



JAARVERSLAG 2016

Inhoudsopgave

	Algemene gegevens	4
1	Verslag directeur-bestuurder	5
2	Verslag Raad van Commissarissen	6
3	Volkshuisvestingsverslag	13
4	Personeel en organisatie	34
5	Geconsolideerde jaarrekening	37
6	Enkelvoudige jaarrekening	77
7	Ondertekening	109
8	Controleverklaring	110

Algemene gegevens

(t/m 31 december 2016)

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

Algemene gegevens

(vanaf 1 januari 2017)

Naam toegelaten instelling	: Woningstichting Veluwonen
Adres	: Stuijvenburchstraat 20 6961 DR EERBEEK
Postadres	: Postbus 72 6960 AB EERBEEK
Telefoon	: (0313) 65 90 23
E-mail	: welkom@veluwonen.nl
Website	: www.veluwonen.nl
Statutair werkgebied	: Regio Stedendriehoek
Datum oprichting	: 14 januari 1919 (voormalig Woningstichting Brummen)
Datum laatste statutenwijziging	: 1 januari 2017
Nationaal Register Volkshuisvesting	: 3370
Kamer van Koophandel	: 41041816

1 Voorwoord directeur-bestuurder

Dit is het laatste jaarverslag van Sprengenland Wonen. Op de laatste dag van dit jaar passeerde de akte, waardoor Sprengenland Wonen ophield te bestaan en Veluwonen werd geboren. Na een gedegen en jarenlange voorbereiding gingen Woningstichting Brummen en Sprengenland Wonen op in de nieuwe organisatie. Veluwonen is gehuisvest in het daarvoor verbouwde kantoor van Sprengenland Wonen. Voor de medewerkers van Sprengenland Wonen betekende dit een tijdelijke huisvesting in het najaar op een andere locatie in Eerbeek. Dat was enerverend en verfrissend. Maar we zijn blij terug te zijn op onze vertrouwde, verbouwde, plek.

We kijken terug op een zeer intensief jaar. Fuseren kost veel tijd en ondertussen gaat het reguliere werk gewoon door. Met ruim 20 mensen (en 15 aanstaande collega's uit Brummen) is dat een hele klus. We verzonnen (zelf) een nieuwe naam en ontwierpen samen met Einder een nieuwe huisstijl. We verbouwden het kantoor. We integreerden twee primaire systemen, voegden procedures samen, bereidden ons voor op nieuwe werkplekken, collega's en functies, vereenvoudigden onze arbeidsvoorwaarden, kochten bescheidener bedrijfsauto's en troffen de voorbereidingen voor ons eeuwfeest. Want behalve dat Veluwonen op 1 januari 2017 het levenslicht zag, wordt onze oudste rechtsvoorganger op 30 juni 2017 100 jaar.

We realiseren ons dat fuseren de blik noodgedwongen naar binnen trekt. Uiteraard blijven onze huurders en stakeholders voor ons het belangrijkste. Daarom hebben we onze fusieplannen uitgebreid besproken met de huurdersbelangenorganisaties Samen Eén en Huurdersbelangenvereniging Brummen. Bijzonder was dat zij, dankzij de nieuwe Woningwet, instemmingsrecht hadden. We zijn blij dat zij deze hebben gegeven. We hebben de gelegenheid te baat genomen om een meerjarig 'afsprakenkader' te ondertekenen, waarin we de intensiteit van onze samenwerking vastlegden en inhoudelijke doelen (bijvoorbeeld over woonlasten) overeenkwamen.

Onze relatie met huurders en stakeholders kwam ook tot uitdrukking in onze vierjaarlijkse visitatie en in de prestatieafspraken die we maakten in het tripartite overleg met huurders en gemeente, in zowel Brummen, als Apeldoorn en (in een eenvoudiger vorm) in Rheden. De visitatie leverde ons gemiddeld een 6,8 op en veel positieve reacties op de recente koers van Sprengenland Wonen. De prestatieafspraken bieden ons een helder kader om meerjarig op voort te borduren.

Dan ons reguliere werk dat zoals gezegd gewoon doorging. We leverden 10 nieuwe huurwoningen op. We startten definitief met de herstructurering van de Eerbeekse Enk. De nieuwbouw in Aardhuus (Uddel) vordert gestaag. Begin 2017 leveren we weer 4 huurwoningen op. De bouw van 4 andere woningen begint. We troffen de voorbereidingen voor de sloop-nieuwbouw van 8 woningen aan de Paalbergweg in Hoenderloo. We besloten in overleg met de bewoners de 6 seniorenwoningen aan de Vlinderstraat in Beekbergen definitief te renoveren naar NOM-ready. We gaven € 2,7 miljoen uit aan planmatig onderhoud en we verbeterden 27 woningen naar label A of B. We kregen 1.800 reparatieverzoeken en we begroetten 172 nieuwe huurders. Ook huisvestten we 28 statushouders.

We besloten geen gebruik te maken van de mogelijkheid om een inkomensafhankelijke huurverhoging te vragen. In plaats daarvan kreeg vrijwel iedereen een huurverhoging van 0,6%: de inflatie. Mede daarom ontvingen wij slechts 3 bezwaren, waarvan er uiteindelijk geen enkele naar de huurcommissie is verzonden. De huurachterstand en het aantal achterstanden daalde opnieuw verder naar ongeveer 0,3%. Tot onze teleurstelling moesten we nog 4 keer (waarvan 1 keer een garage) overgaan tot ontruiming. We schakelden 10 keer buurtbemiddeling in, sloten 6 nieuwe buitenkanscontracten en 3 nieuwe laatste kanscontracten af. Ook boden we 10 keer preventieve woonbegeleiding aan. Want voor alles geldt: wat wij doen is heel gewoon, maar elke huurder is voor ons bijzonder.

Marco de Wilde,
directeur-bestuurder

2 Verslag Raad van Commissarissen

Intern toezicht, taken en bevoegdheden

In de bestuurlijke organisatie van Sprengenland Wonen wordt het intern toezicht uitgeoefend door de Raad van Commissarissen. In deze vorm is naast het intern toezicht ook ruimte voor een klankbordfunctie. De taken en bevoegdheden van de Raad zijn vastgelegd in de statuten. In de statuten is duidelijk aangegeven waar de scheiding ligt in taken en verantwoordelijkheden tussen de Raad van Commissarissen en het bestuur. De verantwoordelijkheden en bevoegdheden zijn verder uitgewerkt in een Bestuursreglement en een reglement voor Raad van Commissarissen. Jaarlijks wordt naar het eigen functioneren gekeken.

De Raad van Commissarissen houdt zich nadrukkelijk bezig met het toezicht op de financiële continuïteit en de risico's van de organisatie. De financieringsbehoefte wordt vastgesteld in de begroting van enig jaar en de meerjarenbegroting. Alle activiteiten in dit kader worden getoetst aan het treasurystatuut. Uiteraard dient aan de vereisten van de Autoriteit woningcorporaties (Aw) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) te worden voldaan. Vóór vaststelling van de begroting vindt bespreking plaats door de Auditcommissie. Gedurende het verslagjaar wordt door middel van trimesterrapportages gemonitord. Verder voelt de Raad van Commissarissen zich vanzelfsprekend ook verantwoordelijk voor het realiseren van de volkshuisvestelijke taken. Via de maand- en trimesterrapportages wordt één en ander gevolgd en getoetst.

Sprengenland Wonen kent een Remuneratiecommissie die voorstellen doet aan de Raad over het bezoldigingsbeleid voor de directeur-bestuurder, de vergoeding voor de Raad, de werving en selectie van bestuur en Raad en de Permanente Educatie.

De Raad van Commissarissen heeft een Investeringscommissie ingesteld die, aan de hand van een vastgesteld Toetsingskader Investerings, de Raad adviseert bij te nemen besluiten.

In het Volkshuisvestingsverslag zijn de resultaten van diverse onderwerpen, zoals het huisvesten van de doelgroep, de kwaliteit van het wonen, wonen-welzijn-zorg en leefbaarheid, over het verslagjaar weergegeven. Alle leden van de Raad zijn lid van de Vereniging Toezichthouders Woningcorporaties (VTW).

1. Toezichtstaak

a. Algemeen

Fusie met Woningstichting Brummen

In het jaar 2016 hebben vele bijeenkomsten in het teken gestaan van de voorgenomen fusie tussen de woningstichting Brummen en Sprengenland Wonen. In het kader van de nieuw te vormen Raad van Commissarissen van de fusieorganisatie is veelvuldig gesproken over de competenties van de leden van de Raad van Commissarissen van Sprengenland Wonen en de gevraagde competenties voor de leden van de Raad van Commissarissen van Veluwonen. Stukken als de fusie-effectrapportage, het sociaal plan, het organisatie-formatieplan, de functieprofielen en het overleg met de Ondernemingsraad werden uitgebreid in de vergaderingen van de Raad van Commissarissen besproken. Twee leden van de Raad van Commissarissen hadden zitting in de Klankbordgroep om toezicht te houden op de voortgang en de kwaliteit van het proces en om de Stuurgroep waar nodig te ondersteunen.

Ook werd in ruime mate aandacht besteed aan het benoemingsproces van de bestuurder van Veluwonen. Tevens werd een aantal keren overlegd met Stichting Huurdersbelangen Samen Eén. Het is een jaar geweest met vele veranderingen. Het aantal leden van de Raad is door het vertrek van de heer Schutte in december 2015 van 5 naar 4 gegaan en eind augustus 2016 heeft de voorzitter, de heer Sterk, afscheid genomen wegens het bereiken van de maximale zittingsduur.

De heren Schutte en Van Leeuwen waren benoemd op voordracht van Samen Eén. Met het oog op de voorgenomen fusie en de gewenste continuïteit is mevrouw Vos-Leferink vanaf 1 januari 2016 als tweede lid benoemd op voordracht van Samen Eén, naast de heer Van Leeuwen. Per 31 december 2016 heeft de heer Van Leeuwen afscheid genomen.

De heer Bresser en mevrouw Vos-Leferink gaan deel uitmaken van de nieuw te vormen Raad van Commissarissen van Veluwonen.

Benchmark en visitatie.

Het afgelopen jaar heeft Sprengenland Wonen goed gepresteerd; dat bewijzen de uitkomsten van de visitatie uit 2016 en de score voor het KWH-label. Ook de oordeelsbrief 2016 en de toezichtbrief 2016 van de Aw alsmede het feit dat de financiële ratio's boven de door het WSW gestelde eisen liggen stemmen de Raad tevreden. Vanwege de vele werkzaamheden voortvloeiend uit de implementatie van de nieuwe Woningwet en vooral door de fusie met Woningstichting Brummen per 1 januari 2017, is besloten om in 2016 niet deel te nemen aan de Aedes-benchmark.

Herziene Woningwet

De impact van de herziene Woningwet en de daarbij behorende acties zijn uitgebreid besproken. Sprengenland Wonen kent voornamelijk daeb-bezit en slechts een beperkte omvang niet-daeb-bezit. Hierdoor hoeft er geen juridische splitsing of administratieve scheiding doorgevoerd te worden, maar is het verlicht regime van toepassing. In 2016 is uitgebreid aandacht besteed aan allerlei reglementen, nota's en voorschriften zodat die voldoen aan de eisen die de Aw daaraan stelt.

b. Strategie

In 2014 is het ondernemingsplan "De puzzel van het wonen" voor de periode 2014-2017 opgesteld om aan te geven welke koers Sprengenland Wonen de komende jaren zal volgen.

De Raad monitort de uitvoering van het ondernemingsplan middels jaarlijkse werkplannen. Jaarlijks beoordeelt de Raad het werkplan voor komend jaar. Gedurende het hele jaar wordt door de Raad de voortgang van het werkplan over het lopend jaar gevolgd en zo nodig bijgesteld. Uiteraard zal de fusiecorporatie Veluwonen een nieuw ondernemingsplan opstellen.

c. Financieel beleid

De Raad van Commissarissen is zich terdege bewust van haar toezichthoudende en controlerende taak op financieel gebied. Vermeldenswaardige punten:

- Jaarlijks bespreekt de Raad van Commissarissen de managementletter, het rapport van bevindingen en de controles door de accountant met de accountant. Ook wordt ieder jaar de accountant officieel (her)benoemd.
- Jaarlijks worden de liquiditeitsoverzichten besproken en goedgekeurd, waarna de directeur/bestuurder bevoegd is, om binnen de gestelde kaders van het treasurystatuut, de benodigde financiële middelen aan te trekken. Melding vindt plaats door middel van maandelijkse rapportages.
- De Raad heeft in 2016 de samengevoegde begroting 2017 van Sprengenland Wonen en Woningstichting Brummen en de samengevoegde meerjarenraming 2017-2026 besproken. De goedkeuring hiervan is voorbehouden aan de verkrijgende stichting bij de fusie, zijnde Woningstichting Brummen.
- De Raad heeft het jaarverslag 2015 goedgekeurd.
- De Raad heeft kennisgenomen van de positieve oordeelsbrief 2016 en toezichtbrief 2016 van de Aw en de beoordeling door het WSW en de hieruit voortvloeiende vaststelling van het borgingsplafond.
- Woningverkoop in 2016 hebben plaatsgevonden mede ten behoeve van de toekomstige investeringsopgaven.

