met de contractvoorwaarden.

Financiële vaste activa

Deelnemingen

Deelnemingen worden in de consolidatie opgenomen indien er sprake is van overwegende zeggenschap.

In de consolidatie zijn opgenomen:

- Sprengenland Wonen te Eerbeek (toegelaten instelling)
- Vastgoed Eerbeek BV te Eerbeek, kapitaalbelang 100% gewaardeerd tegen nettovermogenswaarde
- XIA Woonservices BV te Loenen, kapitaalbelang 100%, gewaardeerd tegen nettovermogenswaarde.

De volgende deelneming van Sprengenland Wonen is niet in de consolidatie opgenomen:

- WoningNet NV te Weesp, 100 aandelen, gewaardeerd tegen verkrijgingswaarde.

Vastgoed Eerbeek BV heeft deelnemingen in:

- Vastgoed Beheer Eerbeek BV, kapitaalbelang 100%, gewaardeerd tegen nettovermogenswaarde
- XIA Vastgoed Ontwikkeling 1 BV, kapitaalbelang 100%, gewaardeerd tegen nettovermogenswaarde.

De volgende deelnemingen van Vastgoed Eerbeek BV zijn niet in de consolidatie opgenomen:

- BePro BV te Apeldoorn, kapitaalbelang 33,3%, gewaardeerd tegen nettovermogenswaarde
- Kerkeveld CV te Apeldoorn, kapitaalbelang 33,3%, deelgenomen wordt als commanditair vennoot, gewaardeerd tegen nettovermogenswaarde.
- Nieuw Canada CV te Apeldoorn, kapitaalbedrag 33,3%, deelgenomen wordt als commanditair vennoot, gewaardeerd tegen nettovermogenswaarde
- Ruitersmolen CV te Apeldoorn, kapitaalbedrag 33,3%, deelgenomen wordt als commanditair vennoot, gewaardeerd tegen nettovermogenswaarde
- Aardhuus Ontwikkeling BV te Son en Breugel, kapitaalbedrag 29%, deelgenomen wordt als aandeelhouder, gewaardeerd tegen nettovermogenswaarde.

Belastingen

Belastingen over de resultaten omvatten de over de verslagperiode verschuldigde en verrekenbare winstbelastingen en latente belastingen. De belastingen worden in de winst-en-verliesrekening opgenomen, behoudens voor zover deze betrekking hebben op posten die rechtstreeks in het eigen vermogen worden opgenomen, in welk geval de belasting in het eigen vermogen wordt verwerkt. De

over het boekjaar verschuldigde en verrekenbare belasting is de naar verwachting te betalen belasting over de belastbare winst over het boekjaar, rekening houdend met de fiscale faciliteiten en de vaststellingen overeenkomst (VSO), berekend aan de hand van belastingtarieven die zijn vastgesteld op verslagdatum, dan wel waartoe materieel al op verslagdatum is besloten, en eventuele correcties op de over voorgaande jaren verschuldigde belasting.

Voor latente belastingen wordt een vordering dan wel een voorziening getroffen voor tijdelijke verschillen tussen de boekwaarde van activa en verplichtingen ten behoeve van de financiële verslaggeving en de fiscale boekwaarde van die posten. Er wordt uitsluitend een latente belastingvordering opgenomen voor zover het waarschijnlijk is dat er in de toekomst belastbare winsten beschikbaar zullen zijn die voor de realisatie van het tijdelijke verschil dan wel compensabele verliezen kunnen worden aangewend. Latente belastingvorderingen worden per iedere verslagdatum herzien en verlaagd voor zover het niet langer waarschijnlijk is dat het daarmee samenhangende belastingvoordeel zal worden gerealiseerd. Latente belastingvorderingen zijn opgenomen onder de vlottende activa of onder de financiële vaste activa indien de verwachte looptijd langer is dan een jaar. De latente belastingverplichtingen zijn opgenomen onder de voorzieningen. De latenties worden gewaardeerd tegen contante waarde. Saldering van latenties vindt plaats indien en voor zover de corporatie bevoegd is tot saldering, simultane afwikkeling en tevens het stellige voornemen heeft om dit te doen.

Vorraden

Vastgoed bestemd voor verkoop

Het vastgoed bestemd voor verkoop betreft te verkopen grond, opgeleverde nieuwbouwwoningen en een zelf gebruikt kantoorpand. Het vastgoed wordt gewaardeerd tegen de vervaardigingsprijs danwel boekwaarde of verwachte lagere opbrengstwaarde op basis van taxatie.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop

Het vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop wordt gewaardeerd tegen vervaardigingsprijs of lagere netto-opbrengstwaarde.

Vorderingen

De vorderingen zijn gewaardeerd tegen nominale waarde onder aftrek van een afwaardering voor mogelijke oninbaarheid.

Egalisatierekening

Verzilverd Wonen

Vanaf 2013 worden geen woningen met een woonrecht meer aangekocht in het kader van Verzilverd Wonen. De jaarlijkse vrijval van het woonrecht van de reeds aangekochte woningen wordt ten gunste van het resultaat gebracht.

Voorzieningen

Voorziening negatief eigen vermogen deelneming

Er is op de enkelvoudige balans een voorziening gevormd voor het negatieve eigen vermogen van de deelneming in XIA Woonservices BV.

Voorzieningen onrendabele investeringen

Er is een voorziening getroffen voor onrendabele toppen nieuwbouw.

Voorziening projectverliezen

Er is een voorziening getroffen voor mogelijke verliezen uit projecten waarvan eind 2014 is besloten deze niet verder te ontwikkelen.

Voorziening saldo ProPoints

Er is een voorziening getroffen voor het door de huurders opgebouwde saldo ProPoints, dat per direct opeisbaar is. Deze voorziening is per 31-12-2015 opgeheven.

Grondslagen voor resultaatbepaling

Het resultaat wordt bepaald met inachtneming van de hiervoor vermelde waarderingsgrondslagen. Baten worden verantwoord in het jaar waarin zij zijn geïnd of invorderbaar zijn. Lasten worden opgenomen in het jaar waarin zij worden gerealiseerd dan wel voorzienbaar zijn.

Lasten onderhoud

Hieronder vallen alle kosten voor het klachten-, mutatie-, contract- en planmatig onderhoud.

Overige bedrijfslasten

Hieronder worden de overige kosten verantwoord die zijn gemaakt in het kader van de gewone bedrijfsvoering zoals huisvestingskosten, bestuurskosten, algemene kosten, overige personeelskosten, belastingen, verzekeringen en levering goederen en diensten.

Rentebaten

Hieronder worden de renteopbrengsten verantwoord van uitgezette gelden, de rente op rekening-courantverhoudingen en de toegerekende rente aan nieuwbouwprojecten.

Rentelasten

Hieronder worden de aan het boekjaar toe te rekenen rentekosten verantwoord.

Belastingen

De belasting over het resultaat wordt berekend over het resultaat voor belastingen in de winst- en verliesrekening, rekening houdend met de vrijgestelde winstbestandsdelen en na bijtelling van niet of beperkt aftrekbare kosten. Tevens wordt rekening gehouden met de mutaties in de latente belasting vorderingen en -schulden.

Wet Normering Topinkomens

Voor de uitvoering van de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen in de (semi)publieke sector (WNT) heeft de instelling zich gehouden aan de Beleidsregels toepassing WNT. De instelling heeft de Beleidsregels toepassing WNT als normenkader bij het opmaken van deze jaarrekening gehanteerd.

Financiële instrumenten

Onder financiële instrumenten worden zowel primaire financiële instrumenten, zoals vorderingen en schulden, als financiële derivaten verstaan. In de toelichting op de verscheiden posten van de balans wordt de reële waarde van het betreffende instrument toegelicht als deze afwijkt van de boekwaarde. Indien 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 geconsolideerde balans opgenomen rechten en verplichtingen'.

Sprengenland Wonen maakt geen gebruik van financiële derivaten.

5.6 Toelichting op de geconsolideerde balans

VASTE ACTIVA

Materiële vaste activa

1 Sociaal vastgoed in exploitatie

	<u>31-12-2015</u>	<u>31-12-2014</u>
1. Woningen en woongebouwen	81.759	79.652
2. Onroerende zaken niet zijnde woningen	2.963	3.039
3. Overige zaken	<u>169</u>	<u>210</u>
Totaal	<u><u>84.891</u></u>	<u><u>82.901</u></u>

Het verloop van deze posten in 2015 is als volgt:

	Woningen en woon- gebouwen	Onroerende zaken niet zijnde woningen	Overige zaken	Totaal
Saldo per 31 december 2014:				
- aanschaffingswaarde	109.679	3.594	273	113.546
- cumulatieve afschrijvingen incl. waardeveranderingen	<u>-30.027</u>	<u>-555</u>	<u>-63</u>	<u>-30.645</u>
Boekwaarde	<u><u>79.652</u></u>	<u><u>3.039</u></u>	<u><u>210</u></u>	<u><u>82.901</u></u>
Mutaties in het boekjaar:				
- investeringen	3.470	0	0	3.470
- desinvesteringen	-472	0	-40	-512
- afschrijvingen	-2.708	-76	-1	-2.785
- waardeverandering	0	0	0	0
- afschrijving desinvesteringen	307	0	0	307
- correcties niet-daeb vg jaar	-43	0	0	-43
- mutatie niet-daeb aanschaf	1.733	0	0	1.733
- mutatie niet-daeb afschrijv.	<u>-180</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>-180</u>
Saldo	<u><u>2.107</u></u>	<u><u>-76</u></u>	<u><u>-41</u></u>	<u><u>1.990</u></u>
Saldo per 31 december 2015:				
- aanschaffingswaarde	114.367	3.594	233	118.194
- cumulatieve afschrijvingen incl. waardeveranderingen	<u>-32.608</u>	<u>-631</u>	<u>-64</u>	<u>-33.303</u>
Boekwaarde	<u><u>81.759</u></u>	<u><u>2.963</u></u>	<u><u>169</u></u>	<u><u>84.891</u></u>

Verzekering

De onroerende en roerende zaken in exploitatie zijn verzekerd bij Raetsheren van Orden en Interpolis tegen het risico van brand- en stormschade. In de polisvoorwaarden is opgenomen dat er geen sprake kan zijn van onderverzekering.

Grond in economisch eigendom

Van alle onroerende zaken in exploitatie heeft per 31 december 2015 de juridische grondoverdracht plaatsgevonden.

Zakelijke rechten

Er zijn geen zakelijke rechten van toepassing.

Actuele waarde

Een indicatie van de actuele waarde van de onroerende en roerende zaken in exploitatie is de waarde volgens de Wet Waardering Onroerende Zaken. De totale waarde op basis van ozb-aanslag 2016 (peildatum 1 januari 2015) bedraagt € 416.557.000 (ozb-aanslag 2015: € 428.103.000).

Bedrijfswaarde

De bedrijfswaarde wordt gevormd door de contante waarde van het saldo van de kasstromen verbonden met de toekomstige inkomsten en uitgaven over de resterende economische levensduur van de investering. Bij de bepaling van eventuele onrendabele investeringen zijn complexen geclusterd conform de kernenbenadering in het ambitiedocument en het dynamisch voorraadbeleid. In de grotere kernen is een nadere onderverdeling naar wijken gemaakt.

Op basis van de hieronder vermelde uitgangspunten bedraagt de bedrijfswaarde op 31 december 2015 op totaalniveau € 166,7 mln (2014: € 154,7 mln) en voor het daeb bezit € 157,8 miljoen (2014: € 144,6 miljoen).