- De Raad heeft zich ervan vergewist dat alle uitgaven zijn gedaan ten behoeve van de volkshuisvesting, dat de bedrijfsvoering sober en doelmatig is en getuigt van een grote mate van efficiency. Meetpunten daarbij zijn onder andere de geleverde prestaties, het aantal fte's en de salariskosten van het werkapparaat in relatie tot de cijfers in de branche en de uitkomsten van het visitatierapport.
- Alvorens in de Raad de begroting, de meerjarenraming, het jaarverslag, de liquiditeitsplanning en de managementletter werden besproken, zijn deze stukken door de Auditcommissie nader getoetst en met de accountant besproken.

d. Verkopen

Met de verkoop van 21 woningen en 1 winkelpand is een boekwinst behaald van circa € 2 miljoen. Hiermee is de begrote taakstelling gehaald.

e. Realisering volkshuisvestelijke opgaven

Huisvesting primaire doelgroepen

Hoewel de vraag naar sociale huurwoningen stabiliseert, is de Raad ervan doordrongen dat de huisvesting van primaire doelgroepen absoluut de hoogste prioriteit heeft. Aan huisvesting van bijzondere doelgroepen, zoals mensen met een verstandelijke beperking en zorgbehoeftige ouderen, wordt door Sprengenland Wonen voldoende aandacht besteed. Ook de betaalbaarheid is een punt van aandacht voor de Raad.

De Raad heeft kennis genomen van de melding van de accountant dat Sprengenland Wonen in 2016 heeft voldaan aan de regel dat maximaal 10% van de toe te wijzen woningen met een huurprijs beneden € 711 toegewezen mag worden aan woningzoekenden met een inkomen hoger dan € 39.874.

Betrekken bewoners bij beheer en beleid

De Raad heeft zich ervan vergewist dat de bewoners in voldoende mate worden betrokken bij het opstellen van het beleid en het beheer van de bestaande voorraad, onder andere door periodiek overleg met de huurdersbelangenorganisatie Samen Eén. De Raad heeft aandacht besteed aan de wijze waarop Sprengenland Wonen met haar bewoners en woningzoekenden communiceert en de waardering die bewoners en woningzoekenden daarvoor hebben.

Zij heeft er kennis van genomen dat Sprengenland Wonen ook in 2016 weer het KWH-huurlabel heeft ontvangen. Vanwege het voorbereiden van de fusie met Woningstichting Brummen is er in 2016 weinig aandacht geschonken aan het verbeteren van participatie. Wel is in de projectvoorbereiding en uitvoering van lopende projecten veel aandacht besteed aan participatie van bewoners. Net als in voorgaande jaren zijn er in 2016 door een afvaardiging van de Raad gesprekken gevoerd met Stichting Huurdersbelangen Samen Eén. Deze gesprekken zijn in 2016 vanwege de aanstaande fusie geïntensiveerd.

Leefbaarheid

De Raad heeft kennis genomen van de projecten Buurtbemiddeling en het Laatste-Kansbeleid. Ook is zij er van op de hoogte dat Sprengenland Wonen medeondertekenaar is van een regionaal Henneconvenant en een bijdrage levert aan Buurtbemiddeling, het leefbaarheidsnetwerk en de schuldhulpverlening. Zij is van mening dat mede door deze acties en projecten een goede invulling wordt gegeven aan de leefbaarheid in het werkgebied van Sprengenland Wonen.

Wonen en zorg

De Raad heeft geconstateerd dat, vanwege de overheidsmaatregelen betreffende het scheiden van 'wonen en zorg', Sprengenland Wonen nadrukkelijk in overleg is met gemeente en zorgpartijen, ten einde mogelijke toekomstige risico's te minimaliseren en de zorgbehoeftige ouderen passende

huisvesting te blijven bieden. In 2016 zijn de eerste gesprekken met Riwis Zorg en Welzijn gevoerd over de toekomstbestendigheid van het zorgvastgoed en de verhuurbaarheid daarvan.

De kwaliteit van het bestaande bezit.

De Raad heeft geconstateerd dat de voorgestelde acties uit het in 2015 opgezette strategisch voorraadbeleid op schema liggen.

f. Verbindingen

De Raad heeft geconstateerd dat XIA Woonservices BV (een 100% deelneming van Sprengenland Wonen) eind 2016 is geliquideerd. XIA Woonservices BV had een 50% deelneming in VOF Ruimzicht. Ook deze VOF werd in 2016 geliquideerd.

g. Governancecode woningcorporaties

In 2015 is de Governancecode woningcorporaties gewijzigd. Sprengenland Wonen onderschrijft de Governancecode en handelt volgens de principes hiervan. De Raad oefent het toezicht uit op het bestuur, met inachtneming van deze hoofdprincipes. De Raad verantwoordt de toepassing van de code in het jaarverslag. Op de website van Sprengenland Wonen is de integrale tekst van de Governancecode opgenomen.

h. Toezichtkader

Aan de hand van het ondernemingsplan wordt jaarlijks door de directeur-bestuurder een werkplan vastgesteld, dat is opgesteld door het managementteam met inspraak van de organisatie. Dit werkplan is door de Raad van Commissarissen goedgekeurd. Maandelijks is door de directeur-bestuurder over lopende zaken gerapporteerd. Driemaal per jaar worden door de organisatie rapportages opgesteld, die door de Raad worden besproken. In elke vergadering wordt ook de voortgang van het werkplan in de Raad besproken.

De directeur-bestuurder heeft een contract voor bepaalde tijd. De Remuneratiecommissie bespreekt jaarlijks het functioneren met de directeur-bestuurder. De uitkomsten van deze gesprekken worden gerapporteerd aan de Raad. De Auditcommissie onderhoudt de contacten met de accountant en spreekt financiële zaken intensief door met de accountant en het werkkapitaal. De Auditcommissie adviseert over deze onderwerpen de Raad.

i. Wet Normering Topinkomens (WNT)

In 2013 is door de minister als uitvloeisel van de Wet Normering Topinkomens (WNT) een staffel voor topinkomens vastgesteld, deze is in 2014 opnieuw vastgesteld. (WNT1 en WNT2). De Raad past deze wet toe.

j. Zelfevaluatie van de Raad van Commissarissen

In 2016 heeft de Raad van Commissarissen een beperkte zelfevaluatie uitgevoerd, Aangezien drie van de vijf leden van de Raad in 2016 mede vanwege de fusie aftraden, is besloten over 2016 geen uitgebreide zelfevaluatie te houden. Mevrouw Vos-Leferink en de heer Bresser hebben, vanwege de benoeming als lid van de Raad van Commissarissen van Veluwonen, in 2016 met succes de fit- en propertest van de Aw afgelegd.

2. Integriteit

Sprengenland Wonen kent een gedragscode, verwoord in de integriteitcode. De leden van de Raad van Commissarissen zijn onafhankelijk en hebben geen (neven)functies waarbij sprake kan zijn van belangenverstrengeling in hun rol als commissaris van Sprengenland Wonen. Er zijn in het verslagjaar dan ook geen tegenstrijdige belangen geweest.

3. Verantwoording

In 2016 werden door de Raad van Commissarissen de volgende besluiten genomen:

- Vaststellen van:
 - Invulling Governancecode
 - Procuratieregeling
 - Reglement financieel beleid en beheer
 - Voorgenomen benoeming leden Raad van Commissarissen Veluwonen
 - Voorgenomen benoeming directeur-bestuurder Veluwonen
 - Voorgenomen besluit automatiseringssysteem fusiecorporatie
- Benoeming accountant
- Bod 2016 aan gemeente Apeldoorn, Brummen en Rheden
- Verkoop kantoorpand Loenen
- Toetsingskader investeringen
- Remuneratieverslag
- Verslagen investeringscommissie
- Verslagen auditcommissie
- Diverse begrotingswijzigingen als gevolg van de fusie.

Bestuursbesluiten die ter goedkeuring aan de Raad van Commissarissen werden voorgelegd:

- Besluit tot fuseren per 1 januari 2017 met Woningstichting Brummen
- Vaststellen van het jaarverslag 2015
- Samengevoegde begroting 2017 en de meerjarenbegroting 2017-2026
- Prestatieafspraken 2017 met de gemeenten Apeldoorn, Brummen en Rheden
- Verkoop aandelen Woningnet.

De volgende zaken werden besproken:

- In het kader van de fusie:
 - Meerwaardenotitie
 - Verdiepend financieel-risico onderzoek
 - Adviesaanvraag aan de Ondernemingsraad
- Intern controleplan
- Monitoring groot-onderhoudsprojecten
- Risicomanagement
- Nul-op-de-Meter en andere duurzaamheidsinitiatieven
- Strategisch voorraadbeleid
- Afsprakenkader met Stichting Huurdersbelangen Samen Eén
- Begrotingswijzigingen als gevolg van de fusie
- Verbouw kantoor in verband met de fusie
- Trimesterrapportages 2016
- Visitatierapport 2016
- Verkoop woningen (monitoring)
- Huurverhoging 2016
- Huurbeleid komende jaren (inflatievolgend)
- Renovatie plannen en toegezegde subsidies
- Monitoring jaarplan 2016
- KWH-huurlabel
- Oordeelsbrief en Toezichtsbrief 2016 Aw
- Herziene Woningwet
- Kredietwaardigheid en borgingsplafond WSW
- Fiscale positie Sprengenland Wonen
- Opleidingen en PE-punten leden van de Raad
- Accountantsverslag 2015 en managementletter
- Eerste contouren van een gezamenlijk huurbeleid en strategisch voorraadbeleid

4. Samenstelling van de Raad van Commissarissen en het Bestuur

Het bestuur

Het bestuur van Sprengenland Wonen wordt sinds 1 december 2014 gevormd door de directeur-bestuurder, de heer M.H. de Wilde (geboren 27-05-1963). Hij is de enige bestuurder van de corporatie. De heer De Wilde heeft een arbeidscontract voor bepaalde tijd (tot 31-12-2016).

De Raad van Commissarissen heeft geconstateerd dat de bestuurder geen conflicterende nevenfuncties uitoefent.

De heer De Wilde heeft, vanwege de benoeming tot directeur-bestuurder van Veluwonen, in 2016 met succes de fit- en propertest van de Aw afgelegd.

Minimaal één keer per jaar vindt een functionerings- en beoordelingsgesprek plaats tussen de Raad en de directeur-bestuurder. In dat gesprek komen ook de primaire en secundaire arbeidsvoorwaarden aan de orde. De Raad beoordeelde het functioneren van de heer De Wilde als goed.

Deskundigheid en samenstelling Raad van Commissarissen

Per 31 december 2016 bestaat de Raad uit drie leden, waarvan er op die datum één aftredend is. Van de twee aanblijvende leden is er één op voordracht van Stichting Huurdersbelangen Samen Eén benoemd. Bij de selectie van de overige Raad van Commissarissen-leden wordt Samen Eén geconsulteerd.

De reguliere zittingstermijn van de leden bedraagt 4 jaar, met een mogelijkheid tot herbenoeming van 4 jaar voor een 2^e periode. De samenstelling van de Raad is evenwichtig. Gekeken is naar kennis, deskundigheid en achtergrond van de leden.

Schema samenstelling en rooster van aftreden 2016

Naam	Benoeming	Herbenoemd	Maximale zittingstermijn
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

In augustus 2016 is de heer Sterk afgetreden en ultimo 2016 de heer Van Leeuwen. In verband met de fusie per 1 januari 2017 met Woningstichting Brummen is besloten om in 2016 geen nieuwe leden voor de Raad van Commissarissen aan te trekken. Mevrouw Vos-Leferink en de heer Bresser treden toe tot de Raad van Commissarissen van de fusiecorporatie Veluwonen.