Bij de berekening van de bedrijfswaarde zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

Disconteringsvoet	5,00%
Kostenstijging onderhoud	2,00% tot 2,50%
Kostenstijging	2,00% tot 2,50%
Huurverhoging	1,00% tot 2,00%
Verkopen	20 woning per jaar, 5 jaar ingerekend

De stijging van de bedrijfswaarde op totaalniveau per 31 december 2015 met 12,0 miljoen ten opzichte van 31 december 2014 laat zich als volgt verklaren:

Autonome ontwikkeling:	
- effect één jaar opschuiven	1,9
Voorraadmutaties:	
- nieuwbouw / aankoop	2,0
- sloop / verkoop	-0,8
- overige mutaties	-5,7
Parameterwijzigingen:	
- levensduur	2,2
- huur	6,8
- lasten	4,7
Niveauwijzigingen:	
- grond	-0,1
- verkopen komende 5 jaar	7,5
- huren	1,6
- overige baten	0,9
- overige exploitatie-uitgaven	-4,7
- dagelijks onderhoud	-5,7
- verhuurdersheffing	1,4
	12,0

2 Onroerende en roerende zaken in ontwikkeling

	<u>31-12-2015</u>	<u>31-12-2014</u>
Woningen en woongebouwen		
Saldo begin boekjaar	4.448	7.760
Mutaties in het boekjaar:		
- Investerings	1.565	3.128
- Afboeking onrendabele investering	33	-1.754
- Afboeking geannuleerde projecten	0	-1.356
- Overboeking naar resultaat	-216	-195
- Overboeking naar vorderingen	0	-380
- Overboeking naar vastgoed bestemd voor verkoop	-33	-956
- Overboeking naar/van onroerende/roerende in exploitatie	-1.805	-1.799
Saldo eind boekjaar	<u>3.992</u>	<u>4.448</u>

Het saldo onroerende en roerende zaken in ontwikkeling bestaat uit nieuwbouw in ontwikkeling ten behoeve van verhuur en verkoop. Zodra een project definitief in uitvoer wordt genomen, zal splitsing van het project plaatsvinden.

3 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

	<u>Kantoorpand</u>	<u>Inventarissen</u>	<u>Vervoermiddelen</u>	<u>Totaal</u>
Saldo per 31 december 2014:				
- aanschaffingswaarde	1.824	550	3	2.377
- cumulatieve afschrijvingen	<u>-569</u>	<u>-388</u>	<u>-2</u>	<u>-959</u>
Boekwaarde	<u>1.255</u>	<u>162</u>	<u>1</u>	<u>1.418</u>
Mutaties in het boekjaar:				
- investeringen	0	4	0	4
- desinvesteringen	0	0	0	0
- afschrijvingen	-98	-41	-1	-140
- correcties afschrijvingen	—	—	<u>0</u>	<u>0</u>
Saldo	<u>-98</u>	<u>-37</u>	<u>-1</u>	<u>-136</u>
Saldo per 31 december 2015:				
- aanschaffingswaarde	1.824	554	3	2.381
- cumulatieve afschrijvingen	<u>-667</u>	<u>-429</u>	<u>-3</u>	<u>-1.099</u>
Boekwaarde	<u>1.157</u>	<u>125</u>	<u>0</u>	<u>1.282</u>

Verzekering

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie zijn per 31 december 2015 verzekerd bij Raetsheren van Orden middels een uitgebreide opstalverzekering. Hierbij is overeengekomen dat van onderverzekering nimmer sprake zal zijn.

De roerende zaken ten dienste van de exploitatie zijn verzekerd bij Raetsheren van Orden. De verzekerde waarde bedraagt per 31 december 2015 € 250.000.

Actuele waarde

Een indicatie van de actuele waarde van de onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie is de waarde volgens de Wet Waardering Onroerende Zaken. De totale waarde op basis van ozb-aanslag 2016 (peildatum 1 januari 2015) bedraagt € 509.000 (ozb-aanslag 2015: € 540.000).

4 Vastgoedbeleggingen

Commercieel vastgoed in exploitatie

	31-12-2015	31-12-2014
1. Woningen en woongebouwen	4.353	7.419
2. Onroerende zaken niet zijnde woningen	426	449
Totaal	4.779	7.868

Het verloop van deze posten in 2015 is als volgt:

	Woningen en woon- gebouwen	Onroerende zaken niet zijnde woningen	Totaal
Saldo per 31 december 2014:			
- aanschaffingswaarde	8.792	1.756	10.548
- cumulatieve afschrijvingen incl. waardeveranderingen	-1.373	-1.307	-2.680
Boekwaarde	7.419	449	7.868
Mutaties in het boekjaar:			
- investeringen	3	0	3
- desinvesteringen	-1.679	-180	-1.859
- afschrijvingen	-196	-23	-219
- waardeverandering	-109	0	-109
- afschrijving desinvesteringen	425	180	605
- correctie niet-daeb vg jaar	43		43
- mutatie niet-daeb aanschaf	-1.733	0	-1.733
- mutatie niet-daeb afschrijv.	180	0	180
Saldo	-3.066	-23	-3.089
Saldo per 31 december 2015:			
- aanschaffingswaarde	5.361	1.576	6.937
- cumulatieve afschrijvingen incl. waardeveranderingen	-1.008	-1.150	-2.158
Boekwaarde	4.353	426	4.779

Actuele waarde

Een indicatie van de actuele waarde van de onroerende en roerende zaken in exploitatie is de waarde volgens de Wet Waardering Onroerende Zaken. De totale waarde op basis van ozb-aanslag 2016 (peildatum 1 januari 2015) bedraagt € 13.067.000 (ozb-aanslag 2015: € 18.511.000).

Bedrijfswaarde

De bedrijfswaarde wordt gevormd door de contante waarde van het saldo van de kasstromen verbonden met de toekomstige inkomsten en uitgaven over de resterende economische levensduur van de investering. Bij de bepaling van eventuele onrendabele investeringen zijn complexen geclusterd conform de kernenbenadering in het ambitiedocument en het dynamisch voorraadbeleid. In de grotere kernen is een nadere onderverdeling naar wijken gemaakt.

Op basis van de hieronder vermelde uitgangspunten bedraagt de bedrijfswaarde van het niet-daeb bezit op 31 december 2015 € 8,9 miljoen (2014: € 10,1 miljoen).

Bij de berekening van de bedrijfswaarde zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

Disconteringsvoet	5,00%
Kostenstijging onderhoud	2,00% tot 2,50%
Kostenstijging	2,00% tot 2,50%
Huurverhoging	1,00% tot 2,00%
Verkopen	20 woning per jaar, 5 jaar ingerekend

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

	31-12-2015	31-12-2014
1. Verkocht via Koopgarant	10.223	11.032
2. Verkocht via KoopStart	3	3
Totaal	<u>10.226</u>	<u>11.035</u>

1. Verkocht via Koopgarant

	31-12-2015	31-12-2014
Saldo begin boekjaar	11.032	10.748
Mutaties in het boekjaar:		
- Toevoeging verkochte woningen	109	1.429
- Onttrekking teruggekochte woningen	-708	-479
- Waardeverandering in boekjaar	<u>-210</u>	<u>-666</u>
Saldo eind boekjaar	<u>10.223</u>	<u>11.032</u>

Het aantal woningen verkocht Koopgarant is als volgt gemuteerd:

Aantal VOV woningen per 1-1-2015	81
Verkocht in 2015	1
Teruggekocht in 2015	<u>-5</u>
Aantal VOV woningen per 31-12-2015	77

2. Verkocht via KoopStart

	31-12-2015	31-12-2014
Saldo begin boekjaar	3	0
Mutaties in het boekjaar:		
- Toevoeging verkochte woningen	0	3
- Waardeverandering in boekjaar	<u>0</u>	<u>0</u>
Saldo eind boekjaar	<u>3</u>	<u>3</u>

In de loop van 2014 is gestart met verkoop van woningen via KoopStart. Ultimo 2015 is 1 woning verkocht.

5 Financiële vaste activa

	31-12-2015	31-12-2014
1. Deelneming	481	423
2. Actieve latentie i.v.m. verliesverrekening	5.758	5.481
3. Actieve latentie i.v.m. verkoopvijver	<u>1.966</u>	<u>0</u>
Totaal	<u>8.205</u>	<u>5.904</u>

1. Deelneming

	31-12-2015	31-12-2014
- WoningNet NV	1	1
- Kerkeveld CV	109	153
- BePro BV	7	7
- Aardhuus Ontwikkeling BV	364	262
- Ruimzicht VOF	0	0
Totaal	481	423

2. Actieve latentie i.v.m. verliesverrekening

	31-12-2015	31-12-2014
Saldo begin boekjaar	5.481	1.634
Mutatie in het boekjaar		
- Mutatie	277	3.847
Saldo eind boekjaar	5.758	5.481

3. Actieve latentie i.v.m. verkoopvijver

	31-12-2015	31-12-2014
Saldo begin boekjaar	0	0
Mutaties in het boekjaar:		
- Vorming actieve latentie i.v.m. verkoopvijver	1.966	0
Saldo eind boekjaar	1.966	0

Toelichting op actieve latentie

De post latente belastingvorderingen betreft de tot waardering gebrachte beschikbare voorwaartse verliescompensatie en de tot waardering gebrachte verrekenbare tijdelijke verschillen.

De latente belastingvordering inzake voorwaartse verliescompensatie bedraagt € 5,7 miljoen, gebaseerd op waardering tegen contante waarde met een disconteringsvoet na belasting van 3,53% (2014: 5,5) De totale verrekenbare verliezen bedragen ultimo 2015 € 24,3 miljoen.

De latente belastingvordering inzake tijdelijke verschillen bedraagt € 2,0 miljoen, gebaseerd op waardering tegen contante waarde met een disconteringsvoet na belasting¹ van 3,53%. Voor de volgende posten zijn tijdelijke verschillen tussen de boekwaarde en de fiscale waarde aanwezig:

- Onroerende en roerende zaken in exploitatie die naar verwachting in de komende vijf jaar worden verkocht;

Nadere toelichting per onderdeel van de belastinglatentie inzake tijdelijke verschillen:

- Het tijdelijke verschil inzake de onroerende zaken in exploitatie waarvan wordt verwacht dat deze in de komende vijf jaar worden verkocht bedraagt nominaal € 8,5 miljoen (2014: € 0). Hiervoor is een latentie gevormd van € 2,0 miljoen.

¹ Deze disconteringsvoet vertegenwoordigt de rente van de leningportefeuille na belasting (gemiddelde rente – 25%)

VLOTTENDE ACTIVA

6 Voorraden

	<u>31-12-2015</u>	<u>31-12-2014</u>
1. Vastgoed bestemd voor verkoop	1.899	1.944
2. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	<u>265</u>	<u>195</u>
Totaal	<u>2.164</u>	<u>2.139</u>

De post Vastgoed bestemd voor verkoop bestaat uit 1 kavel, 10 woningen en het voormalig kantoorpand aan de Engelenweg. De verwachting is dat de woningen en het kantoorpand binnen 1 jaar worden verkocht.

De post Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop bestaat uit de in ontwikkeling zijnde nieuwbouwprojecten Horstweg en Aardhuisweg.

7 Vorderingen

	<u>31-12-2015</u>	<u>31-12-2014</u>
1. Huurdebiteuren	65	67
2. Gemeenten	1	6
3. Belastingen en premies sociale verzekeringen	44	44
4. Overige vorderingen	1.240	1.310
5. Overlopende activa	<u>0</u>	<u>63</u>
Totaal	<u>1.350</u>	<u>1.490</u>

1. Huurdebiteuren

De huurachterstanden kunnen als volgt naar tijdsduur en aantal huurders worden gespecificeerd:

Periode	Aantal huurders		Huurachterstand	
	<u>31-12-2015</u>	<u>31-12-2014</u>	<u>31-12-2015</u>	<u>31-12-2014</u>
0 tot 1 maand	34	28	9	6
1 tot 2 maanden	36	38	24	23
2 tot 3 maanden	10	17	12	19
3 tot 4 maanden	5	4	8	11
4 tot 5 maanden	0	2	0	2
5 en meer	4	<u>2</u>	12	<u>6</u>
Totaal	<u>89</u>	<u>91</u>	<u>65</u>	<u>67</u>

De huurachterstanden bedragen ultimo boekjaar 0,38% (2014 0,40%) van de jaarhuur.