Naam	Functie	Geb.	Beroepen en nevenfuncties (per 31 december 2016)
M. Bresser	Lid	1963	Directeur/eigenaar De Berkel Advies B.V.
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

Bezoldiging commissarissen 2016 en aantal behaalde PE-punten in 2015/2016

Naam	Functie	Bezoldiging	PE-punten	Duur dienst- verband in maanden
F. Sterk (01/01-31/08)	- Voorzitter - Lid Remuneratiecommissie - Lid Investeringscommissie	6.667	24	8
J.C. van Leeuwen	- Vice-voorzitter (01/01-31/08) - Voorzitter (01/09-31/12) - Lid Remuneratiecommissie	7.500	9	12
A.G.M. Vos-Leferink	- Lid Raad van Commissarissen - Lid Auditcommissie	7.500	15,5	12
M. Bresser	- Lid Raad van commissarissen - Lid Investeringscommissie	7.500	15,5	12
Totaal		29.167		

Bezoldiging directeur-bestuurder 2016 en aantal behaalde PE-punten in 2014-2016

Naam	Vast inkomen	Pensioenlasten werkgever	Belaste vergoeding	Totaal	PE-punten
M.H. de Wilde (01/01-31/12)	103.680	18.970	3.139	125.789	172

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 circa 130 bewoners (circa 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 2016

Sprengenland Wonen verhuurt en beheert eind 2016 2.988 verhuureenheden, waarvan 2.670 woningen of wooneenheden (inclusief woonwagens, standplaatsen en bedden in een verzorgingshuis). Per saldo is het aantal woningen in 2016 afgenomen met 5. We hebben 21 woningen definitief verkocht. Hiervan stonden er eind 2015 al 7 als 'voorraad te verkopen woningen' verantwoord en deze 7 woningen zitten daarom nu niet meer in de telling van het aantal woningen. Daarnaast zijn er 4 woningen gesloopt om plaats te maken voor vervangende nieuwbouw. Hiertegenover stond de nieuwbouw van 10 woningen en de aankoop van 3 woningen. Dit laatste betrof 2 Koopgarant-woningen die we terug hebben moeten kopen en weer in exploitatie hebben genomen en 1 nieuwbouwappartement in Loenen.

Tabel: Overzicht omvang en mutaties bezit

		Mutaties 2016					
		AF			BIJ		
		Eind 2015	Sloop/ uit expl.	Verkoop (bestaand bezit)		Nieuw- bouw	Aankoop
definitief	Koopgarant						
Woningen	2.447	4	14		10	3	2.442
Verzilverd Wonen- woningen	3						3
Wooneenheden (onzelfstandig)	85						85
Woonwagens/ standplaatsen	77						77
Bedden verzorgingshuis	63						63
Activiteitencentra	5						5
Garages	255						255
Winkel	1		1				0
Parkeerplaatsen	52		4				48
Volkstuinen	10						10
Totaal	2.998	4	19		10	3	2.988

Sprengenland Wonen verzorgt bovendien het onderhoud aan de woningen en panden die zijn ondergebracht in Vastgoed Beheer Eerbeek BV (25 woningen, 6 bedrijfspanden en 2 kavels), enkele VvE's en enkele woningen die eigendom zijn van Eerbeekse fabrieken.

3.1.2 Oplevering nieuwbouw

In 2016 zijn er 2 nieuwbouwprojecten opgeleverd:

- 6 huurwoningen aan de Eerbeekseweg in Loenen.
In dit project zijn ook 4 koopwoningen gerealiseerd. Deze zijn alle verkocht.
- 4 huurwoningen aan de Jan Hendrik Persijnweg in Beekbergen

3.1.3 Toekomstige nieuwbouw, sloop en vervanging

Eind 2016 waren de volgende projecten in ontwikkeling:

- In 2016 hebben we een start gemaakt met de herstructurering van de Eerbeekse Enk. De 1^e fase bestaat uit de sloop van 20 woningen aan de Volmolenweg. Hiervoor komen 12 huurwoningen en 8 koopwoningen (door een externe partij te ontwikkelen) in de plaats. De eerste 4 woningen zijn eind 2016 gesloopt, de overige volgen in 2017. De oplevering van de nieuwbouw is eind 2017.
- Een tweede onderdeel van deze 1^e fase van de herstructurering is de renovatie van 4 woningen aan de Volmolenweg. Deze worden gebouwd op basis van NOM met EPV. Dit plan is in 2016 voorbereid en wordt in 2017 uitgevoerd.
- Nieuwbouw 4 huurwoningen Aardhuisweg (Uddel). Oplevering: begin 2017.
- Aan de Paalbergweg in Hoenderloo worden 8 nieuwe woningen gebouwd. De huidige woningen op die locatie (eveneens 8) worden gesloopt. Oplevering eind 2017.

3.1.4 Verkoop woningen

In de begroting was rekening gehouden met 20 woningverkoop. Dit zijn er 21 geworden.

3.1.5 Kenmerken van het woningbezit

Het aantal zelfstandige woningen in exploitatie is in 2016 per saldo met 5 afgenomen. Ook in de samenstelling van de portefeuille is weinig veranderd. Onderstaande tabel geeft een beeld van de samenstelling van de portefeuille eind 2016. De onzelfstandige wooneenheden zijn in dit overzicht buiten beschouwing gelaten.

Tabel: woningbezit naar woningtype en doelgroep

Woningtype:	Doelgroep:				totaal	perc.
	Alle	1-2 pers.	Senioren	Bijzondere doelgroep		
Eengezinswoning	1.553	50	487	6	2.096	86 %
Meergez. begane grond	1	94	25	12	132	5 %
Meergez. etage geen lift	4	88		18	110	4 %
Meergez. etage met lift		54	53		107	4 %
Totaal	1.558	286	565	36	2.445	
perc.	64 %	12 %	23 %	1 %		100 %

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 2016 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	Cliënten 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	Cliënten 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 Sprengenhuis	Kultuurhuis
Eerbeek	Huygenshof	Centrum wijkactiviteiten senioren

In 2015 is het 'bijzondere bezit' in kaart gebracht. Daarbij is bezit 'bijzonder' als het niet een standaardwoning 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 is in 2016 voortgezet en blijft permanent aandacht houden.

3.2 Kwaliteit van het woningbezit

In 2015 hebben we ons strategisch voorraadbeleid (SVB) geactualiseerd. 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 genereren we inkomsten voor kwaliteitsverbetering.

Ontwikkeling omvang portefeuille

- We houden rekening met een licht afnemende ($\pm 2,5\%$) 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 2016 is € 2.672.000 besteed aan planmatig onderhoud.

3.2.2 Duurzaamheid

In 2016 zijn er 2 duurzaamheidsprojecten uitgevoerd. Voor beide projecten is STEP-subsidie aangevraagd en verleend. In Eerbeek zijn 25 woningen aan Stokerserf en Kuiperserf zonder huurverhoging van label C naar label A gebracht. Er is dakisolatie en isolatieglas aangebracht. Bovendien hebben de woningen nieuwe badkamers gekregen met een nieuwe indeling. De badkamer is door de nieuwe indeling rolstoeltoegankelijk. De huurders kunnen door deze ingreep langer zelfstandig blijven wonen.

In Laag-Soeren zijn 12 woningen aan de Rozesteinweg zonder huurverhoging van label E naar label B gebracht. Er zijn nieuwe daken en nieuwe kozijnen met isolatieglas geplaatst. Tevens is er vloerisolatie aangebracht. Een aantal woningen had een verouderde badkamer. Deze zijn vernieuwd.

3.2.3 Asbestsanering

In 2015 hebben we een asbestsaneringsplan vastgesteld. De in dit plan benoemde situaties met een hoog risico zijn allemaal gesaneerd. Het overig asbest, met een lagere risicoklasse wordt gelijktijdig met de uitvoering van planmatig onderhoud uitgevoerd. Hiervoor is een meerjarenplan gemaakt, gekoppeld aan de onderhoudsbegroting. De kosten van asbestsanering zijn geraamd op circa € 850.000.

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 de volgende tabel wordt weergegeven hoeveel meldingen het betrof en welke kosten hiermee gemoeid waren.

	Aantal meldingen	kosten
Reparatieonderhoud	1.799	424.564
Mutatieonderhoud	205	247.435

3.2.5 Individuele geriefsverbeteringen

In 2016 zijn 10 individuele geriefsverbeteringen uitgevoerd. In totaal ging het om een bedrag van € 30.880. 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 2016 ging het om 3 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 2016 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 2016 maakten 2.096 huurders gebruik van het fonds. Er werd 941 keer een werkopdracht in het kader van het fonds uitgeschreven (totale kosten € 82.190,15, inclusief beheer). De kosten worden gedekt door de huurdersbijdragen.

Overzicht Fonds Huurdersonderhoud	
Ontvangsten	124.547,92
Kosten	-75.962,75
Beheer	-6.227,40
Positief resultaat 2016	42.357,77
Saldo per 31-12-2015	137.794,92
Toevoeging resultaat 2016	42.357,77
Saldo per 31-12-2016	180.152,69

Glasfonds

Via Sprengenland Wonen kunnen huurders deelnemen aan het glasfonds. Hiermee wordt eventuele glasschade gedekt. Eind 2015 namen 2.323 huurders deel aan dit fonds. Er werd 61 keer een beroep gedaan op het glasfonds (totale kosten € 18.894,50, inclusief beheer). De kosten worden volledig gedekt door de huurdersbijdragen.

Overzicht Glasfonds	
Ontvangsten	27.883,96
Kosten	-17.500,30
Beheer	-1.394,20
Positief resultaat 2016	8.989,46
Saldo per 31-12-2015	87.770,83
Toevoeging resultaat 2016	8.989,46
Saldo per 31-12-2016	96.760,29

Medio 2017 worden beide fondsen met de deelnemers verrekend.

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 ons gematigd huurbeleid. Dit komt ook de verhuurbaarheid ten goede.

Per 1 januari 2016 is 'passend toewijzen' geïntroduceerd. Ook dat was voor ons een belangrijke reden om ons huurbeleid te matigen. Ons uitgangspunt is dat van ons aanbod:

- 60% een huur moet hebben onder de 1^e aftoppingsgrens (€ 586,68)
- 20% een huur moet hebben tussen de 1^e en de 2^e aftoppingsgrens (€ 586,68 tot € 628,76)
- 20% een huur moet hebben tussen de 2^e aftoppingsgrens en de huurtoeslaggrens (€ 710,68).

Om dit te bereiken hebben we de streefhuur verlaagd naar gemiddeld 68% (€ 561) 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.

Met de 60-20-20 verhouding zijn we in staat om de huishoudens met een inkomen binnen huurtoeslaggrenzen voldoende kansen en mogelijkheden te bieden. De corporaties die samenwerken in Woonkeus-verband hanteren deze procentuele verdeling als uitgangspunt in de hele regio Stedendriehoek.

Tabel: Actuele huren per eind 2016

	Huurprijscategorie			
	tot 1e aftopp.grens	1e tot 2e aftopp.grens	2e aftopp.grens tot max. huur	vanaf maximale huur
Doelgroep				
Alle doelgroepen	1.154	150	226	23
1-2 personen	245	22	16	3
Senioren	453	108	3	1
Bijz. doelgroepen	31	2	2	1
Totaal	1.883	282	247	33
Procentueel	77%	12%	10%	1%

Jaarlijkse huurverhoging

Per 1 juli zijn de huren verhoogd. De landelijke overheid heeft in 2016 opnieuw de mogelijkheid geboden om deze huurverhoging afhankelijk te maken van de hoogte van het inkomen. Wij hebben hiervan geen gebruik gemaakt. Na overleg met de huurdersbelangenorganisatie hebben we voor alle woningen een huurverhogingspercentage gehanteerd dat gelijk was aan de inflatie over 2015 (0,6%).

Hierop was een aantal uitzonderingen van toepassing. Dit betrof vooral woningen die onderdeel zijn van een herstructureringsproject. Met deze bewoners is afgesproken dat de huur niet wordt verhoogd.

Bezwaren

In 2016 zijn er 3 (2015: 42) bezwaren ingediend tegen de huurverhoging. De daling is aanzienlijk en is ontstaan doordat in 2016 geen inkomensafhankelijke huurverhoging is doorgevoerd en omdat het een zeer lage huurverhoging betrof. Bij 2 bewoners hebben we hun bezwaar afgewezen, waarna ze alsnog door betaling van de verhoging akkoord zijn gegaan. Het bezwaar van 1 huurder ging over de status van de woning. Echter onderhoudsgebreken zijn geen reden om de jaarlijkse huurverhoging te weigeren. Dit bezwaar is doorgegeven aan de afdeling Wonen, die de problemen met deze huurder oplost. Hierdoor hebben we in 2016 geen (2015: 6) bezwaren voorgelegd aan de huurcommissie.

3.3.2 Woonruimteverdeling

Wat betreft woonruimteverdeling werken 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 2016 zijn 172 woningen (opnieuw) verhuurd. In 159 gevallen betrof het een nieuwe verhuring vanwege een verhuizing in bestaand bezit. De overige verhuringen betroffen nieuwbouw (10), nieuw aangekocht bezit (1) en 2 teruggekochte Koopgarant-woningen die weer in exploitatie genomen zijn. De 159 verhuringen in bestaand bezit leverden voor 2016 een mutatiepercentage op van 6,27%. Dit is hoger dan in de voorafgaande jaren. Toen was het mutatiepercentage vrijwel constant rond de 5,3%.

3.3.4 Toewijzingen

In de onderstaande tabel is het aantal woningtoewijzingen in 2016 aangegeven, onderverdeeld naar huurklassen, leeftijd, huishoudengrootte en inkomenscategorieën.

Tabel: toewijzingen naar huishoudengrootte, leeftijd en inkomen

aantal woningen naar huishoudens, leeftijd en inkomen

grootte huishouden/ leeftijd	inkomen	categorie woningen				totalen		
		goedkoop	betaalbaar 1	betaalbaar 2	duur	aantal	perc.	
1 persoon								
Tot 65,5 jaar	< 22.100	11	54	1		66	38	56
	> 22.100	1	3	18	1	23	13	
65,5 jaar en ouder	< 22.100		6			6	4	
	> 22.100			2		2	1	
2 personen								
Tot 65,5 jaar	< 30.000	5	15			20	12	28
	> 30.000		1	10		11	6	
65,5 jaar en ouder	< 30.050	1	12			13	8	
	> 30.050			3		3	2	
3 of meer personen								
Tot 65,5 jaar	< 30.000		19			19	11	16
	> 30.000			9		9	5	
65,5 jaar en ouder	< 30.050					0	0	
	> 30.050					0	0	
Totaal - aantal		18	110	43	1	172		
Totaal - percentage		10	64	25	1		100	100

Toelichting op de tabel:

Bij 'inkomen' en 'categorie woningen' zijn de grenzen aangehouden zoals die golden voor de huurtoeslag 2016.

Goedkoop: kwaliteitskortingsgrens, huurprijs tot € 409,92.

Betaalbaar 1: tot aftoppingsgrenzen: € 586,68 voor één- en tweepersoonshuishoudens en € 628,76 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 65,5 jaar						
< huurtoeslaggrens	16	88	1		105	61
> huurtoeslaggrens	1	4	37	1	43	25
65,5 jaar en ouder						
< huurtoeslaggrens	1	13	6		20	12
> huurtoeslaggrens			4		4	2
Totaal - aantal		18	105	48	1	172
Totaal - percentage		10	64	25	1	100

Tabel: toewijzingen naar inkomen onder of boven de huurtoeslaggrens

	categorie woningen				totalen	
	goedkoop	betaalbaar 1	betaalbaar 2	duur	aantal	perc.
< huurtoeslaggrens	17	101	7		125	73
> huurtoeslaggrens	1	4	41	1	47	27
Totaal - aantal	18	105	48	1	172	
Totaal - percentage	10	61	28	1	100	100

3.3.5 Toewijzingen aan huishoudens met een inkomen tot € 35.739

Volgens de EU-richtlijn moeten corporaties tenminste 80% van het vrijgekomen aanbod onder de € 710,68 toewijzen aan huishoudens met een inkomen tot maximaal € 35.739. In 2016 betrof het 171 toewijzingen. De ene toewijzing van een woning boven de genoemde huurgrens is hierbij buiten beschouwing gelaten. Van deze 171 toewijzingen waren er 154 (90%) conform de EU-maatregel. Aan huurders met een inkomen tot € 39.874 mag nu 10% worden toegewezen (realisatie 8%), daarnaast bestaat ook nog de bestaande 10% vrije toewijzingsruimte (realisatie 2%).

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 2016 zijn 5 KoopGarantwoningen teruggekocht.

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 2016 betrof dat 72 woningen.

3.3.7 Huisvesting specifieke aandachts- en doelgroepen

Senioren

De huisvesting van senioren is voor ons een expliciet aandachtspunt. Eén/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 2016 en hoeveel statushouders we hebben gehuisvest.

	Gem. Apeldoorn	Gem. Brummen	Gem. Rheden	Totaal
Taakstelling: aantal personen	20 (deel SW)	39 (totaal)	0	59
Gerealiseerd: aantal personen	5	23	0	28
Gerealiseerd: aantal woningen	5	8	0	13

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 2016 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 2016 was dat 2 keer aan de orde.

Woonwagenstandplaatsen

Sprengenland Wonen heeft een aantal woonwagenlocaties 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 woonwagenlocatie '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 gedomd 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 2016 is dit voor 10 huishoudens ingezet.

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 2016 hadden wij 17 lopende buitenkanscontracten. Er zijn in 2016 6 nieuwe buitenkanscontracten afgesloten en 6 lopende zaken zijn er in 2016 afgesloten.

3.4.3 Laatste kansbeleid

Het '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 2016 hadden we met 8 bewoners een laatste kanscontract. Hiervan waren er 2 vóór 2016 gesloten en in 2016 kwamen er 3 bij.

3.4.4 Ontruiming

Met preventieve woonbegeleiding en het laatste kansbeleid proberen we daadwerkelijke ontruiming te voorkomen. In 2016 hebben we te maken gehad met 10 geplande ontruiming van waarvan 2 garages. Hiervan hebben 3 huurders de achterstand volledig voldaan waarvan 1 garage. Drie huurders hebben gedeeltelijk betaald. Met hen is een regeling afgesproken en een laatste kanscontract. Uiteindelijk is in 4 situaties de woning inclusief 1 garage daadwerkelijk ontruimd (deze 4 huurders hebben de sleutels ingeleverd.) Het ging in alle gevallen om (geplande) ontruiming in verband met huurachterstand.

3.4.5 Overlast en buurtbemiddeling

Vanuit Sprengenland Wonen wordt er 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 (bijvoorbeeld illegale bedrijfsactiviteiten/handel, hennepplantages, etc.) of klachten met betrekking tot de kwaliteit van de woonomgeving. In 2016 zijn er 38 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 bureno-/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 2016 is in het gehele werkgebied in 10 situaties buurtbemiddeling ingeschakeld: 7 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 Stichting Huurdersbelangen Samen Eén

Sprengenland Wonen steunt de huurdersbelangenorganisatie financieel. De samenwerkingsovereenkomst is overeenkomstig de uitgangspunten van de Aedescode.

In 2016 is er 10 keer overleg geweest met Samen Eén. Onder meer de volgende onderwerpen zijn besproken:

- jaarverslag 2015
- Fusie Woningstichting Brummen en Sprengenland Wonen
- Visitatie
- Evaluatie Passendheidstoets
- Servicekostenbeleid nieuwe organisatie
- Verkoopbeleid nieuwe organisatie
- Huurbeleid (algemeen) en huurverhoging 2016
- Prestatieafspraken tussen gemeenten en corporaties
- Projecten
- Fonds Huurdersonderhoud/Glasfonds nieuwe organisatie
- ZAV beleid nieuwe organisatie
- Energiecoaches
- KWH en dienstverlening huurders nieuwe organisatie
- Jaarplan en begroting 2017 Veluwonen
- Verkoopbeleid nieuwe organisatie

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.

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 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 2016 is één klacht bij KLAC gemeld. Het betrof een geschil over de financiële vergoeding van een spiegel die beschadigt was door eventueel een te hoog vochtgehalte in de woning. 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 Zoeken naar samenwerking; fusie per 1 januari 2017 met Woningstichting Brummen

Sprengenland Wonen is met circa 2.500 woningen een kleine speler op de woningmarkt. Zij is financieel zeer gezond en functioneert nog steeds goed. Wij merken echter wel dat steeds meer eisen aan het werk van de corporatie wordt gesteld, niet alleen door de vaak wijzigende regelgeving en de toename van af te leggen verantwoording van haar werkzaamheden, maar ook door de technische vooruitgang en voortschrijdende digitalisering. Ook vergen beleidsmatige werkzaamheden een toenemende specialisatie en zijn voor de medewerkers onvoldoende doorgroeimogelijkheden. Om die reden hebben wij, na grondig onderzoek, in 2016 besloten om per 1 januari 2017 te gaan fuseren 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. In 2016 zijn zoveel mogelijk processen op elkaar afgestemd en zijn de inplaatsing-gesprekken met medewerkers afgerond.

Ook de huurdersorganisatie is met regelmaat geïnformeerd over de voortgang.

3.6.3 Samenwerking en prestatieafspraken met lokale overheden

De gemeenten waarin Sprengenland Wonen werkzaam is, hebben allen een woonvisie. In juni 2016 hebben we de gemeenten en de huurdersbelangenorganisatie Samen Eén een overzicht toegezonden op welke manier we bijdragen aan realisatie van die woonvisies. Dit is het bod, zoals bedoeld in de Woningwet. De huurdersorganisatie is betrokken geweest bij de totstandkoming van het bod.

Het bod dat betrekking heeft op het werkgebied in de gemeente Apeldoorn hebben we gezamenlijk (in VSW-verband) met de andere Apeldoornse corporaties uitgebracht. Wat betreft het werkgebied in de gemeente Brummen, hebben we samen met Woningstichting Brummen een gezamenlijk bod uitgebracht. Het bod met betrekking tot Laag Soeren (gemeente Rheden) is 'zelfstandig' uitgebracht.

Sprengenland Wonen heeft vervolgens de gemeenten en de huurdersorganisatie uitgenodigd voor overleg over het bod in de betreffende gemeenten. Deze uitnodiging en het hierop volgende overleg is ook weer gebeurd in de samenwerkingsverbanden zoals hiervoor genoemd.

Het overleg heeft in de 3 gemeenten geleid tot getekende prestatieafspraken. Ook huurdersbelangenorganisatie Samen Eén heeft de afspraken medeondertekend.

De prestatieafspraken zijn begin december opgestuurd naar de Minister.

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.

Met Riwis wordt overlegd of het woonzorgcentrum De Beekwal in haar huidige vorm nog voldoende toekomstwaarde heeft of dat verbouw, sloop of vervangende nieuwbouw betere opties zijn.

3.7 Financiële continuïteit

Binnen Sprengenland Wonen is de financiële continuïteit één van de aandachtsvelden. Dat betekent dat ook in de toekomst het woningbezit goed onderhouden en verbeterd moet kunnen worden, exploitatierisico's op te vangen zijn en de doelgroepen van beleid betaalbaar gehuisvest kunnen worden. 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 2016 bedraagt € 20.332.000 positief op basis van marktwaarde en is substantieel hoger dan het herrekenende jaarresultaat van 2015 (-/- € 5.357.000 op basis van marktwaarde) als gevolg van waarderingseffecten in het woningbezit en vennootschapsbelasting. Het jaarresultaat wordt ten gunste gebracht van het eigen vermogen.

3.7.2 Financieringspositie

De leningenportefeuille kent per 31 december 2016 een omvang van circa € 70 miljoen. Al deze leningen zijn geborgd door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. De gemiddelde vermogensvoet bedraagt 3,135% (2015: 3,53%). 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 € 9,8 miljoen (2015: € 10,2 miljoen) in verband met terugkoopverplichting van verkopen onder voorwaarden.

3.7.3 Realiseerbaarheid waarde onroerende zaken in exploitatie

Per 31 december 2016 is in totaal € 161,6 mln aan ongerealiseerde herwaarderingen in de overige reserves begrepen (2015: € 150,0 mln) uit hoofde van de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat.

De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarderen bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving. De realisatie van deze ongerealiseerde herwaardering is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Sprengenland Wonen. De mogelijkheden voor de corporatie om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB bezit in exploitatie te realiseren zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen. Het bestuur van Sprengenland Wonen heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van de herwaarderingsreserve dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst of zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de bedrijfswaarde van het DAEB bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt circa € 132,8 mln. Dit impliceert dat circa 48% van het totale eigen vermogen niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is.

3.7.4 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.

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.

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 voor de fusiecorporatie Veluwonen. De kengetallen zijn gebaseerd op de financiële meerjarenbegroting die in december 2016 is vastgesteld.