2. Gemeenten

	<u>31-12-2015</u>	<u>31-12-2014</u>
- Gemeente Brummen	1	6
- Gemeente Apeldoorn	<u>0</u>	<u>0</u>
Totaal	<u>1</u>	<u>6</u>

3. Belastingen en premies sociale verzekeringen

	<u>31-12-2015</u>	<u>31-12-2014</u>
Verrekenbare verliezen vennootschapsbelasting 2006/2007	<u>44</u>	<u>44</u>
Totaal	<u>44</u>	<u>44</u>

4. Overige vorderingen

	<u>31-12-2015</u>	<u>31-12-2014</u>
- Dubieuze debiteuren	6	96
- Diverse nota's / betalingsregelingen	116	280
- Rente	6	37
- Rekening-courant BePro BV	435	450
- BWSA	0	48
- VvE's	1	23
- Afrekening servicekosten	0	-5
- Te ontvangen subsidies	253	0
- Diversen	<u>423</u>	<u>381</u>
Totaal	<u>1.240</u>	<u>1.310</u>

Geen van de vorderingen heeft ultimo 2015 een looptijd langer dan één jaar.

5. Overlopende activa

	<u>31-12-2015</u>	<u>31-12-2014</u>
a. Vooruitbetaalde crediteuren	0	63
b. Diversen	<u>0</u>	<u>0</u>
Totaal	<u>0</u>	<u>63</u>

8 Liquide middelen

	<u>31-12-2015</u>	<u>31-12-2014</u>
- kas	2	2
- rekening-courant banken	1.642	973
- spaarrekeningen, direct opvraagbaar	2.959	7.843
- kruisposten	<u>2</u>	<u>0</u>
Totaal	<u>4.605</u>	<u>8.818</u>

PASSIVA

9 Eigen vermogen	<u>31-12-2015</u>	<u>31-12-2014</u>
1. Overige reserves	17.729	14.344
2. Herwaardering verkocht onder voorwaarden	6.481	6.890
3. Resultaat boekjaar	<u>5.709</u>	<u>3.385</u>
Totaal	<u>29.919</u>	<u>24.619</u>

1. Overige reserves	<u>31-12-2015</u>	<u>31-12-2014</u>
Saldo begin boekjaar	14.344	13.484
Mutaties in het boekjaar:		
- resultaat voorgaand jaar	3.385	861
- gerealiseerd intercompany resultaat	<u>0</u>	<u>-1</u>
Saldo eind boekjaar	<u>17.729</u>	<u>14.344</u>

2. Herwaardering verkocht onder voorwaarden	<u>31-12-2015</u>	<u>31-12-2014</u>
Saldo begin boekjaar	6.890	6.184
Mutaties in het boekjaar:		
- toevoeging, verkoop woningen	100	820
- onttrekking terugkoop woningen	<u>-509</u>	<u>-114</u>
Saldo eind boekjaar	<u>6.481</u>	<u>6.890</u>

10 Egalisatierekening	<u>31-12-2015</u>	<u>31-12-2014</u>
1. Verzilverd wonen	<u>0</u>	<u>0</u>
Totaal	<u>0</u>	<u>0</u>

1. Verzilverd Wonen	<u>31-12-2015</u>	<u>31-12-2014</u>
Saldo begin boekjaar	0	42
Mutaties in het boekjaar:		
- toevoeging	0	0
- gerealiseerde bijdrage	<u>0</u>	<u>-42</u>
Saldo eind boekjaar	<u>0</u>	<u>0</u>

11 Voorzieningen	<u>31-12-2015</u>	<u>31-12-2014</u>
1. Negatief eigen vermogen Ruimzicht VOF	164	120
2. Voorziening onrendabele investeringen	293	168
3. Voorziening projectverliezen	332	844
4. Voorziening saldo ProPoints	0	124
5. Latentie disagio leningen o/g	58	90
Totaal	<u>847</u>	<u>1.346</u>

1. Negatief eigen vermogen Ruimzicht VOF	<u>31-12-2015</u>	<u>31-12-2014</u>
Saldo begin boekjaar	120	99
Mutaties in het boekjaar:		
- toevoeging negatief resultaat	44	21
Saldo eind boekjaar	<u>164</u>	<u>120</u>

2. Voorziening onrendabele investeringen	<u>31-12-2015</u>	<u>31-12-2014</u>
Saldo begin boekjaar	168	156
Mutaties in het boekjaar:		
- Terugdraaien voorziening Veldheim		-156
- Vormen voorziening Horstweg		168
- Terugdraaien voorziening Horstweg	-168	
- Vormen voorziening De Ruiterij	145	
- Vormen voorziening Aardhuus	148	
Saldo eind boekjaar	<u>293</u>	<u>168</u>

3. Voorziening projectverliezen	<u>31-12-2015</u>	<u>31-12-2014</u>
Saldo begin boekjaar	844	0
Mutaties in het boekjaar:		
- toevoeging verwachte resultaten i.v.m. projectbeëindiging	0	844
- afboeking resultaat projectbeëindiging	-512	0
Saldo eind boekjaar	<u>332</u>	<u>844</u>

4. Voorziening saldo ProPoints	<u>31-12-2015</u>	<u>31-12-2014</u>
Saldo begin boekjaar	124	136
Mutaties in het boekjaar:		
- uitbetaling ProPoints	-124	-12
Saldo eind boekjaar	<u>0</u>	<u>124</u>

5. Latentie disagio leningen o/g

De post voorziening latente belastingen betreft de tot waardering gebrachte tijdelijke verschillen.

Voor de volgende posten zijn tijdelijke verschillen tussen de boekwaarde en de fiscale waarde aanwezig:

	<u>31-12-2015</u>	<u>31-12-2014</u>
Saldo begin boekjaar	90	122
Mutaties in het boekjaar:		
- vrijval latentie	<u>-32</u>	<u>-32</u>
Saldo eind boekjaar	<u>58</u>	<u>90</u>

Het tijdelijke verschil inzake de leningenportefeuille bedraagt nominaal € 290.000 (2014: € 451.000) en is in de balans gewaardeerd tegen de contante waarde van € 58.000.

12 Langlopende schulden

	<u>Totaal</u>	<u>31-12-2015 waarvan looptijd > 5 jaar</u>	<u>Totaal</u>	<u>31-12-2014 Waarvan looptijd > 5 jaar</u>
1. Leningen overheid	0	0	986	33
2. Leningen kredietinst.	77.086	23.752	83.924	36.936
3. Projectfinanciering	392		392	
4. Terugkoopverplichtingen	10.593		11.398	
5. Waarborgsommen	<u>7</u>		<u>11</u>	
Totaal	<u>88.078</u>	<u>23.752</u>	<u>96.711</u>	<u>36.969</u>

1. Leningen overheid

	<u>31-12-2015</u>	<u>31-12-2014</u>
Schuldrestant begin boekjaar	986	1.033
Mutaties in het boekjaar:		
- nieuwe leningen	0	0
- aflossingen	<u>-986</u>	<u>-47</u>
Schuldrestant eind boekjaar	<u>0</u>	<u>986</u>

2. Leningen kredietinstellingen

	<u>31-12-2015</u>	<u>31-12-2014</u>
Schuldrestant begin boekjaar	83.924	87.172
Mutaties in het boekjaar:		
- nieuwe leningen	0	0
- aflossingen	<u>-6.838</u>	<u>-3.248</u>
Schuldrestant eind boekjaar	<u>77.086</u>	<u>83.924</u>

3. Projectfinanciering	<u>31-12-2015</u>	<u>31-12-2014</u>
Schuldrestant begin boekjaar	392	392
Mutaties in het boekjaar:		
- nieuwe leningen	0	0
- aflossingen	<u>0</u>	<u>0</u>
Schuldrestant eind boekjaar	<u>392</u>	<u>392</u>

Rentevoet en aflossingssysteem

De rentevoet van de uitstaande leningen overheid en kredietinstellingen varieert van 0,0% tot 4,935%. De gemiddelde rentevoet bedraagt per ultimo 2015 circa 3,53% (2014: 3,75%).

De leningen worden op basis van het annuïteitensysteem, lineair systeem of ineens afgelost (fixe leningen). Het aflossingsbestanddeel bedraagt in 2016 € 10.518.000.

De projectfinanciering heeft betrekking op een lening, verstrekt door mede-ontwikkelaar Velubouw aan XIA Woonservices BV in verband met de ontwikkeling van een gezamenlijk nieuwbouwproject, dat binnen Ruimzicht VOF wordt gerealiseerd.

Marktwaarde

De marktwaarde van de leningen bedraagt € 89.295.000.

Zekerheden

De rente en aflossing van de leningen wordt gegarandeerd door de gemeente Brummen of het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. De borging, verkregen van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw heeft betrekking op de leningen kredietinstellingen (€ 77,1 miljoen).

4. Terugkoopverplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

	<u>31-12-2015</u>	<u>31-12-2014</u>
Saldo begin boekjaar	11.398	10.994
Mutaties in het boekjaar:		
- nieuwe verplichtingen	109	1.430
- vervallen verplichtingen i.v.m. terugkoop	-734	-491
- waardeverandering	<u>-180</u>	<u>-535</u>
Saldo eind boekjaar	<u>10.593</u>	<u>11.398</u>

5. Waarborgsommen en garanties

Tot zekerheid van nakoming van de verplichtingen zijn bij enkele huurders van bedrijfspanden waarborgsommen ontvangen, dan wel garanties afgegeven ten bedrage van € 7.000.

13 Kortlopende schulden	<u>31-12-2015</u>	<u>31-12-2014</u>
1. Schulden aan leveranciers	398	949
2. Schulden aan gemeenten	0	8
3. Belastingen en premies sociale verzekering	393	448
4. Overige schulden	123	223
5. Overlopende passiva	<u>1.736</u>	<u>1.717</u>
Totaal	<u>2.650</u>	<u>3.345</u>

1. Schulden aan leveranciers	<u>31-12-2015</u>	<u>31-12-2014</u>
- crediteuren	<u>398</u>	<u>949</u>
2. Schulden aan gemeenten	<u>31-12-2015</u>	<u>31-12-2014</u>
- gemeente Brummen	0	0
- gemeente Apeldoorn	<u>0</u>	<u>8</u>
Totaal	<u>0</u>	<u>8</u>
3. Belastingen en premies sociale verzekering	<u>31-12-2015</u>	<u>31-12-2014</u>
- salarissen	2	2
- pensioenfonds	0	28
- loonheffing	67	72
- omzetbelasting	<u>324</u>	<u>346</u>
Totaal	<u>393</u>	<u>448</u>
4. Overige schulden	<u>31-12-2015</u>	<u>31-12-2014</u>
- nog te verrekenen servicekosten	28	0
- nog te verrekenen bijdrage BWSA	0	0
- nog te verrekenen kosten afwikkeling nieuwbouw	11	50
- nog te verrekenen kosten overig	<u>84</u>	<u>173</u>
Totaal	<u>123</u>	<u>223</u>
5. Overlopende passiva	<u>31-12-2015</u>	<u>31-12-2014</u>
- niet-vervallen rente leningen	1.215	1.411
- vooruit ontvangen huur	94	78
- glasfonds	88	74
- fonds huurdersonderhoud	138	96
- woonservicegebied Loenen	0	54
- transitoria overig	<u>201</u>	<u>4</u>
Totaal	<u>1.736</u>	<u>1.717</u>