	2017	2018	2019	2020	2021
Solvabiliteit	31,8	29,0	25,7	26,2	25,3
Liquiditeit	1,16	1,13	1,22	1,05	1,09
Solvabiliteit bedrijfswaarde	50,7	49,3	48,0	48,9	50,5
Loan to value bedrijfswaarde	48,7	50,7	51,7	50,2	47,8
Dekkingsratio	17,5	18,2	19,1	18,7	18,2
ICR	2,7	2,7	2,5	2,8	1,7
DSCR	1,9	2,0	1,6	1,6	1,5

Normen Waarborgfonds Sociale Woningbouw

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

Loan To Value (LTV): de LTV 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.

3.7.5 Risicobeheersing

Het doel van risicomanagement is de onwetendheid van en de onzekerheid over risico's steeds verder terug te dringen. Het risicomanagement heeft een prominente plek in de werkzaamheden, vooral omdat er bij strategische keuzes belangrijke financiële risico's kunnen optreden. In 2016 heeft Sprengenland Wonen vanwege de voorgenomen fusie een uitgebreide risico-analyse laten maken van haar bijzonder bezit en verbindingen.

3.7.6 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.

3.7.7 Marktrisico's

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

3.7.8 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.

3.7.9 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.

3.7.10 Financieringen

Er is in 2016 externe financiering aangetrokken via de Bank Nederlandse Gemeenten voor een bedrag van € 3 mln euro.

Er zijn 5 bestaande leningen, met een schuldrestant van € 12,7 mln volledig afgelost, wegens het bereiken van de einddatum van de leningsovereenkomst.

3.7.11 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 2016 is € 2.278.000 middels spaarrekeningen belegd, verdeeld over meerdere financiële instellingen.

3.7.12 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.

3.7.13 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 2016 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 2016.

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 € 436.000 per 31 december 2016.

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 2016 (exclusief rekening-courantverhoudingen):

- BePro BV: € 6.600
- CV Nieuw Canada: € 0
- CV Kerkeveld: € 83.000
- CV Ruitersmolen: € 0
- Aardhuus Ontwikkeling BV: € 376.000

De verwachting is dat CV Nieuw Canada in 2017 wordt geliquideerd.

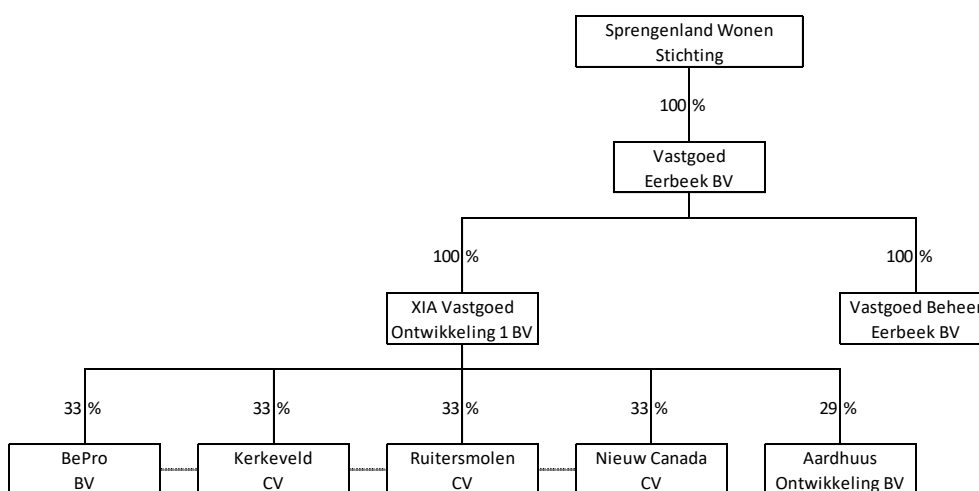
Vastgoed Eerbeek BV heeft een rekening-courantverhouding met XIA Vastgoed Ontwikkeling 1 BV. Per 31 december 2016 bedraagt de vordering van Vastgoed Eerbeek BV € 1.671.000.

XIA Woonservices BV

XIA Woonservices BV is een 100% deelneming van Sprengenland Wonen. Er is tussen beide entiteiten een rekening-courantverhouding. Eind 2016 is XIA-Woonservices geliquideerd. Het jaarresultaat over 2016 bedraagt € 31.500 negatief. Het totale negatieve resultaat van deze BV bedraagt € 532.500. Binnen Sprengenland Wonen was hiervoor al een voorziening gevormd.

XIA Woonservices BV heeft een 50% deelneming in VOF Ruimzicht. Deze VOF wilde een bouwproject in Hoog Soeren realiseren. Het hiervoor aangekochte onroerend goed was het eigendom van XIA Woonservices BV. Eind 2016 is deze grondpositie verkocht en is VOF Ruimzicht geliquideerd. Het resultaat 2016 van VOF Ruimzicht bedroeg € 15.000 negatief, waarvan 50% ten laste is gekomen van XIA Woonservices.

Organisatiestructuur Sprengenland Wonen per 31 december 2016



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 2016 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 Dassenburcht 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

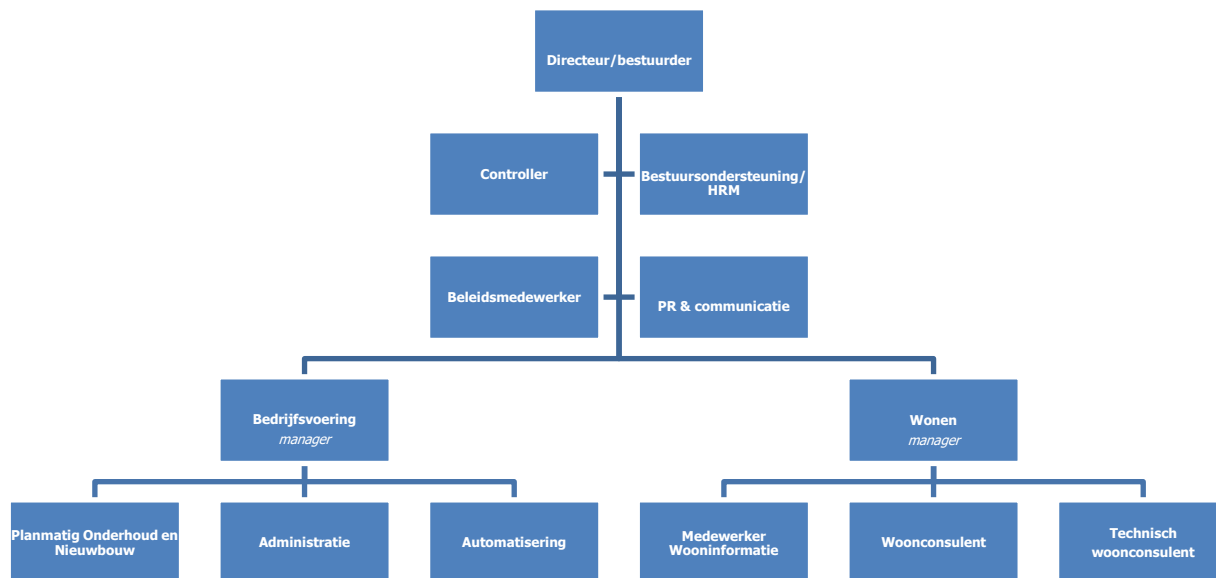
Voor de Stichting Huygenshof (Eerbeek) heeft Sprengenland Wonen het recht bestuursleden te benoemen. Er bestaat geen financiële verantwoordelijkheid met betrekking tot deze stichting.

4 Personeel en organisatie

4.1 Aantal medewerkers en organigram

Op 31 december 2016 waren er 21 medewerkers (18,6 fte's) werkzaam bij Sprengenland Wonen. In 2016 heeft de afdeling bedrijfsvoering onder leiding van een interim-manager gestaan.

Het organigram geeft de functie-indeling eind 2016 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 2016 1,3 %. Sprengenland Wonen is aangesloten bij een arbodienst.

Arbobeleid

Twee medewerkers zijn in 2016 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 stuur op resultaat en professionele ontwikkeling: 'Motiveren en sturen'. Deze systematiek bestaat uit een planningsgesprek, een voortgangsgesprek en een beoordelingsgesprek. In 2016 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 2016 is € 25.000 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 2016 9 keer overleg gehad met de directie. Intern heeft de OR ca. 15x overlegd.

Belangrijke onderwerpen die op de agenda stonden:

- Alle zaken rondom de fusie tussen Sprengenland Wonen en Woningstichting Brummen
 - o Functieomschrijvingen – organisatie formatieplan
 - o Communicatie naar personeel inzake fusie
 - o Voortgang onderzoek naar samenwerking
 - o Stand van zaken vanuit stuurgroep
 - o Sociaal plan
 - o Statuten
 - o Belangstellingsregistratiegesprekken
 - o Werkdruk – situatie werkvloer
- Dagelijkse gang van zaken / processen
- Arbo zaken
- Motiveren en Sturen
- CAO – bedrijfsregelingen
- Visitatie
- Bedrijfsauto's
- Integriteitsbeleid

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

- Statuten
- Bestuursbesluit voorgenomen fusie
- Voorstel secundaire arbeidsvoorwaarden Veluwonen
- Organisatie-formatieplan
- Sociaal Plan
- Adviesprocedure
- Voorgenomen besluit benoeming bestuurder en raad van commissarissen

In 2016 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:

- Statuten
- Sociaal plan
- Meerwaarde notitie
- Fusie-effect rapportage
- Notitie medewerkers
- Planning formele fusietraject
- Planning traject medewerkers
- Organisatie-formatieplan
- Traject functiehandboek, belangstellingsregistratie en inplaatsing
- Bestuursbesluit voorgenomen fusie
- Secundaire arbeidsvoorwaarden Veluwonen

5 GECONSOLIDEERDE JAARREKENING

KENGETALLEN OVER DE AFGELOPEN 5 JAAR PER ULTIMO BOEKJAAR

	2016 ^{*)}	2015 ^{*)}	2014	2013	2012
Gegevens bezit					
Aantal verhuureenheden in exploitatie:					
1.Woningen/woongebouwen	2.555	2.562	2.573	2.595	2.621
2.Garages	255	255	255	259	259
3.Bedrijfsruimten	7	8	8	8	8
4.Standplaatsen	69	69	69	69	70
5.Woonwagens	8	8	8	9	9
6.Bedden verzorgingstehuis	63	63	63	63	63
7.Parkeerplaats	48	52			
8.Volkstuinen	10	10			
9.Overige verhuureenheden	5	5	5	5	5
Totaal	3.020	3.032	2.981	3.008	3.035
Mutaties in het woningbezit					
1.Aantal opgeleverd	10	13	14	4	76
2.Aantal gekocht	3	2	0	0	0
3.Aantal verkocht	21	19	33	31	14
4.Aantal gesloopt / uit exploitatie	4	7	8	0	12
5.Aantal correctie		62			
Kwaliteit (per woning)					
1.Aantal reparatieverzoeken	1.799	1.934	1.832	1.805	2.088
2.Kosten mutatieonderhoud per mut.	1.563	2.074	1.911	1.421	2.368
3.Kosten dagelijks onderhoud	434	414	398	381	423
4.Kosten planmatig onderhoud	1.286	1.566	1.527	1.291	1.273
5.Totaal onderhoudskosten	1.720	1.979	1.926	1.672	1.696
Prijs/kwaliteitsverhouding					
1.Gemiddeld aantal punten WWS	169	160	159	159	150
2.Gemiddelde netto-huurprijs	535	528	511	489	467
3.Gemiddelde puntprijs	3,16	3,31	3,22	3,08	3,11
Het verhuren van woningen					
1.Aantal mutaties (excl. Nieuwbouw)	160	135	135	140	136
2.Mutatiegraad (in % woningbezit)	6,27	5,27	5,25	5,39	5,20
3.Huurachterstand in % jaarhuur	0,30	0,38	0,40	1,12	0,36
4.Huurderving in % jaarhuur	0,69	0,54	0,63	0,25	0,23
Financiële continuïteit					
1.Solvabiliteit	71,1	66,8	19,5	16,1	14,7
2.Liquiditeit (current ratio)	1,97	2,25	3,08	2,88	2,17
3.Rentabiliteit eigen vermogen	9,3	-2,2	13,7	4,2	16,9
4.Rentabiliteit totaal vermogen	7,5	-0,5	5,3	3,4	5,5
5.Eigen vermogen per woning	87.315	79.206	9.568	7.911	6.995
Personeelsbezetting					
1.Totaal formatieplaatsen	18,60	19,74	19,42	19,60	19,20
2.Aantal medewerkers	21	22	22	24	23
*) Cijfers gebaseerd op balans op marktwaarde					

BALANS (GECONSOLIDEERD) voor resultaatbestemming (bedragen x € 1.000)

ACTIVA	ref.	31-12-2016	31-12-2015 Herrekend
VASTE ACTIVA			
Materiële vaste activa	1		
- onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie		1.307	1.282
- DAEB vastgoed in exploitatie		276.997	261.724
- niet-DAEB vastgoed in exploitatie		10.634	10.734
- onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		9.812	10.226
- DAEB vastgoed in ontwikkeling voor eigen exploitatie		3.725	4.020
		302.475	287.986
Financiële vaste activa	2		
- deelnemingen		465	481
- actieve belastinglatentie verliescompensatie		4.534	5.758
- actieve belastinglatentie marktwaarde t.g.v. woningverkoop		529	553
		5.528	6.792
Totaal vaste activa		308.003	294.778
VLOTTENDE ACTIVA			
Voorraden	3		
- vastgoed bestemd voor verkoop		859	2.562
- vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop		0	265
		859	2.827
Vorderingen	4		
- huurdebiteuren		52	65
- gemeenten		0	1
- rekening courant dochter BV		320	435
- belastingen en premies sociale verzekeringen		44	44
- overige vorderingen		853	808
- overlopende activa		16	0
		1.285	1.353
Liquide middelen	5		
- liquide middelen		3.640	4.605
Totaal vlottende activa		5.784	8.785
BALANSTOTAAL		313.787	303.563

PASSIVA	ref.	31-12-2016	31-12-2015 Herrekend
Eigen vermogen	6		
- overige reserves		34.702	50.920
- herwaarderingsreserve vastgoed in exploitatie		161.638	150.025
- herwaardering verkocht onder voorwaarden		5.984	6.481
- jaarresultaat		20.766	-4.500
Totaal eigen vermogen		223.090	202.926
Voorzieningen	7		
- negatief eigen vermogen Ruimzicht VOF		0	165
- voorziening onrendabele investeringen		0	357
- voorziening projectverliezen		325	332
- voorziening latente belastingverplichtingen		8.130	8.998
- latentie disagio leningen o/g		26	58
Totaal voorzieningen		8.481	9.910
Langlopende schulden	8		
- leningen overheid		0	0
- leningen kredietinstellingen		69.568	77.086
- lening Velubouw		0	392
- terugkoopverplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		10.144	10.593
- waarborgsommen		2	7
Totaal langlopende schulden		79.714	88.078
Kortlopende schulden	9		
- schulden aan leveranciers		135	398
- schulden aan gemeenten		0	0
- belastingen en premies sociale verzekeringen		575	393
- overige schulden		67	122
- overlopende passiva		1.725	1.736
Totaal kortlopende schulden		2.502	2.649
BALANSTOTAAL		313.787	303.563

RESULTATENREKENING GECONSOLIDEERD 2016 (bedragen x € 1.000)

Omschrijving	ref.	2016	2015 (herrekend)
Huuropbrengsten	10	17.284	17.094
Opbrengsten servicecontracten	11	5	12
Lasten servicekosten	12	-13	-12
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	13	-3.642	-3.075
Lasten onderhoudsactiviteiten	14	-6.125	-6.295
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	15	-881	-1.009
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille		6.628	6.715
Opbrengsten verkocht vastgoed in ontwikkeling		117	103
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling		0	0
Toegerekende personeelskosten		-19	-28
Toegerekende financieringskosten		0	0
Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	16	98	75
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		3.714	3.677
Direct toerekenbare kosten		-88	-87
Toegerekende organisatiekosten		-150	-122
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		-2.299	-2.308
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	17	1.177	1.160
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	18	-3	-366
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	19	15.335	-9.866
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen VOV	20	34	-3
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen bestemd voor verkoop	21	0	0
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		15.366	-10.235
Nettoresultaat overige activiteiten	22	201	161
Leefbaarheid	23	-58	-43
Waardeverandering financiële activa en effecten		0	0
Opbrengst van vorderingen die tot vaste activa horen en effecten		63	78
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten		66	71
Rentelasten en soortgelijke kosten		-2.679	-2.953
Saldo financiële baten en lasten	24	-2.550	-2.804
RESULTAAT UIT GEWONE BEDRIJFS-UITOEFENING VOOR BELASTINGEN		20.862	-4.971
Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	25	-348	592
Aandeel in resultaat deelnemingen	26	252	-121
RESULTAAT NA BELASTINGEN		20.766	-4.500

KASSTROOMOVERZICHT (bedragen x € 1.000)

		2016	2015
Huurontvangsten		17.254	17.107
Ontvangsten vergoedingen		334	350
Overige bedrijfsontvangsten		155	134
Renteontvangsten		237	46
	A	17.980	17.637
Personeelsuitgaven		1.614	1.553
Onderhoudsuitgaven		4.344	4.171
Overige bedrijfsuitgaven		3.326	3.367
Rentebetalingen		3.652	3.149
Sectorspecifieke heffingen onafhankelijk van het resultaat		0	0
Verhuurderheffing		1.975	1.797
Vennootschapsbelasting		0	0
	B	14.911	14.037
KASSTROOM UIT OPERATIONELE ACTIVITEITEN	A-I-B	3.069	3.600
Materiële vaste activa – ingaande kasstroom			
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden		3.871	4.259
Verkoopontvangsten nieuwbouw koop, woon- en niet woongelegenheden		340	613
Verkoopontvangsten grond en overig		745	502
	C	4.956	5.374
Materiële vaste activa – uitgaande kasstroom			
Uitgaven nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden		1.781	2.952
Uitgaven nieuwbouw koop, woon- en niet woongelegenheden		0	0
Uitgaven woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden		286	1.256
Uitgaven aankoop woongelegenheden (inclusief VOV)		530	650
Uitgaven overige investeringen		138	106
	D	2.735	4.964
Saldo in- en uitgaande kasstroom materiële vaste activa (C-/D=E)		2.221	410
Financiële vaste activa – in- en uitgaande kasstroom			
Ontvangsten verbindingen en overig		1.501	70
Uitgaven verbindingen en overige		538	469
Saldo in- en uitgaande kasstromen financiële vaste activa	F	963	-399
KASSTROOM UIT INVESTERINGSACTIVITEITEN	(E+F)	3.184	11
Opgenomen door WSW geborgde leningen		3.000	0
Opgenomen niet door WSW geborgde leningen		0	0
	G	3.000	0
Aflossing door WSW geborgde leningen		10.018	6.838
Aflossing niet door WSW geborgde leningen		200	986
	H	-10.218	7.824
KASSTROOM UIT FINANCIERINGSACTIVITEIT	(G-I-H)	-7.218	-7.824
TOTAAL KASSTROOM = MUTATIE LIQUIDE MIDDELEN		-965	-4.213
Liquide middelen per 1 januari		4.605	8.818
Liquide middelen per 31 december		3.640	4.605

TOELICHTING OP DE WAARDERINGSGRONDSLAGEN

ALGEMEEN

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

Deze jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2016 tot en met 31 december 2016. Alle bedragen luiden in euro's en zijn afgerond op het dichtstbijzijnde € 1.000 tenzij anders vermeld. De activiteiten bestaan voornamelijk uit exploitatie en ontwikkeling van woningen voor de sociale huursector. Het KvK nummer van Sprengenland Wonen is 41041735. Sprengenland Wonen is gevestigd op Stuijvenburchstraat 20, 6961 DR te Eerbeek.

Stelselwijzigingen

Marktwaaarde

Algemeen

Met ingang van 1 juli 2015 is de nieuwe Woningwet van kracht voor toegelaten instellingen. Hierin is opgenomen dat toegelaten instellingen met ingang van het boekjaar 2016 het vastgoed in exploitatie tegen de reële waarde, zijnde de marktwaaarde in verhuurde staat moeten waarderen conform het door de Minister voorgeschreven waarderingshandboek. Sprengenland Wonen past de basisversie van het waarderingshandboek toe. Voor BOG en het Zorgvastgoed wordt de full-versie toegepast, omdat de huursom van dit vastgoed meer bedraagt dan 5% van de totale huursom.

Voor het onderstaande vastgoed is de full-versie toegepast. Voor de volgende vrijheidsgraden zijn ten opzichte van het handboek afwijkende standpunten ingenomen, rekening houdend met de specifieke omstandigheden van het bezit en/of de omgeving waarbinnen Sprengenland Wonen opereert.

	Loenenseweg 88 Eerbeek <i>Zorgactiviteiten</i>	Loenenseweg 90 Eerbeek <i>Zorgactiviteiten</i>	De Beekwal Eerbeek <i>Intramurale zorg</i>	Stuijvenburchstraat 29 Eerbeek <i>Kantoorruimte</i>
Schematische vrijheid	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Markthuur (per m2)	90	90	109	0
Markthuurstijging	tabel	tabel	tabel	tabel
Exit yield	10,0%	10,0%	9,0%	n.v.t.
Leegwaarde	handboek	handboek	handboek	handboek
Leegwaardestijging	handboek	handboek	handboek	handboek
Disconteringsvoet	8,0%	8,0%	8,0%	6,0%
Mutatie- en verkoopkans	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%
Onderhoud	handboek	handboek	handboek	handboek
Technische splittingskosten	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Bijzondere uitgangspunten	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Erfpacht	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.

	Bernstein Eerbeek Winkels	Huijgenshof Eerbeek Activiteitencentrum	Kattedoorn Eerbeek Standplaatsen	Veldheim Hoenderloo Activiteitencentrum
Schematische vrijheid	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Markthuur (per m2)	90	0	actuele huur	60
Markthuurstijging	tabel	tabel	tabel	tabel
Exit yield	10,0%	n.v.t.	9,0%	12,0%
Leegwaarde	handboek	handboek	handboek	handboek
Leegwaardestijging	handboek	handboek	handboek	handboek
Disconteringsvoet	8,0%	6,0%	8,0%	10,0%
Mutatie- en verkoopkans	1,5%	1,5%	1,5%	50,0%
Onderhoud	handboek	handboek	actuele cijfers	handboek
Technische splitsingskosten	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Bijzondere uitgangspunten	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Erfpacht	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.

	Van Zwietenlaan Laag Soeren Standplaatsen	Kulturhus Laag Soeren Activiteitencentrum	Bruisbeek Loenen Activiteitencentrum	KWH Uddel Activiteitencentrum
Schematische vrijheid	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Markthuur (per m2)	Actuele huur	60	80	60
Markthuurstijging	Tabel	tabel	Tabel	tabel
Exit yield	9,0%	12,0%	10,0%	12,0%
Leegwaarde	Handboek	handboek	Handboek	handboek
Leegwaardestijging	Handboek	handboek	Handboek	handboek
Disconteringsvoet	8,0%	10,0%	8,0%	10,0%
Mutatie- en verkoopkans	1,5%	50,0%	1,5%	50,0%
Onderhoud	Actuele cijfers	handboek	Handboek	handboek
Technische splitsingskosten	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Bijzondere uitgangspunten	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Erfpacht	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.

Voor de berekeningen is uitgegaan van de volgende parameters:

Inflatie:	inkomsten	uitgaven
2017	0,30	0,85
2018	0,84	1,64
2019	1,30	1,80
2020	1,77	2,27
2021 en >	2,00	2,50

De marktwaarde bij de full-versie is door een externe taxateur van AAG, de heer van Scherpenzeel, beoordeeld op aannemelijkheid.

Voorheen werd het vastgoed in exploitatie gewaardeerd tegen historische kosten/actuele waarde conform RJ 212. Een verdere uiteenzetting van de nieuwe grondslag voor de waardering van het vastgoed in exploitatie wordt gegeven onder de grondslagen voor materiële vaste activa. De wijziging van de grondslag is in de jaarrekening 2016 verwerkt conform RJ 140 "Stelselwijzigingen" volgens de retrospectieve methode. Dit betekent dat de cijfers per primo 2015 zijn herrekend naar de nieuwe grondslag. Deze cijfers dienen als basis voor de vergelijkende cijfers en de cijfers over het boekjaar.