Niet uit de balans blijkende verplichtingen

- Voorwaardelijke verplichtingen
Obligo aan het WSW uit hoofde van de door het WSW geborgde leningen, die opeisbaar wordt indien blijkt dat het aan het WSW betaalde disagio niet voldoende is om aanspraken op het WSW te dekken. Het WSW verwacht conform de actuele meerjaren liquiditeitsprognose voor de komende vijf jaar geen beroep te doen op deze obligoverplichting.
- Als onderpand voor de WSW-geborgde leningen is in de dvi 2014 € 418,4 miljoen aan WOZ-waarde als onderpand ingezet (peildatum WOZ-waarde 1-1-2014). € 15,8 miljoen aan WOZ-waarde is daarbij niet als onderpand ingezet.
- Er is in de balans geen reservering opgenomen voor de niet-opgenomen vakantiedagen van de werknemers, circa € 46.000.
- Pensioenvoorzieningen
De pensioenregeling is ondergebracht bij Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW) en is naar zijn aard een toegezegd-pensioenregeling. Sprengenland Wonen heeft in het geval van een tekort bij SPW geen verplichting tot het voldoen van aanvullende bijdragen anders dan hogere toekomstige premies. De dekkingsgraad per 31 december 2015 is 109%.
- Voorziening jubileumverplichting
Voor eventuele jubileumuitkeringen is geen voorziening gevormd, omdat de omvang van deze verplichting niet betrouwbaar kan worden bepaald. Overigens gaat dit om een bedrag dat niet van materieel belang is.
- Aangegane verplichtingen
Ten aanzien van de nieuwbouwactiviteiten is er sprake van een verplichting van € 2.293.000.
- Erfpacht grond project Spelderholt
De grond van het project Spelderholt is eigendom van de Dienst Domeinen. Met hen is overeengekomen dat de retributie van het opstalrecht in twee termijnen wordt afgekocht. De eerste termijn is reeds voldaan en eindigt op 31-12-2032. De tweede termijn ad € 208.250 is opgenomen onder de aangegane verplichtingen.
- Fiscale eenheid
Er is een fiscale eenheid gevormd voor de vennootschapsbelasting en de omzetbelasting tussen Sprengenland Wonen en Vastgoed Eerbeek B.V. De stichting is in verband met de fiscale eenheid hoofdelijk aansprakelijk voor de belastingschulden van de fiscale eenheid.
- Bankgarantie
Voor het nieuwbouwproject Uddelsekampweg is een bankgarantie verstrekt ter grootte van € 89.960. De bankgarantie is beëindigd per 4 januari 2016.

5.7 Toelichting op de geconsolideerde winst- en verliesrekening

BEDRIJFSOPBRENGSTEN

14 Huren

	2015	2014
Te ontvangen netto huur	17.188	16.639
Af: huurderiving:		
a. wegens leegstand	-53	-104
b. wegens overige redenen	-40	0
Totaal	17.095	16.535

Deze post is ten opzichte van het vorige boekjaar gewijzigd als gevolg van:

- de huurverhoging per 1 juli 2015 die gemiddeld 1,57% bedroeg (in 2014: 3,80%),
- het toepassen van de (gedifferentieerde) streefhuur bij mutatie,
- huurverhoging als gevolg van aanleg centrale verwarming, verbetering van woningen, enz.
- mutaties in de woningvoorraad

De huurderiving bedraagt 0,54% (2014: 0,63%) van de ontvangen huur.

15 Vergoedingen

	2015	2014
Te ontvangen vergoedingen		
- overige zaken, leveringen en diensten	13	13
Af: vergoedingsderiving:		
a. wegens leegstand	0	-3
b. wegens overige redenen	0	0
Totaal	13	10

16 Overheidsbijdragen

	2015	2014
1. Bijdragen woningaanpassingen WMO	0	0
Totaal	0	0

17 Verkoop onroerende zaken

	2015	2014
Verkoop bestaande woningvoorraad	2.764	2.511
Verkoop nieuwbouwprojecten	73	-200
Totaal	2.837	2.311

De woningverkoop onder voorwaarden worden aangemerkt als financieringstransactie en niet als verkooptransactie.

18 Overige bedrijfsopbrengsten	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Vergoedingen voor verrichte diensten:		
- doorberekende administratie-/servicekosten	8	12
- fabriekswoningen	0	1
- doorberekende administratiekosten aan VVE's	6	0
- glasfonds	2	1
- fonds huurdersonderhoud	6	6
- doorberekend onderhoud	8	8
- doorberekende afschrijvingen De Haere	117	140
- vrijval bijdrage verzilverd wonen	0	42
- detachering medewerkers	23	17
- nagekomen baten	0	50
- overige dekkingen	4	0
Totaal	<u>174</u>	<u>277</u>

BEDRIJFSLASTEN

19 Afschrijvingen op materiële vaste activa	<u>2015</u>	<u>2014</u>
- woningen en woongebouwen	2.904	2.915
- onroerende zaken niet zijnde woningen	99	99
- overige zaken	1	2
- activa ten dienste van exploitatie	140	140
Totaal	<u>3.144</u>	<u>3.156</u>

20 Overige waardeveranderingen	<u>2015</u>	<u>2014</u>
- opwaardering als gevolg van hogere marktwaarde verkoopwoningen	-101	536
- afboekingen als gevolg van lagere marktwaarde bestaande woningvoorraad	109	
- onrendabele investeringen nieuwbouwprojecten	143	4.550
Totaal	<u>151</u>	<u>5.086</u>

21 Lonen en salarissen	<u>2015</u>	<u>2014</u>
- salarissen	1.157	1.135
- ingehuurd personeel	79	4
- ontvangen ziekengelden	0	-1
Totaal	<u>1.236</u>	<u>1.138</u>

In 2015 waren gemiddeld 22 werknemers in dienst bij Sprengenland Wonen (in 2014: 23,5 werknemers).

22 Pensioenlasten	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Totaal	<u>199</u>	<u>220</u>

23 Sociale lasten

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Totaal	<u>164</u>	<u>169</u>

24 Lasten onderhoud

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
- reparatieonderhoud	412	408
- contractonderhoud	368	359
- mutatieonderhoud	280	258
- planmatig onderhoud	2.668	3.150
- kosten duurzaamheid	<u>1.343</u>	<u>780</u>
Totaal	<u>5.071</u>	<u>4.955</u>

In de post kosten duurzaamheid is rekening gehouden met de volgende subsidies:

- Bijdrage provincie Gelderland Robuuste Investeringsimpuls € 477.000
- Step subsidie € 98.000

25 Overige bedrijfslasten

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
- overige personeelskosten	121	176
- huisvestingskosten	67	80
- bestuurskosten	43	67
- algemene kosten	607	877
- belastingen	622	633
- verzekeringen	66	53
- contributie landelijke federatie	23	22
- overige directe exploitatielasten	449	260
- woonruimteverdeling / VSW / BWSA	0	35
- verhuurdersheffing / saneringssteun	1.793	2.103
- kosten afboeking nieuwbouwprojecten	0	16
- kosten strategisch voorraadbeleid	<u>0</u>	<u>30</u>
Totaal	<u>3.791</u>	<u>4.352</u>

Accountantshonoraria

De volgende kosten aan de accountantsorganisatie, die belast is met de controle van deze jaarrekening, zijn ten laste van het resultaat gebracht:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
- controle jaarrekening	48	57
- fiscale adviesdiensten	27	28
- andere niet-controle diensten	<u>0</u>	<u>0</u>
Totaal	<u>75</u>	<u>85</u>

26 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Totaal	<u>-3</u>	<u>-119</u>

27 Financiële baten en lasten

Rentebaten	2015	2014
Rente onroerende en roerende zaken in ontwikkeling	79	217
Rente op overige vorderingen	33	39
Rente op uitgezette middelen	37	84
Totaal	149	340

Rentelasten	2015	2014
Rente leningen gemeente / kredietinstellingen	2.929	3.251
WSW-disagio	16	16
Rente schulden aan kredietinstellingen	8	8
Totaal	2.953	3.275

28 Belastingen	2015	2014
Vrijval voorziening latente vennootschapsbelasting	0	0
Vrijval belastinglatentie disagio leningen	32	32
Mutatie belastinglatentie verliesverrekening	277	3.847
Mutatie belastinglatentie onderhoudsvoorziening	0	2.587
Vorming belastinglatentie verkoopvijver	1.966	0
Totaal	2.275	6.466

Ingevolge de integrale belastingplicht is vanuit het commerciële resultaat het fiscaal belastbaar bedrag berekend en de daaruit voortvloeiende vennootschapsbelasting over 2015.

De berekening van de belastingplicht is als volgt opgebouwd:

Commercieel resultaat conform de winst-en verliesrekening 2015		3.434
Bij:		
Fiscaal lagere afschrijving mva	2.317	
Fiscaal geen waardeveranderingen	154	
Fiscaal opwaardering onroerende zaken in exploitatie	1.340	
Fiscaal lagere lasten onderhoud	1.112	
Fiscaal hoger resultaat deelnemingen	57	
Vrijval disagio op leningen	160	
Beperkt aftrekbare kosten	5	
		5.145
Af:		
Fiscaal hogere waardeveranderingen	1.009	
Fiscaal lagere boekwinst verkopen	2.921	
Kleinschaligheidsinvesteringsaftrek	1	
		3.931
Belastbare bedrag 2015		4.648

29 Resultaat deelnemingen

	2015	2014
WoningNet NV	0	0
Nieuw Canada CV	-6	-51
Kerkeveld CV	-44	3
Ruitersmolen CV	-15	-17
Aardhuus Ontwikkeling BV	0	1
Ruimzicht VOF	-57	-20
Totaal	-122	-84

5.8 Statutaire winstverdeling

	2015	2014
Totaal jaarresultaat	5.709	3.385

In afwachting van de goedkeuring van de Raad van Commissarissen is het resultaat nog niet verwerkt in de reserves.

5.9 Honorering

Per 1 januari 2013 is de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (verder: WNT) in werking getreden. De directeur wordt op grond van deze wet gezien als topfunctionaris. In het kader van de WNT worden de volgende gegevens gemeld.

	M.H. de Wilde
Functie of functies	Directeur-bestuurder
Bruto-salaris (inclusief uitkering beëindiging dienstverband)	103.680
Door de werkgever betaalde vrijwillige sociale-verzekeringspremies	0
Belastbare vaste en variabele onkostenvergoedingen	4.642
Voorzieningen ten behoeve van beloningen betaalbaar op termijn (pensioenpremies)	21.216
Totale uit publieke middelen gefinancierde bezoldiging en relevant voor de toepassing van de WNT	129.538
Maximale bezoldiging voor 2015	130.600
Duur van het dienstverband in het boekjaar (in dagen)	365
Omvang van het dienstverband in het boekjaar	1 FTE
Einde dienstverband	Niet van toepassing
Jaar waarin het dienstverband is geëindigd	Niet van toepassing
In het boekjaar verrichte uitkeringen wegens beëindiging van het dienstverband (in bruto-salaris opgenomen)	Niet van toepassing

Bezoldiging raad van commissarissen

De WNT 2 geeft ten aanzien van de bezoldiging van commissarissen aan dat deze voor 2015 en 2016 maximaal 10% (lid) of 15% (voorzitter) mag bedragen van de voor de organisatie geldende maximale bezoldiging van de bestuurder. Een commissaris die voor 1 januari 2013 is benoemd en wiens vergoeding hoger is dan de WNT aangeeft, kan deze hogere vergoeding blijven ontvangen tot het moment van herbenoeming op basis van overgangsrecht.