Impact op vermogen en resultaat

Het cumulatieve effect van de stelselwijziging op het beginvermogen bedraagt € 188.147.000 en het effect op het resultaat bedraagt € 10.209.000 negatief en is als volgt weer te geven:

Balans per 1 januari 2015	Jaarrekening 2015	Na stelselwijziging	Effect stelselwijziging
Sociaal vastgoed in exploitatie	82.901	268.320	185.419
Commercieel vastgoed in exploitatie	7.868	9.634	1.766
Sociaal vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	4.448	4.949	501
Actieve belastinglatentie marktwaarde t.g.v. woningverkoop		461	461
Saldo activa			188.147
Overige reserves	14.344	35.621	21.277
Herwaarderingsreserve vastgoed in exploitatie	0	157.749	157.749
Voorziening onrendabel investeringen onderhoudsprojecten	167	99	-68
Voorziening latente belastingverplichtingen	0	9.189	9.189
Saldo passiva			188.147

Balans per 31 december 2015	Jaarrekening 2015	Na stelselwijziging	Effect stelselwijziging
Sociaal vastgoed in exploitatie	84.888	261.724	176.836
Commercieel vastgoed in exploitatie	4.779	10.734	5.955
Sociaal vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	3.992	4.020	28
Actieve latente woningverkoop	1.966	0	-1.966
Actieve belastinglatentie marktwaarde t.g.v. woningverkoop	0	553	553
Voorraden	2.164	2.827	663
Saldo activa			182.069
Overige reserves	17.729	50.920	33.191
Jaarresultaat	5.709	-4.500	-10.209
Herwaarderingsreserve vastgoed in exploitatie		150.025	150.025
Herwaarderingsreserve verkocht onder voorwaarden	293	357	64
Voorziening latente belastingverplichtingen	0	8.998	8.998
Saldo passiva			182.069

Resultaatrekening over 2015	Jaarrekening 2015	Na stelselwijziging	Effect stelselwijziging
Resultaat verkoop vastgoedportefeuille	2.837	1.342	-1.495
Afschrijvingen sociaal en commercieel vastgoed	-3.004	0	3.004
Waardeverandering sociaal en commercieel vastgoed	0	-10.256	-10.256
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	81	303	222
Vennootschapsbelasting	2.275	592	1.683
Effect stelselwijziging op het resultaat over 2015			-10.209

Impact op individuele posten

De stelselwijziging heeft impact op de volgende individuele posten in de balans en winst-en-verliesrekening:

- DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie;
- DAEB vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie;
- Actieve latentie woningverkoop;
- Eigen vermogen en herwaarderingsreserve vastgoed in exploitatie;
- Voorziening onrendabele investeringen onderhoudsprojecten;
- Voorziening latente belastingverplichting;
- Resultaat verkoop vastgoedportefeuille;
- Afschrijvingen DAEB en niet-DAEB vastgoed;
- Waardeveranderingen DAEB en niet-DAEB vastgoed;
- Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille;
- Vennootschapsbelasting

Voor de individuele balansposten worden de verschillen met de oorspronkelijke cijfers in de jaarrekening 2015 in de toelichting op de betreffende jaarrekeningposten in de jaarrekening 2016 vermeld in verloopoverzichten

Impact op de fiscale positie

Actieve belastinglatentie marktwaarde

Conform de RJ is er een latentie gevormd voor het verschil in fiscale waardering enerzijds en de commerciële waardering op marktwaarde anderzijds voor zover er sprake is van realisatie. Realisatie van dit verschil in waardering vindt bij Sprengenland Wonen slechts plaats bij toekomstige verkoop. Op basis van een inschatting van het aantal verkopen conform het Strategische voorraadbeheer en de meerjarenbegroting wordt een deel van het waarderingsverschil uiterlijk in 2026 gerealiseerd. Hiervoor is thans een latentie tegen de contante waarde berekend:

Balansdatum	Latentie	Toelichting
1-1-2015	€ 460.868	Vermogensmutatie o.g.v. stelselwijziging
31-12-2015	€ 552.857	Mutatie € 91.989 is last in w/v rekening 2015
31-12-2016	€ 529.078	Mutatie € 23.779 is bate in w/v rekening 2016

Passieve belastinglatentie

Sprengenland Wonen heeft in het verleden vastgoed fiscaal afgewaardeerd en dient bij een WOZ-stijging de afwaardering in zoverre weer terug te nemen. De verwachting is dat de WOZ-waarde voorlopig zal blijven stijgen hetgeen op korte termijn tot uitdrukking zal komen in een lager bedrag aan compensabele verliezen en op langere termijn in een te betalen bedrag aan vennootschapsbelasting.

Ultimo 2015 is er in potentie nog een op te waardering bedrag van ca € 40 mln. Rekening houdend met de aanname dat de WOZ van 2017 met 3% gaat stijgen, is er ultimo 2016 nog een opwaarderingspotentieel van ruim € 36 mln. Hiervoor is een passieve latentie gevormd.

- De latentie per 1 januari 2015 bedraagt € 9,189.340. In de vergelijkende cijfers van 2015 dient de vorming hiervan niet in de winst- en verliesrekening verwerkt te worden. Aangezien het om een stelselwijziging gaat, betreft dit een vermogensmutatie per 1 januari 2015.
- De latentie voor de marktwaarde per 31 december 2015 is berekend op € 8.998.365. De mutatie van € 190.975 is een bate (winst- en verliesrekening) in de vergelijkende cijfers van 2015.
- De mutatie in 2016 van € 868.250 is een bate in 2016.

Mutatie eigen vermogen

Als gevolg van de stelselwijziging conform de RJ, ontstaan voor de vennootschapsbelasting mutaties in het vermogen die niet via het resultaat verlopen.

Het betreft de volgende mutatie:

• Passieve latentie opwaarderingspotentieel:	€ 9.189.340
• Actieve latentie inzake verkoopvijver	€ 1.966.000
• Actieve latentie inzake marktwaarde:	€ 460.868
Totaal vermogensafname:	€ 10.694.472

Impact op volgende jaren

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

Functionele indeling winst-en-verliesrekening

Algemeen

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

Impact op vermogen en resultaat

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

Directe methode kasstroomoverzicht

Algemeen

Met ingang van 1 juli 2015 is de nieuwe Woningwet van kracht voor toegelaten instellingen. Hierin is opgenomen dat toegelaten instellingen met ingang van het boekjaar 2016 het kasstroomoverzicht moeten opstellen conform de directe methode. Voorheen werd het kasstroomoverzicht conform de indirecte methode bepaald. De wijziging van de grondslag is in de jaarrekening 2016 verwerkt conform RJ 140 'Stelselwijzigingen' volgens de retrospectieve methode. Dit betekent dat de vergelijkende cijfers zijn gepresenteerd conform de nieuwe grondslag.

Impact op vermogen en resultaat

De bepaling van het kasstroomoverzicht conform de directe methode heeft geen impact op het vermogen en resultaat.

GRONDSLAGEN VOOR DE WAARDERING VAN ACTIVA EN PASSIVA

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 ultimo 2016 de 100% deelname van Vastgoed Eerbeek BV (holding), Vastgoed Beheer Eerbeek BV en XIA Vastgoedontwikkeling 1 BV. XIA Woonservices BV is eind 2016 opgeheven. De onderlinge financiële verhoudingen en transacties zijn in de consolidatie geëlimineerd.

(1) Materiële vaste activa

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

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

DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

DAEB vastgoed omvat woningen in exploitatie met een huurprijs onder de huurtoeslaggrens bij de 1^e verhuring van het laatste afgesloten huurovereenkomst, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed. De huurtoeslaggrens is een algemeen huurprijsniveau dat jaarlijks per 1 juli door de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties wordt vastgesteld. Ultimo 2016 bedraagt deze grens € 710,68 (2015: € 710,68). Het niet-DAEB vastgoed omvat woningen in exploitatie met een huurprijs boven de huurtoeslaggrens bij de 1^e verhuring van het laatste afgesloten huurovereenkomst, garageboxen en het overige commercieel vastgoed.

Maatschappelijk vastgoed is bedrijfs-onroerend goed dat is verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijns-, onderwijs- en culturele instellingen en dienstverleners en tevens is vermeld op de bijlage zoals deze is opgenomen in de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen.

Grondslag waardering tegen actuele waarde gebaseerd op marktwaarde:

Het DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie wordt bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, inclusief transactiekosten. Na eerste verwerking wordt het vastgoed in exploitatie gewaardeerd op basis van actuele waarde. Op grond van artikel 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering plaats tegen de marktwaarde. Het Besluit actuele waarde is niet van toepassing.

Op grond van artikel 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering plaats tegen de marktwaarde, die overeenkomstig artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 plaatsvindt conform de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarderen marktwaarde'). Sprengenland hanteert voor het merendeel van haar onroerende zaken in exploitatie de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. In de basisversie wordt de waardering van het vastgoed op portefeuilleniveau en de daaraan gerelateerde herwaarderingsreserve modelmatig bepaald. Bij deze waardering is geen taxateur betrokken. Als gevolg hiervan bestaat het risico dat de modelmatig bepaalde actuele waarde van het vastgoed afwijkt van de actuele waarde die met betrokkenheid van een taxateur tot stand zou zijn gekomen.

Voor een verdere toelichting op de toepassing van het waarderingshandboek wordt verwezen naar de toelichting op de balans.

Winsten of verliezen, ontstaan door een wijziging in de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie, worden verantwoord in de winst-en-verliesrekening over de periode waarin de wijziging zich voordoet.

Daarnaast wordt ten laste van de resultaatbestemming, hetzij ten laste van de overige reserves, een herwaarderingsreserve gevormd. De herwaarderingsreserve wordt bepaald door het positieve verschil tussen de boekwaarde op basis van verkrijgings- of vervaardigingsprijs waar geen rekening is gehouden met afschrijvingen en waardeverminderingen en de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie waar de reserve betrekking op heeft.

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

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

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

Koopstart

De verleende korting, die terug betaald moet worden bij verkoop, is opgenomen onder onroerende zaken verkocht onder voorwaarden.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie betreft complexen in aanbouw ten behoeve van toekomstige verhuurexploitatie. De complexen in aanbouw worden gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs dan wel de lagere marktwaarde. De lagere marktwaarde verantwoorden we in de jaarrekening bij het aangaan van feitelijke investeringsverplichtingen inzake het DAEB en niet-DAEB vastgoed. Hiervan is sprake zodra voldaan wordt aan de criteria dat de opdracht tot uitvoering van de werkzaamheden is verstrekt aan de aannemer.

(2) 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.

Actieve latente belastingvorderingen

Voor de actieve 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 actieve latente belastingverplichtingen zijn opgenomen onder de voorzieningen. De latenties worden gewaardeerd tegen contante waarde waarbij discontering plaatsvindt tegen de nettorente en hebben overwegend een langlopend karakter.

De netto-rente bestaat uit de voor Sprengenland Wonen geldende rente voor langlopende leningen (3,135%) onder aftrek van belasting op basis van het effectieve belastingtarief (25%). 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.

(3) Voorraden

Vastgoed bestemd voor verkoop

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

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

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop

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

(4) Vorderingen

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

(5) Liquide middelen

De liquide middelen bestaan uit kas, banktegoeden en direct opeisbare spaartegoeden. De liquide middelen zijn gewaardeerd tegen de nominale waarde.

(6) Eigen vermogen

Herwaarderingsreserve vastgoed in ontwikkeling

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

(7) 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. Vanwege de liquidatie van XIA Woonservices BV is deze voorziening in 2016 afgewikkeld.

Voorziening onrendabele investeringen

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

Hiervan is sprake wanneer uitingen namens de woningcorporatie zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige herstructureringen en toekomstige nieuwbouwprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van de woningcorporatie rondom projectontwikkeling en herstructurering. Van een feitelijke verplichting is sprake indien de formalisering van de verplichting heeft plaatsgevonden d.m.v. opdrachtverstrekking tot uitvoering van het project.

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

Voorziening projectverliezen

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

Voorziening passieve latente belastingverplichtingen

Voor in de toekomst te betalen belastingbedragen uit hoofde van verschillen tussen commerciële en fiscale balanswaarderingen wordt een voorziening getroffen ter grootte van de som van deze verschillen vermenigvuldigd met het geldende belastingtarief. De latentie worden gewaardeerd tegen contante waarde waarbij discontering plaatsvindt tegen de netto-rente en hebben overwegend een langlopend karakter.

De netto-rente bestaat uit de voor Sprengenland Wonen geldende rente voor langlopende leningen (3,135%) onder aftrek van belasting op basis van het effectieve belastingtarief (25%).