Bezoldiging commissarissen in 2015

De bezoldiging van de commissarissen in 2015 is als volgt:

Bezoldiging commissarissen 2015

Naam	Functie	Bezoldiging	Duur dienst- verband in dagen
F. Sterk	- Voorzitter raad van commissarissen - Lid remuneratiecommissie	6.000	365
J.C. van Leeuwen	- Vice-voorzitter raad van commissarissen - Lid remuneratiecommissie	6.000	365
A.J. Schutte	- Lid raad van commissarissen - Lid auditcommissie	6.000	365
A.G.M. Vos- Leferink	- Lid raad van commissarissen - Lid auditcommissie	6.000	365
M. Bresser	- Lid raad van commissarissen	6.000	365

Reis- en onkosten

De leden van de raad van commissarissen kunnen werkelijk gemaakte reis- en onkosten declareren. De reiskosten per auto worden vergoed op basis van € 0,36 per kilometer of die van openbaar vervoer op basis van gemaakte kosten voor openbaar vervoer. In 2015 zijn géén reiskosten gedeclareerd en uitgekeerd.

Bezoldiging bestuurder in het kader van BW 2 Titel 9 artikel 383

Het bestuur van Stichting Sprengenland Wonen bestaat uit 1 persoon. Op grond van de in artikel 383 lid 1 boek 2 BW opgenomen vrijstelling is derhalve geen melding gemaakt van de bezoldiging bestuurders in het kader van boek 2 BW.

De ingevolge artikel 2:383 BW te vermelden bezoldiging voor (gewezen) toezichthouders bedraagt € 32.520 (2014: € 31.260). Naast de hierboven krachtens de WNT vermelde componenten bevat deze bezoldiging met name de verplichte sociale verzekeringspremies en, voor zover van toepassing en de niet-verrekenbare in rekening gebrachte omzetbelasting ten bedrage van € 2.520.

6 Enkelvoudige jaarrekening

6.1 ENKELVOUDIGE KENGETALLEN

Kengetallen over de afgelopen vijf jaar ultimo boekjaar

	2015	2014	2013	2012	2011
Gegevens bezit					
Aantal verhuureenheden in exploitatie					
1. Woningen/woongebouwen	2.535	2.546	2.568	2.594	2.544
2. Garages	255	255	259	259	259
3. Bedrijfsruimten	1	1	1	1	1
4. Standplaatsen	69	69	69	70	70
5. Woonwagens	8	8	9	9	9
6. Bedden verzorgingstehuis	63	63	63	63	63
7. Parkeerplaatsen	52				
8. Volkstuinen	10				
9. Overige verhuureenheden	5	5	5	5	5
Totaal	2.998	2.947	2.974	3.001	2.951
Mutaties in het woningbezit					
1. Aantal opgeleverd	13	14	4	76	57
2. Aantal gekocht	2	0	0	0	2
3. Aantal verkocht	19	33	31	14	7
4. Aantal gesloopt / uit exploitatie	7	8	0	12	10
5. Aantal correctie	62				
Kwaliteit					
1. Aantal reparatieverzoeken	1.899	1.800	1.760	2.050	2.150
2. Kosten mutatieonderhoud per mutatie	2.074	1.925	1.442	2.378	1.736
3. Kosten dagelijks onderhoud per woning	406	392	376	416	275
4. Kosten planmatig onderhoud per woning	1.582	1.530	1.295	1.246	1.061
5. Totaalkosten onderhoud per woning	1.988	1.922	1.671	1.662	1.460
Prijs-/kwaliteitverhouding					
1. Gemiddeld aantal punten WWS	159	159	159	150	149
2. Gemiddelde netto huurprijs	526	509	486	465	445
3. Gemiddelde puntprijs	3,30	3,21	3,06	3,10	2,99
Het verhuren van woningen					
1. Aantal mutaties (exclusief nieuwbouw)	135	134	138	135	182
2. Mutatiegraad (in % van woningbezit)	5,33	5,26	5,37	5,20	7,15
3. Huurachterstand in % jaarhuur	0,39	0,41	1,13	0,35	0,64
4. Huurderving in % jaarhuur	0,53	0,60	0,38	0,22	0,29
Financiële continuïteit					
1. Solvabiliteit	26,6	22,1	18,9	17,8	14,3
2. Liquiditeit (current ratio)	3,12	3,77	3,54	3,10	3,08
3. Rentabiliteit eigen vermogen	14,5	11,4	3,1	13,1	-4,9
4. Rentabiliteit totaal vermogen	6,2	5,0	3,2	5,2	2,2
5. Eigen vermogen per woning	13.097	11.315	9.664	8.818	7.307
Personeelsbezetting					
1. Totaal formatieplaatsen	19,74	19,42	19,60	19,20	21,25
2. Aantal medewerkers	22	22	24	23	24

ENKELVOUDIGE JAARREKENING

6.2 ENKELVOUDIGE BALANS (voor resultaatbestemming)

ACTIVA (bedragen x € 1.000)	Ref	31-12-2015	31-12-2014
VASTE ACTIVA			
Materiële vaste activa			
Onroerende en roerende zaken:			
- sociaal vastgoed in exploitatie	1	83.461	81.424
- vastgoed in ontwikkeling	2	2.980	3.437
- onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	3	1.282	1.418
Totaal materiële vaste activa		<u>87.723</u>	<u>86.279</u>
Vastgoedbeleggingen			
- Commercieel vastgoed in exploitatie	4	2.464	4.942
- Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		10.226	11.035
Totaal vastgoedbeleggingen		<u>12.690</u>	<u>15.977</u>
Financiële vaste activa			
- Deelnemingen	5	6.771	7.651
- Actieve latenties		7.724	5.481
Totaal financiële vaste activa		<u>14.495</u>	<u>13.132</u>
Totaal vaste activa		<u>114.908</u>	<u>115.388</u>
VLOTTENDE ACTIVA			
Voorraden			
- Vastgoed bestemd voor verkoop	6	1.374	1.944
- Vastgoed in ontwikk. bestemd voor verkoop		265	195
Totaal voorraden		<u>1.639</u>	<u>2.139</u>
Vorderingen			
- Huurdebiteuren	7	65	67
- Gemeenten		1	6
- Rekening courant dochter BV's		2.952	3.192
- Belastingen en premies sociale verzekering		44	44
- Overige vorderingen		932	866
- Overlopende activa		0	63
Totaal vorderingen		<u>3.994</u>	<u>4.238</u>
Liquide middelen			
	8	4.101	8.321
Totaal vlottende activa		<u>9.734</u>	<u>14.698</u>
TOTAAL		<u>124.642</u>	<u>130.086</u>

PASSIVA (bedragen x € 1.000)	Ref	31-12-2015	31-12-2014
EIGEN VERMOGEN	9		
- Overige reserves		21.919	18.633
- Herwaardering verkocht onder voorwaarden		6.481	6.890
- Resultaat boekjaar		4.800	3.286
Totaal eigen vermogen		<u>33.200</u>	<u>28.809</u>
EGALISATIEREKENING	10	<u>0</u>	<u>0</u>
VOORZIENINGEN	11		
- Overige voorzieningen		1.166	1.630
Totaal voorzieningen		<u>1.166</u>	<u>1.630</u>
VLOTTENDE PASSIVA			
Langlopende schulden	12		
- Leningen overheid		0	986
- Leningen kredietinstellingen		77.086	83.924
- Verplichtingen onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		10.593	11.398
- Waarborgsommen en garanties		4	5
Totaal langlopende schulden		<u>87.683</u>	<u>96.313</u>
Kortlopende schulden	13		
- Schulden aan leveranciers		366	948
- Schulden aan gemeente		0	8
- Belastingen en premies sociale verzekering		380	446
- Overige schulden		119	223
- Overlopende passiva		1.728	1.709
Totaal kortlopende schulden		<u>2.593</u>	<u>3.334</u>
TOTAAL		<u>124.642</u>	<u>130.086</u>

6.3 ENKELVOUDIGE WINST- EN VERLIESREKENING

(bedragen x € 1.000)

	Ref	<u>2015</u>	<u>2014</u>
BEDRIJFSOPBRENGSTEN			
- Huren	14	16.672	16.109
- Vergoedingen	15	11	10
- Overheidsbijdragen	16	0	0
- Verkoop onroerende zaken	17	2.837	2.311
- Overige bedrijfsopbrengsten	18	<u>198</u>	<u>303</u>
Totaal bedrijfsopbrengsten		<u>19.718</u>	<u>18.733</u>
BEDRIJFSLASTEN			
- Afschrijvingen op materiële vaste activa	19	3.019	3.031
- Overige waardeveranderingen	20	81	4.458
- Lonen en salarissen	21	1.236	1.138
- Pensioenlasten	22	199	220
- Sociale lasten	23	164	169
- Lasten onderhoud	24	5.039	4.893
- Overige bedrijfslasten	25	<u>3.764</u>	<u>4.315</u>
Totaal bedrijfslasten		<u>13.502</u>	<u>18.224</u>
BEDRIJFSRESULTAAT		<u>6.216</u>	<u>509</u>
NIET-GEREALISEERDE WAARDE- VERANDERINGEN			
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	26	<u>-3</u>	<u>-119</u>
FINANCIËLE BATEN EN LASTEN	27		
- Rentebaten		223	414
- Rentelasten		<u>-2.952</u>	<u>-3.274</u>
Saldo financiële baten en lasten		<u>-2.729</u>	<u>-2.860</u>
RESULTAAT UIT GEWONE BEDRIJFS- UITOEFENING VOOR BELASTINGEN		<u>3.484</u>	<u>-2.470</u>
- Belastingen	28	2.275	6.466
- Resultaat deelnemingen	29	<u>-959</u>	<u>-710</u>
NETTO RESULTAAT NA BELASTINGEN		<u>4.800</u>	<u>3.286</u>

6.4 ENKELVOUDIGE KASSTROOMOVERZICHT

(bedragen x € 1.000)

	<u>2015</u>		<u>2014</u>	
<i>Kasstroom uit operationele activiteiten</i>				
Bedrijfsresultaat (incl. verkoopopbrengsten)	6.216		509	
Aanpassingen voor:				
- afschrijvingen	3.019		3.031	
- waardeverandering VOV	-3		-119	
- vrijval/dotatie egalisatierekening	0		-42	
- overige voorzieningen	-850		-2.587	
- vennootschapsbelasting	2.275		6.466	
- resultaat deelnemingen	-959		-710	
	<u>9.698</u>		<u>6.548</u>	
Verandering in werkkapitaal:				
- voorraden	500		-1.253	
- vorderingen	244		-6	
- kortlopende schulden	-741		-653	
	<u>3</u>		<u>-1.912</u>	
Kasstroom uit bedrijfsoperaties	<u>9.701</u>		<u>4.636</u>	
Rentebaten	223		414	
Rentelasten	-2.952		-3.274	
	<u>-2.729</u>		<u>-2.860</u>	
Kasstroom uit operationele activiteiten		6.972		1.776
<i>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</i>				
Investerings materiële vaste activa	-3.471		-2.426	
Desinvesterings materiële vaste activa	1.028		649	
Waardeverandering bestand bezit	0		536	
Mutatie vastgoedbeleggingen VOV	809		-287	
Mutatie herwaardering VOV	-409		706	
Mutatie materiële vaste activa in ontwikkeling	457		2.705	
Mutatie voorziening onrendabele top	-125		12	
Mutatie voorziening projectverliezen	512		844	
Toename financiële vaste activa	-1.363		-3.179	
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		-2.562		-440
<i>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</i>				
Ontvangsten uit langlopende schulden	0		0	
Aflossingen langlopende schulden	-7.824		-3.295	
Ontvangsten uit verplichting VOV	-805		404	
Mutatie waarborgsommen	-1		0	
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		<u>-8.630</u>		<u>-2.891</u>
Toename c.q. afname liquide middelen		<u>-4.220</u>		<u>-1.555</u>

6.5 Toelichting op de enkelvoudige balans

ASTE ACTIVA

Materiële vaste activa

1 Sociaal vastgoed in exploitatie

	31-12-2015	31-12-2014
1. Woningen en woongebouwen	80.373	78.226
2. Onroerende zaken niet zijnde woningen	2.963	3.039
3. Overige zaken	125	159
Totaal	<u>83.461</u>	<u>81.424</u>

Het verloop van deze posten in 2015 is als volgt:

	Woningen en woon- gebouwen	Onroerende zaken niet zijnde woningen	Overige zaken	Totaal
Saldo per 31 december 2014:				
- aanschaffingswaarde	108.131	3.594	176	111.901
- cumulatieve afschrijvingen incl. waardeveranderingen	<u>-29.905</u>	<u>-555</u>	<u>-17</u>	<u>-30.477</u>
Boekwaarde	<u>78.226</u>	<u>3.039</u>	<u>159</u>	<u>81.424</u>
Mutaties in het boekjaar:				
-investeringen	3.467	0	0	3.467
-desinvesteringen	-472	0	-33	-505
-afschrijvingen	-2.664	-76	-1	-2.741
-waardeverandering	0	0	0	0
-afschrijving desinvesteringen	306	0	0	306
-correcties niet-daeb voorg.jr	-43	0	0	-43
-mutatie niet-daeb aanschaf	1.733	0	0	1.733
-mutatie niet-daeb afschrijv.	<u>-180</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>-180</u>
Saldo	<u>2.147</u>	<u>-76</u>	<u>-34</u>	<u>2.037</u>
Saldo per 31 december 2015:				
- aanschaffingswaarde	112.621	3.594	143	116.358
- cumulatieve afschrijvingen incl. waardeveranderingen	<u>-32.248</u>	<u>-631</u>	<u>-18</u>	<u>-32.897</u>
Boekwaarde	<u>80.373</u>	<u>2.963</u>	<u>125</u>	<u>83.461</u>

Verzekering

De onroerende en roerende zaken in exploitatie zijn verzekerd bij Raetsheren van Orden tegen het risico van brand- en stormschade. In de polisvoorwaarden is opgenomen dat er geen sprake kan zijn van onderverzekering.

Zakelijke rechten

Er zijn geen zakelijke rechten van toepassing.

Actuele waarde

Een indicatie van de actuele waarde van de onroerende en roerende zaken in exploitatie is de waarde volgens de Wet Waardering Onroerende Zaken. De totale waarde op basis van ozb-aanslag 2016 (peildatum 1 januari 2015) bedraagt € 413.280.000 (ozb-aanslag 2015: € 413.247.000).

Bedrijfswaarde

De bedrijfswaarde wordt gevormd door de contante waarde van het saldo van de kasstromen verbonden met de toekomstige inkomsten en uitgaven over de resterende economische levensduur van de investering. Bij de bepaling van eventuele onrendabele investeringen zijn complexen geclusterd conform de kernenbenadering in het ambitiedocument en het strategisch voorraadbeleid. In de grotere kernen is een nadere onderverdeling naar wijken gemaakt.

Op basis van de hieronder vermelde uitgangspunten bedraagt de bedrijfswaarde op 31 december 2015 op totaalniveau € 160,5 mln (2014: € 148,7 mln) en van het daeb bezit € 156,0 mln (2014: € 142,8 miljoen).

Bij de berekening van de bedrijfswaarde zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

Disconteringsvoet	5,00%
Kostenstijging onderhoud	2,00% tot 2,50%
Kostenstijging	2,00% tot 2,50%
Huurverhoging	1,00% tot 2,00%
Verkopen	20 woning per jaar, 5 jaar ingerekend

De stijging van de bedrijfswaarde per 31 december 2015 met 11,8 miljoen ten opzichte van 31 december 2014 laat zich als volgt verklaren:

Autonome ontwikkeling:	
- effect één jaar opschuiven	1,9
Voorraadmutaties:	
- nieuwbouw / aankoop	2,0
- sloop / verkoop	-0,8
- overige mutaties	-5,7
Parameterwijzigingen:	
- levensduur	2,0
- indexaties	6,7
- disconteringsvoet	4,7
Niveauwijzigingen:	
- grond	-0,1
- verkoop komende 5 jaar	7,5
- huren	1,6
- overige baten	0,9
- overige exploitatie-uitgaven	-4,5
- dagelijks- en planmatig onderhoud	-5,8
- verhuurdersheffing	1,4
	11,8

2 Onroerende en roerende zaken in ontwikkeling

	<u>31-12-2015</u>	<u>31-12-2014</u>
Woningen en woongebouwen		
Saldo begin boekjaar	3.437	6.142
Mutaties in het boekjaar:		
- Investerings	1.565	3.107
- Afboeking/terugname onrendabele investering	33	-1.126
- Afboeking geannuleerde projecten	0	-1.356
- Overboeking naar resultaat	-216	-195
- Overboeking naar vorderingen	0	-380
- Overboeking naar vastgoed bestemd voor verkoop	-34	-956
- Overboeking naar onroerende zaken in exploitatie	<u>-1.805</u>	<u>-1.799</u>
Saldo eind boekjaar	<u>2.980</u>	<u>3.437</u>

Het saldo onroerende en roerende zaken in ontwikkeling bestaat uit nieuwbouw in ontwikkeling ten behoeve van verhuur en verkoop. Zodra een project definitief in uitvoer wordt genomen, zal splitsing van het project plaatsvinden.

3 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

	<u>Kantoorpand</u>	<u>Inventarissen</u>	<u>Vervoermiddelen</u>	<u>Totaal</u>
Saldo per 31 december 2014:				
- aanschaffingswaarde	1.824	550	3	2.377
- cumulatieve afschrijvingen	<u>-569</u>	<u>-388</u>	<u>-2</u>	<u>-959</u>
Boekwaarde	<u>1.255</u>	<u>162</u>	<u>1</u>	<u>1.418</u>
Mutaties in het boekjaar:				
- investeringen	0	4	0	4
- desinvesteringen	0	0	0	0
- afschrijvingen	-98	-41	-1	-140
- correcties afschrijvingen	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Saldo	<u>-98</u>	<u>-37</u>	<u>-1</u>	<u>-136</u>
Saldo per 31 december 2015:				
- aanschaffingswaarde	1.824	554	3	2.381
- cumulatieve afschrijvingen	<u>-667</u>	<u>-429</u>	<u>-3</u>	<u>-1.099</u>
Boekwaarde	<u>1.157</u>	<u>125</u>	<u>0</u>	<u>1.282</u>

Verzekering

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie zijn per 31 december 2015 verzekerd bij Raetsheren van Orden middels een uitgebreide opstalverzekering. Hierbij is overeengekomen dat van onderverzekering nimmer sprake zal zijn.

De roerende zaken ten dienste van de exploitatie zijn verzekerd bij Raetsheren van Orden. De verzekerde waarde bedraagt per 31 december 2015 € 250.000.

Actuele waarde

Een indicatie van de actuele waarde van de onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie is de waarde volgens de Wet Waardering Onroerende Zaken. De totale waarde op basis van ozb-aanslag 2016 (peildatum 1 januari 2015) bedraagt 509.000 (ozb-aanslag 2015: € 540.000).

4 Vastgoedbeleggingen

Commercieel vastgoed in exploitatie

	31-12-2015	31-12-2014
1. Woningen en woongebouwen	2.293	4.760
2. Onroerende zaken niet zijnde woningen	171	182
Totaal	2.464	4.942

Het verloop van deze posten in 2015 is als volgt:

	Woningen en woon- gebouwen	Onroerende zaken niet zijnde woningen	Totaal
Saldo per 31 december 2014:			
- aanschaffingswaarde	5.382	488	5.870
- cumulatieve afschrijvingen incl. waardeveranderingen	-622	-306	-928
Boekwaarde	4.760	182	4.942
Mutaties in het boekjaar:			
-investeringen	0	0	0
-desinvesteringen	-1.073	0	-1.073
-afschrijvingen	-127	-11	-138
-waardeverandering	0	0	0
-afschrijving desinvesteringen	243	0	243
-correcties niet-daeb voorg.jr	43		43
-mutatie niet-daeb aanschaf	-1.733	0	-1.733
-mutatie niet-daeb afschrijv.	180	0	180
Saldo	-2.467	-11	-2.478
Saldo per 31 december 2015:			
- aanschaffingswaarde	2.681	488	3.169
- cumulatieve afschrijvingen incl. waardeveranderingen	-388	-317	-705
Boekwaarde	2.293	171	2.464

Actuele waarde

Een indicatie van de actuele waarde van de onroerende en roerende zaken in exploitatie is de waarde volgens de Wet Waardering Onroerende Zaken. De totale waarde op basis van ozb-aanslag 2016 (peildatum 1 januari 2015) bedraagt € 8.434.000 (ozb-aanslag 2015: € 14.856.000).

Bedrijfswaarde

De bedrijfswaarde wordt gevormd door de contante waarde van het saldo van de kasstromen verbonden met de toekomstige inkomsten en uitgaven over de resterende economische levensduur van de investering. Bij de bepaling van eventuele onrendabele investeringen zijn complexen geclusterd conform de kernenbenadering in het ambitiedocument en het dynamisch voorraadbeleid. In de grotere kernen is een nadere onderverdeling naar wijken gemaakt.

Op basis van de hieronder vermelde uitgangspunten bedraagt de bedrijfswaarde van het commercieel vastgoed op 31 december 2015 € 4,5 miljoen (2014: € 5,9 miljoen).

Bij de berekening van de bedrijfswaarde zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

Disconteringsvoet	5,25%
Kostenstijging onderhoud	2,00% tot 2,50%
Kostenstijging	2,00% tot 2,50%
Huurverhoging	1,00% tot 2,00%
Verkopen	20 woning per jaar, 5 jaar ingerekend

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

	31-12-2015	31-12-2014
1. Verkocht via Koopgarant	10.223	11.032
2. Verkocht via KoopStart	3	3
Totaal	<u>10.226</u>	<u>11.035</u>

Saldo begin boekjaar	11.032	10.748
Mutaties in het boekjaar:		
- Toevoeging verkochte woningen	109	1.429
- Onttrekking teruggekochte woningen	-708	-479
- Waardeverandering in boekjaar	<u>-210</u>	<u>-666</u>
Saldo eind boekjaar	<u>10.223</u>	<u>11.032</u>

Het aantal woningen verkocht Koopgarant is als volgt gemuteerd:

Aantal VOV woningen per 1-1-2015	81
Verkocht in 2015	1
Teruggekocht in 2015	<u>-5</u>
Aantal VOV woningen per 31-12-2015	77

2. Verkocht via KoopStart	31-12-2015	31-12-2014
Saldo begin boekjaar	3	0
Mutaties in het boekjaar:		
- Toevoeging verkochte woningen	0	3
- Waardeverandering in boekjaar	<u>0</u>	<u>0</u>
Saldo eind boekjaar	<u>3</u>	<u>3</u>

In de loop van 2014 is gestart met verkoop van woningen via KoopStart. Ultimo 2015 is één woning verkocht.

5 Financiële vaste activa

	31-12-2015	31-12-2014
1. Deelneming	6.771	7.651
2. Actieve latentie i.v.m. verliesverrekening	5.758	5.481
3. Actieve latentie i.v.m. verkoopvijver	<u>1.966</u>	<u></u>
Totaal	<u>14.495</u>	<u>13.132</u>

1. Deelneming	<u>31-12-2015</u>	<u>31-12-2014</u>
- Vastgoed Eerbeek BV	6.770	7.650
- XIA Woonservices BV	0	0
- WoningNet NV	1	1
	<u>6.771</u>	<u>7.651</u>
<i>Vastgoed Eerbeek BV</i>		
Saldo begin boekjaar	7.651	8.318
Mutaties in het boekjaar:		
- Jaarresultaat	<u>-881</u>	<u>-667</u>
Saldo eind boekjaar	<u>6.770</u>	<u>7.651</u>
<i>XIA Woonservices BV</i>		
Saldo begin boekjaar	0	0
Mutaties in het boekjaar:		
- Jaarresultaat	-80	-42
- Negatief eigen vermogen tlv de voorziening	<u>80</u>	<u>42</u>
Saldo eind boekjaar	<u>0</u>	<u>0</u>
2. Actieve latentie i.v.m. verliesverrekening	<u>31-12-2015</u>	<u>31-12-2014</u>
Saldo begin boekjaar	5.481	1.634
Mutaties in het boekjaar:		
- Vorming actieve latentie i.v.m. verliesverrekening		0
- Mutatie in boekjaar	<u>277</u>	<u>3.847</u>
Saldo eind boekjaar	<u>5.758</u>	<u>5.481</u>
3. Actieve latentie i.v.m. verkoopvijver	<u>31-12-2015</u>	<u>31-12-2014</u>
Saldo begin boekjaar	0	0
Mutaties in het boekjaar:		
- Vorming actieve latentie i.v.m. verkoopvijver	<u>1.966</u>	<u>0</u>
Saldo eind boekjaar	<u>1.966</u>	<u>0</u>

Toelichting op actieve latentie

De post latente belastingvorderingen betreft de tot waardering gebrachte beschikbare voorwaartse verliescompensatie en de tot waardering gebrachte verrekenbare tijdelijke verschillen.

De latente belastingvordering inzake voorwaartse verliescompensatie bedraagt € 5,7 miljoen, gebaseerd op waardering tegen contante waarde met een disconteringsvoet na belasting van 3,53% (2014: 5,5) De totale verrekenbare verliezen bedragen ultimo 2015 € 24,3 miljoen.

De latente belastingvordering inzake tijdelijke verschillen bedraagt € 2,0 miljoen, gebaseerd op waardering tegen contante waarde met een disconteringsvoet na belasting² van 3,53%.

Het verschil bestaat uit:

- Het tijdelijke verschil inzake de onroerende zaken in exploitatie waarvan wordt verwacht dat deze in de komende vijf jaar worden verkocht bedraagt nominaal € 8,5 miljoen (2014: € 0). Hiervoor is een latentie gevormd van € 2,0 miljoen.

VLOTTENDE ACTIVA

6 Voorraden

	31-12-2015	31-12-2014
1. Vastgoed bestemd voor verkoop	1.374	1.944
2. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	265	195
Totaal	1.639	2.139

De post Vastgoed bestemd voor verkoop bestaat uit 1 kavel, 8 woningen en het voormalig kantoorpand aan de Engelenweg. De verwachting is dat de woningen en het kantoorpand binnen 1 jaar worden verkocht.

De post Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop bestaat uit de in ontwikkeling zijnde nieuwbouwprojecten Horstweg en Aardhuisweg.

7 Vorderingen

	31-12-2015	31-12-2014
1. Huurdebiteuren	65	67
2. Gemeenten	1	6
3. Rekening-courant dochter BV's	2.952	3.192
4. Belastingen en premies sociale verzekeringen	44	44
5. Overige vorderingen	932	866
6. Overlopende activa	0	63
Totaal	3.994	4.238

1. Huurdebiteuren

De huurachterstanden kunnen als volgt naar tijdsduur en aantal huurders worden gespecificeerd:

Periode	Aantal huurders		Huurachterstand	
	31-12-2015	31-12-2014	31-12-2015	31-12-2014
< 1 maand	34	26	9	6
1 tot 2 maanden	36	38	24	23
2 tot 3 maanden	10	17	12	19
3 tot 4 maanden	5	4	8	11
4 tot 5 maanden	0	2	0	2
5 en meer	4	2	12	6
Totaal	89	89	65	67

De huurachterstanden bedragen ultimo boekjaar 0,39% (2014: 0,41%) van de jaarhuur.

² Deze disconteringsvoet vertegenwoordigt de rente van de leningportefeuille na belasting (gemiddelde rente – 25%)

2. Gemeenten	<u>31-12-2015</u>	<u>31-12-2014</u>
- Gemeente Brummen	1	6
- Gemeente Apeldoorn	<u>0</u>	<u>0</u>
Totaal	<u>1</u>	<u>6</u>
3. Rekening-courant dochter BV's	<u>31-12-2015</u>	<u>31-12-2014</u>
Vastgoed Eerbeek BV	2.231	1.289
XIA Vastgoed Ontwikkeling 1 BV	0	1.227
XIA Woonservices BV	<u>721</u>	<u>676</u>
Totaal	<u>2.952</u>	<u>3.192</u>
4. Belastingen en premies sociale verzekeringen	<u>31-12-2015</u>	<u>31-12-2014</u>
Verrekenbare verliezen vennootschapsbelasting 2006/2007	<u>44</u>	<u>44</u>
Totaal	<u>44</u>	<u>44</u>
5. Overige vorderingen	<u>31-12-2015</u>	<u>31-12-2014</u>
- Dubieuze debiteuren	6	96
- Diverse nota's / betalingsregelingen	116	280
- Rente	108	37
- BWSA	0	48
- VvE's	2	23
- Afrekening servicekosten	0	2
- Skaeve Huse	0	0
- Te ontvangen subsidies	253	0
- Diversen	<u>447</u>	<u>380</u>
Totaal	<u>932</u>	<u>866</u>
Geen van de vorderingen heeft ultimo 2015 een looptijd langer dan één jaar.		
6. Overlopende activa	<u>31-12-2015</u>	<u>31-12-2014</u>
- Vooruitbetaalde crediteuren	0	63
- Diversen	<u>0</u>	<u>0</u>
Totaal	<u>0</u>	<u>63</u>
8 Liquide middelen	<u>31-12-2015</u>	<u>31-12-2014</u>
- kas	2	2
- rekening-courant banken	1.138	476
- spaarrekeningen, direct opvraagbaar	2.959	7.843
- kruisposten	<u>2</u>	<u>0</u>
Totaal	<u>4.101</u>	<u>8.321</u>

PASSIVA

9 Eigen vermogen

	31-12-2015	31-12-2014
1. Overige reserves	21.919	18.633
2. Herwaardering verkocht onder voorwaarden	6.481	6.890
3. Resultaat boekjaar	4.800	3.286
Totaal	33.200	28.809

1. Overige reserves

	31-12-2015	31-12-2014
Saldo begin boekjaar	18.633	17.875
Mutaties in het boekjaar:		
- resultaat voorgaand jaar	3.286	758
Saldo eind boekjaar	21.919	18.633

2. Herwaardering verkocht onder voorwaarden

	31-12-2015	31-12-2014
Saldo begin boekjaar	6.890	6.184
Mutaties in het boekjaar:		
- toevoeging verkoop woningen	100	820
- onttrekking terugkoop woningen	-509	-114
Saldo eind boekjaar	6.481	6.890

Verschil enkelvoudige en geconsolideerde eigen vermogen

Het verschil tussen het enkelvoudige en geconsolideerde eigen vermogen en het resultaat heeft zich in het boekjaar als volgt ontwikkeld:

	31-12-2015	31-12-2014
Eigen vermogen geconsolideerde jaarrekening	29.919	24.619
Negatieve hogere afschrijving		
Vastgoed Eerbeek BV	-99	-99
Niet-gerealiseerde gecumuleerde intercompanyresultaten	3.380	4.289
Eigen vermogen volgens enkelvoudige jaarrekening	33.200	28.809
Verschil resultaat:		
Resultaat geconsolideerde jaarrekening	5.709	3.385
Veranderingen in niet-gerealiseerde gecumuleerde intercompanyresultaten:		0
- afwaardering woningen in exploitatie	-604	0
- afwaardering woningen in verkoop	-206	0
Hogere afschrijvingen Vastgoed Eerbeek BV	-99	-99
Resultaat volgens enkelvoudige jaarrekening	4.800	3.286

Het verschil is in 2008 ontstaan door overdracht van bezit van Sprengenland Wonen aan Vastgoed Eerbeek BV.

10 Egalisatierekening

	<u>31-12-2015</u>	<u>31-12-2014</u>
1. Verzilverd wonen	<u>0</u>	<u>0</u>
Totaal	<u>0</u>	<u>0</u>

1. Verzilverd Wonen

	<u>31-12-2015</u>	<u>31-12-2014</u>
Saldo begin boekjaar	0	42
Mutaties in het boekjaar:		
- toevoeging	0	0
- gerealiseerde bijdrage	<u>-</u>	<u>-42</u>
Saldo eind boekjaar	<u>0</u>	<u>0</u>

11 Voorzieningen

	<u>31-12-2015</u>	<u>31-12-2014</u>
1. Negatief eigen vermogen XIA Woonservices BV	483	403
2. Voorziening onrendabele investeringen	293	168
3. Voorziening projectverliezen	332	844
4. Voorziening saldo ProPoints	0	125
5. Latentie disagio leningen o/g	<u>58</u>	<u>90</u>
Totaal	<u>1.166</u>	<u>1.630</u>

1. Negatief eigen vermogen Xia Woonservices BV

	<u>31-12-2015</u>	<u>31-12-2014</u>
Saldo begin boekjaar	403	360
Mutaties in het boekjaar:		
- toevoeging negatief resultaat	<u>80</u>	<u>43</u>
Saldo eind boekjaar	<u>483</u>	<u>403</u>

2. Voorziening onrendabele investeringen

	<u>31-12-2015</u>	<u>31-12-2014</u>
Saldo begin boekjaar	168	156
Mutaties in het boekjaar:		
- Volledige terugname voorziening Veldheim		-156
- Vormen voorziening Horstweg		168
- Terugdraaien voorziening Horstweg	-168	
- Vormen voorziening De Ruiterij	145	
- Vormen voorziening Aardhuus	<u>148</u>	
Saldo eind boekjaar	<u>293</u>	<u>168</u>

3. Voorziening projectverliezen	<u>31-12-2015</u>	<u>31-12-2014</u>
Saldo begin boekjaar	844	0
Mutaties in het boekjaar:		
- toevoeging verwachte resultaten i.v.m. projectbeëindiging	0	844
- afboeking resultaat projectbeëindiging	<u>-512</u>	<u>0</u>
Saldo eind boekjaar	<u>332</u>	<u>844</u>

4. Voorziening saldo ProPoints	<u>31-12-2015</u>	<u>31-12-2014</u>
Saldo begin boekjaar	125	136
Mutaties in het boekjaar:		
- uitbetaling ProPoints	<u>-125</u>	<u>-11</u>
Saldo eind boekjaar	<u>0</u>	<u>125</u>

5. Latentie disagio leningen o/g

De post voorziening latente belastingen betreft de tot waardering gebrachte tijdelijke verschillen.

Voor de volgende posten zijn tijdelijke verschillen tussen de boekwaarde en de fiscale waarde aanwezig:

	<u>31-12-2015</u>	<u>31-12-2014</u>
Saldo begin boekjaar	90	122
Mutaties in het boekjaar:		
- vrijval latentie	<u>-32</u>	<u>-32</u>
Saldo eind boekjaar	<u>58</u>	<u>90</u>

Het tijdelijke verschil inzake de leningenportefeuille bedraagt nominaal € 290.000 (2014: € 451.000) en is in de balans gewaardeerd tegen de contante waarde van € 58.000.

12 Langlopende schulden

	<u>Totaal</u>	<u>31-12-2015 waarvan looptijd > 5 jaar</u>	<u>Totaal</u>	<u>31-12-2014 Waarvan looptijd > 5 jaar</u>
1. Leningen overheid	0	0	986	33
2. Leningen kredietinst.	77.086	23.752	83.924	36.936
3. Terugkoopverplichting	10.593		11.398	
4. Waarborgsommen	<u>4</u>		<u>5</u>	
Totaal	<u>87.683</u>	<u>23.752</u>	<u>96.313</u>	<u>36.969</u>

1. Leningen overheid	<u>31-12-2015</u>	<u>31-12-2014</u>
Schuldrestant begin boekjaar	986	1.033
Mutaties in het boekjaar:		
- nieuwe leningen	0	0
- aflossingen	<u>-986</u>	<u>-47</u>
Schuldrestant eind boekjaar	<u>0</u>	<u>986</u>

2. Leningen kredietinstellingen	<u>31-12-2015</u>	<u>31-12-2014</u>
Schuldrestant begin boekjaar	83.924	87.172
Mutaties in het boekjaar:		
- nieuwe leningen	0	0
- aflossingen	<u>-6.838</u>	<u>-3.248</u>
Schuldrestant eind boekjaar	<u>77.086</u>	<u>83.924</u>

Rentevoet en aflossingssysteem

De rentevoet van de uitstaande leningen overheid en kredietinstellingen varieert van 0,0% tot 4,935%. De gemiddelde rentevoet bedraagt per ultimo 2015 circa 3,53% (2014: 3,75%).

De leningen worden op basis van het annuïteitensysteem, lineair systeem afgelost of ineens afgelost (fixe leningen). Het aflossingsbestanddeel bedraagt in 2016 € 10.518.000.

Marktwaaarde

De marktwaaarde van de leningen bedraagt € 89.295.000.

Zekerheden

De rente en aflossing van de leningen wordt gegarandeerd door de gemeente Brummen of het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. De borging, verkregen van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw heeft betrekking op de leningen kredietinstellingen (€ 77,1 miljoen)

3. Terugkoopverplichting uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

	<u>31-12-2015</u>	<u>31-12-2014</u>
Saldo begin boekjaar	11.398	10.994
Mutaties in het boekjaar:		
- nieuwe verplichtingen	109	1.430
- vervallen verplichtingen ivm terugkoop	-734	-491
- waardeverandering	<u>-180</u>	<u>-535</u>
Saldo eind boekjaar	<u>10.593</u>	<u>11.398</u>

4. Waarborgsommen en garanties

Tot zekerheid van nakoming van de verplichtingen zijn bij enkele huurders van bedrijfspanden waarborgsommen ontvangen, dan wel garanties afgegeven ten bedrage van € 4.000.

13 Kortlopende schulden	<u>31-12-2015</u>	<u>31-12-2014</u>
1. Schulden aan leveranciers	366	948
2. Schulden aan gemeenten	0	8
3. Belastingen en premies sociale verzekering	380	446
4. Overige schulden	119	223
5. Overlopende passiva	<u>1.728</u>	<u>1.709</u>
Totaal	<u>2.593</u>	<u>3.334</u>
 1. Schulden aan leveranciers	 <u>31-12-2015</u>	 <u>31-12-2014</u>
- crediteuren	<u>366</u>	<u>948</u>
 2. Schulden aan gemeenten	 <u>31-12-2015</u>	 <u>31-12-2014</u>
- gemeente Brummen	0	0
- gemeente Apeldoorn	<u>0</u>	<u>8</u>
Totaal	<u>0</u>	<u>8</u>
 3. Belastingen en premies sociale verzekering	 <u>31-12-2015</u>	 <u>31-12-2014</u>
- salarissen	2	2
- pensioenfonds	0	28
- loonheffing	67	72
- omzetbelasting	<u>311</u>	<u>344</u>
Totaal	<u>380</u>	<u>446</u>
 4. Overige schulden	 <u>31-12-2015</u>	 <u>31-12-2014</u>
- nog te verrekenen servicekosten	24	0
- nog te verrekenen BWSA	0	0
- nog te verrekenen kosten afwikkeling nieuwbouw	11	50
- nog te verrekenen kosten overig	<u>84</u>	<u>173</u>
Totaal	<u>119</u>	<u>223</u>
 5. Overlopende passiva	 <u>31-12-2015</u>	 <u>31-12-2014</u>
- niet-vervallen rente leningen	1.215	1.411
- vooruit ontvangen huur	90	71
- glasfonds	88	74
- fonds huurdersonderhoud	138	95
- woonservicegebied Loenen	0	54
- transitoria overig	<u>197</u>	<u>4</u>
Totaal	<u>1.728</u>	<u>1.709</u>

6.6 Toelichting op enkelvoudige winst- en verliesrekening

BEDRIJFSOPBRENGSTEN

14 Huren	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Te ontvangen netto huur	16.759	16.206
Af: huurderiving:		
a. wegens leegstand	-47	-97
b. wegens overige redenen	<u>-40</u>	<u>0</u>
Totaal	<u>16.672</u>	<u>16.109</u>

Deze post is ten opzichte van het vorige boekjaar gewijzigd als gevolg van:

- de huurverhoging per 1 juli 2015 die gemiddeld 1,57% bedroeg (in 2014: 3,85%),
- het toepassen van de (gedifferentieerde) streefhuur bij mutatie,
- huurverhoging als gevolg van aanleg centrale verwarming, verbetering van woningen, enz.
- mutaties in de woningvoorraad

De huurderiving bedraagt 0,53% (2014: 0,60%) van de ontvangen huur.

15 Vergoedingen

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Te ontvangen vergoedingen		
- overige zaken, leveringen en diensten	11	13
Af: vergoedingsderiving:		
a. wegens leegstand	0	-3
b. wegens overige redenen	<u>0</u>	<u>0</u>
Totaal	<u>11</u>	<u>10</u>

16 Overheidsbijdragen

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
1. Overheidsbijdragen	<u>0</u>	<u>0</u>
Totaal	<u>0</u>	<u>0</u>

17 Verkoop onroerende zaken

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Verkoop bestaande woningvoorraad	2.734	2.511
Verkoop nieuwbouwwoningen	<u>103</u>	<u>-200</u>
Totaal	<u>2.837</u>	<u>2.311</u>

De woningverkopen onder voorwaarden worden aangemerkt als financieringstransactie en niet als verkooptransacties.

18 Overige bedrijfsopbrengsten	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Vergoedingen voor verrichte diensten:		
- doorberekende administratie-/servicekosten	4	10
- fabriekswoningen	0	1
- doorberekende administratiekosten aan BV's	28	28
- doorberekende administratiekosten aan VVE's	6	0
- glasfonds	2	1
- fonds huurdersonderhoud	6	6
- doorberekend onderhoud	8	8
- doorberekende kosten De Haere	117	140
- vrijval bijdrage Verzilverd Wonen	0	42
- detachering medewerkers	23	17
- nagekomen baten	0	50
- overige dekkingen	4	0
Totaal	<u>198</u>	<u>303</u>

BEDRIJFSLASTEN

19 Afschrijvingen op materiële vaste activa

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
- woningen en woongebouwen	2.791	2.802
- onroerende zaken niet zijnde woningen	87	87
- overige zaken	1	2
- activa ten dienste van exploitatie	140	140
Totaal	<u>3.019</u>	<u>3.031</u>

20 Overige waardeveranderingen

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
- afboekingen als gevolg van structureel lagere bedrijfswaarden bestaande woningvoorraad	0	536
- onrendabele investeringen nieuwbouwprojecten	81	3.922
Totaal	<u>81</u>	<u>4.458</u>

21 Lonen en salarissen

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
- salarissen	1.157	1.135
- ingehuurd personeel	79	4
- ontvangen ziekengelden	0	-1
Totaal	<u>1.236</u>	<u>1.138</u>

In 2015 waren gemiddeld 22 werknemers in dienst bij Sprengenland Wonen.

22 Pensioenlasten

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Totaal	<u>199</u>	<u>220</u>

23 Sociale lasten

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Totaal	<u>164</u>	<u>169</u>

24 Lasten onderhoud

	2015	2014
- reparatieonderhoud	404	402
- contractonderhoud	344	338
- mutatieonderhoud	280	258
- planmatig onderhoud	2.668	3.115
- kosten duurzaamheid	1.343	780
Totaal	5.039	4.893

In de post kosten duurzaamheid is rekening gehouden met de volgende subsidies:

- Bijdrage provincie Gelderland Robuuste Investeringsimpuls € 477.000
- Step subsidie € 98.000

25 Overige bedrijfslasten

	2015	2014
- overige personeelskosten	121	176
- huisvestingskosten	67	80
- bestuurskosten	43	67
- algemene kosten	606	877
- belastingen	611	621
- verzekeringen	64	50
- contributie landelijke federatie	23	22
- overige directe exploitatielasten	446	250
- woonruimteverdeling / VSW / BWSA	0	35
- verhuurdersheffing / saneringssteun	1.783	2.091
- kosten afboeking nieuwbouwprojecten	0	16
- kosten strategisch voorraadbeleid	0	30
Totaal	3.764	4.315

Accountantshonoraria

De volgende kosten aan de accountantsorganisatie, die belast is met de controle van deze jaarrekening, zijn ten laste van het resultaat gebracht:

	2015	2014
- controle jaarrekening	48	57
- fiscale adviesdiensten	27	28
- andere niet-controle diensten	0	0
Totaal	75	85

26 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2015	2014
Totaal	-3	-119

27 Financiële baten en lasten

Rentebaten	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Rente onroerende en roerende zaken in ontwikkeling	79	197
Rente op overige vorderingen	107	133
Rente op uitgezette middelen	<u>37</u>	<u>84</u>
Totaal	<u>223</u>	<u>414</u>

Rentelasten	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Rente leningen gemeente / kredietinstellingen	2.929	3.251
WSW-disagio	16	16
Rente schulden aan kredietinstellingen	<u>7</u>	<u>7</u>
Totaal	<u>2.952</u>	<u>3.274</u>

28 Belastingen	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Vrijval voorziening latente vennootschapsbelasting	0	0
Vrijval belastinglatentie disagio leningen	32	32
Mutatie belastinglatentie verliesverrekening	277	3.847
Mutatie belastinglatentie onderhoudsvoorziening	0	2.587
Vorming belastinglatentie verkoopvijver	<u>1.966</u>	<u>0</u>
Totaal	<u>2.275</u>	<u>6.466</u>

Ingevolge de integrale belastingplicht is vanuit het commerciële resultaat het fiscaal belastbaar bedrag berekend en de daaruit voortvloeiende vennootschapsbelasting over 2015.

Voor de berekening van de vennootschapsbelasting verwijzen wij u naar de geconsolideerde jaarrekening.

29 Resultaat deelnemingen	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Vastgoed Eerbeek BV	-879	-668
WoningNet NV	0	0
XIA Woonservices BV	<u>-80</u>	<u>-42</u>
Totaal	<u>-959</u>	<u>-710</u>

6.7 Statutaire winstverdeling

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Totaal jaarresultaat	<u>4.800</u>	<u>3.286</u>

In afwachting van de goedkeuring van de Raad van Commissarissen is het resultaat nog niet verwerkt in de reserves.

6.8 Belangrijke gebeurtenissen na balansdatum

Er zijn geen belangrijke gebeurtenissen na balansdatum.

7 Ondertekening

De RvC verklaart dat Sprengenland Wonen de haar ter beschikking staande middelen uitsluitend heeft aangewend in het belang van de volkshuisvesting.

De RvC heeft aan BDO Audit & Assurance BV opdracht verleend voor het controleren van de jaarverslaglegging. Wij hebben de jaarrekening besproken met de accountant en kennis genomen van de bij deze jaarrekening afgegeven controleverklaring. De controleverklaring is opgenomen in dit verslag.

De Raad van Commissarissen heeft in haar vergadering van 14 juni 2016 zowel het volkshuisvestingsverslag als de jaarrekening 2015 vastgesteld.

w.g. Dhr. F. Sterk (voorzitter)

w.g. Dhr. J.C. van Leeuwen (vice-voorzitter)

w.g. Dhr. M. Bresser (lid)

w.g. Mevr. A.G.M. Vos-Leferink (lid)

De bestuurder heeft aansluitend op de hiervoor vermelde instemming het volkshuisvestingsverslag en de jaarrekening 2015 vastgesteld.

w.g. Dhr. M.H. de Wilde

8 Controleverklaring