(8) Schulden op lange termijn

Leningen

De leningen zijn opgenomen tegen nominale waarden en worden, afhankelijk van contractuele afspraken, afgelost op basis van annuïteiten, fixe-aflossing of volgens de lineaire aflossingsmethode.

GRONDSLAGEN VOOR DE BEPALING VAN HET RESULTAAT

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

(10) Huuropbrengsten

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

(11 en 12) Opbrengsten en lasten servicecontracten

Opbrengsten servicecontracten betreffen overeengekomen bijdragen van huurders voor de levering van de goederen en verlening van de diensten.

De bijdragen zijn voor de dekking van de te maken en gemaakte servicekosten. Verrekening op basis van daadwerkelijke bestedingen vindt jaarlijks plaats.

(13) Lasten verhuur en beheeractiviteiten

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

- lonen en salarissen voor personeel dat primair bezig is met de exploitatie van het vastgoed;
- verzekeringen en belastingen;
- verhuurdersheffing.

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

(14) Lasten onderhoudsactiviteiten

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

Onder onderhoudslasten worden alle direct aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van onderhoud verantwoord. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden.

Reeds aangegane verplichtingen waarvan de werkzaamheden nog niet zijn uitgevoerd op balansdatum worden verwerkt onder de niet in de balans opgenomen verplichtingen.

(15) Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

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

- onroerendezaakbelasting;
- verzekeringskosten.

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

(17) Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

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

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

(18) Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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

(19) Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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

(20) Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

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

(21) Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop

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

(22) Opbrengsten en kosten overige activiteiten

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

(23) Leefbaarheid

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

(24) Financiële baten en lasten

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

(25) Belastingen

De belasting over het resultaat wordt berekend over het resultaat voor belastingen in de winst-en-verliesrekening, rekening houdend met beschikbare fiscaal compensabele verliezen uit voorgaande boekjaren (voor zover niet opgenomen in de latente belastingvorderingen) en vrijgestelde winstbestanddelen en na bijtelling van niet-aftrekbare kosten. Tevens wordt rekening gehouden met wijzigingen die optreden in de latente belastingvorderingen en latente belastingschulden uit hoofde van wijzigingen in het te hanteren belastingtarief.

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

Sprengenland Wonen heeft op basis van de uitgangspunten van VSO 1 en VSO 2 de fiscale positie ultimo 2016 en het fiscale resultaat 2016 bepaald. Doordat jurisprudentie inzake de uitwerking van VSO 1 en VSO 2 voor woningcorporaties nog ontbreekt, kan de werkelijk te betalen of te verrekenen belasting afwijken van de in de jaarrekening opgenomen schatting.

De acute vpb-positie voor het jaar 2016 is bepaald op nihil. De reden hiervoor is dat Sprengenland Wonen vanuit het verleden beschikt over fiscaal compensabele verliezen.

Toerekening baten en lasten

Om tot de functionele indeling van de winst-en-verliesrekening te komen wordt gebruik gemaakt van een kostenverdeelstaat. Hierbij worden de personeelslasten verdeeld op basis van de werkelijke activiteiten van de werknemers. De overige bedrijfskosten worden verdeeld door een verdeelsleutel te hanteren op basis van het aantal VHE's of werkelijk kosten.

Diverse toerekeningen:

Afschrijvingen materiële vaste activa ten dienste van exploitatie

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

Lonen, salarissen, sociale lasten en pensioenlasten

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

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.

Overige organisatiekosten

Dit betreffen de kosten die niet aan reguliere bedrijfsactiviteiten toegerekend kunnen worden middels de systematiek toegelicht in "Toerekening baten en lasten".

GRONDSLAGEN VOOR DE OPSTELLING VAN HET KASSTROOMOVERZICHT

Het kasstroomoverzicht is opgesteld op basis van de directe methode.

De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit de liquide middelen en de rekening courant verhoudingen met kredietinstellingen. In het kasstroomoverzicht wordt onderscheid gemaakt tussen operationele, investerings- en financieringsactiviteiten.

De directe methode ter splitsing van de operationele kasstromen geeft een beeld van de ontvangsten en uitgaven per categorie zoals die zich werkelijk in de bedrijfsactiviteiten voordoen. De kasstromen uit hoofde van de financiering zijn gesplitst in kasstromen met betrekking tot mutaties in de hoofdsom (opgenomen onder financieringsactiviteiten) en betaalde interest (opgenomen onder operationele activiteiten).

TOELICHTING OP DE BALANS

ACTIVA

VASTE ACTIVA

(1) Materiële vaste activa

	31-12-2016	31-12-2015
Deze post is als volgt samengesteld:		
1 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie		
2 DAEB vastgoed in exploitatie gekwalificeerd als vastgoedbelegging	1.307	1.282
3 niet-DAEB vastgoed in exploitatie	276.997	261.724
4 onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	10.634	10.734
5 DAEB vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen Exploitatie	9.812	10.226
	3.725	4.020
Totaal	302.475	287.986

Het verloop van deze posten is in 2016 als volgt:

ad 1 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

	Kantoor- pand	Inventaris	Vervoer- middelen	Totaal
Saldo per 1 januari 2016				
- aanschaffingswaarde	1.804	555	3	2.362
- cumulatieve afschrijving	-647	-430	-3	-1.080
Boekwaarde	1.157	125	0	1.282
Mutaties in het boekjaar				
- investeringen	0	83	65	148
- desinvesteringen	0	0	0	0
- afschrijvingen	-96	-27	0	-123
- correcties op afschrijvingen	0	0	0	0
- waardeveranderingen	0	0	0	0
Saldo	-96	56	65	25
Saldo per 31 december 2016				
- aanschaffingswaarde	1.804	638	68	2.510
- cumulatieve afschrijving	-743	-457	-3	-1.203
Boekwaarde	1.061	181	65	1.307

Verzekeringen

De onroerende zaken ten dienste van de exploitatie zijn per 31 december 2016 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 2016 € 250.000.

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 2017 (peildatum 1 januari 2016) bedraagt € 496.000 (ozb-aanslag 2016: € 509.000).

ad 2 en 3 - DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

	DAEB vastgoed		niet-DAEB vastgoed	
	2016	2015	2016	2015
Boekwaarde per 1 januari	261.724	81.424	10.734	13.535
Effect stelselwijziging	0	185.419	0	1.766
Boekwaarde na stelselwijziging	261.724	266.843	10.734	15.301
Mutaties in het boekjaar				
- investeringen	1.715	3.849	3	5
- desinvesteringen	-1.646	-2.167	-224	-1.432
- waardeverandering	0	0	0	0
- herclassificatie DAEB/niet-DAEB	0	2.836	0	-2.836
- aanpassing reële waarde	15.204	-9.637	121	-304
Saldo	15.273	-5.119	-100	-4.567
Boekwaarde per 31 december	276.997	261.724	10.634	10.734

Zekerheden

Er zijn geen activa als zekerheid gesteld voor de verstrekte leningen.

Verzekeringen

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.

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 2017 (peildatum 1 januari 2016) bedraagt € 437.665.000 (ozb-aanslag 2016: € 429.624.000).

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 vermelde uitgangspunten bedraagt de bedrijfswaarde op 31 december 2016 op totaalniveau circa € 154,4 miljoen (2015: € 166,7 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 woningen per jaar, 5 jaar ingerekend.

De bedrijfswaarde is op totaalniveau circa € 12,3 miljoen lager dan ultimo 2015. Deze daling wordt vrijwel geheel verklaard door het inrekenen van een lagere huurbeleid en parameterwijzigingen.

	<u>31-12-2016</u>	<u>31-12-2015</u>
ad 4 – Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		
1. Verkocht via Koopgarant	9.809	10.223
2. Verkocht via Koopstart	<u>3</u>	<u>3</u>
Saldo per 31 december	<u>9.812</u>	<u>10.226</u>

1. Verkocht via Koopgarant

Saldo per 1 januari	10.223	11.033
Mutaties in het boekjaar		
- verkoop van woningen	0	109
- terugkoop van woningen	-540	-709
- waardeverandering verkochte woningen	<u>126</u>	<u>-210</u>
Saldo per 31 december	<u>9.809</u>	<u>10.223</u>

2. Verkocht via Koopstart

	3	3
Saldo per 1 januari		
Mutaties in het boekjaar		
- verkoop van woningen	0	0
- terugkoop van woningen	<u>0</u>	<u>0</u>
Saldo per 31 december	<u>3</u>	<u>3</u>

Het aantal woningen verkocht via Koopgarant en Koopstart is als volgt gemuteerd:

	Koopgarant	Koopstart
Totaal aantal verkochte VOV-woningen per 1 januari	85	2
Teruggekocht tot en met 2015	-8	0
Verkocht in 2016	0	0
Teruggekocht in 2016	-5	0
	-----	-----
Aantal verkochte VOV woningen per 31-12-2016	72	2

ad 5 - DAEB vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

	<u>31-12-2016</u>	<u>31-12-2015</u>
Boekwaarde per 1 januari	4.020	4.448
Effect stelselwijziging	<u>0</u>	<u>501</u>
Boekwaarde na stelselwijziging	<u>4.020</u>	<u>4.949</u>
- investeringen nieuwbouw/groot-onderhoud	2.028	1.565
- afboeking/terugname onrendabele investering	-361	-56
- overboeking naar resultaat	0	-216
- verkoop	-785	
- overboeking naar vastgoed bestemd voor verkoop	-87	-34
- overboeking naar onroerende zaken in exploitatie	<u>-1.090</u>	<u>-2.188</u>
Saldo	<u>-295</u>	<u>-929</u>
Boekwaarde per 31 december	<u>3.725</u>	<u>4.020</u>

	31-12-2016	31-12-2015
(2) Financiële vaste activa		
Deze post is als volgt samengesteld:		
1 deelnemingen	465	481
2 actieve belastinglatentie verliescompensatie	4.534	5.758
3 actieve belastinglatentie marktwaarde t.g.v. woningverkoop	529	553
Totaal	5.528	6.792

ad 1 – deelnemingen

Woningnet NV	1	1
Kerkeveld CV	83	109
Ruitersmolen CV	0	0
Nieuw Canada CV	0	0
Bepro BV	7	7
Aardhuus Ontwikkeling BV	374	364
Ruimzicht Vof	0	0
Saldo per 31 december	465	481

ad 2 – actieve belastinglatentie verliescompensatie

Saldo per 1 januari	5.758	5.481
Mutaties in het boekjaar	-1.224	277
Saldo per 31 december	4.534	5.758

De post latente belastingvorderingen betreft de tot waardering gebrachte beschikbare voorwaartse verliescompensatie.

Deze bedraagt ultimo 2016 € 4,5 mln, gebaseerd op waardering tegen contante waarde met disconteringsvoet na belasting van 3,135% (2015: 3,53%). De verrekenbare verliezen zijn volledig tot waardering gebracht. De totale verrekenbare verliezen bedragen ultimo 2016 € 19,1 mln (2015: € 27,1 mln).

	31-12-2016	31-12-2015
ad 3 - actieve belastinglatentie marktwaarde t.g.v. woningverkoop		
Saldo per 1 januari	553	0
Bij: cumulatief effect 1 januari 2015 wegens stelselwijziging	0	461
Saldo na stelselwijziging	553	461
Mutaties in het boekjaar	-24	92
Saldo per 31 december	529	553

Door de nieuwe waarderingsmethodiek van vastgoed is de latentie voor de verkoopvijver vervallen. Dit effect van de stelselwijziging bedraagt € 1,9 mln en is als mutatie in het eigen vermogen per 1 januari 2015 geboekt. Er is derhalve geen resultaatteffect.

Conform de RJ is er een latentie gevormd voor het verschil in fiscale waardering enerzijds en de commerciële waardering op marktwaarde anderzijds voor zover er sprake is van realisatie. Realisatie van dit verschil in waardering vindt bij Sprengenland Wonen slechts plaats bij toekomstige verkoop. Op basis van een inschatting van het aantal verkopen conform het strategisch voorraadbeheer en de meerjarenbegroting wordt een deel van het waarderingsverschil uiterlijk in 2026 gerealiseerd. Hiervoor is thans een latentie tegen de contante waarde berekend.

VLOTTENDE ACTIVA

	31-12-2016	31-12-2015
(3) Voorraden		
Deze post is als volgt samengesteld:		
1 – vastgoed bestemd voor verkoop	859	2.562
2 - vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	0	265
Totaal	859	2.827
 ad 1 - Vastgoed bestemd voor verkoop:		
Saldo per 1 januari	2.562	1.944
Bij: cumulatief effect 1 januari 2015 wegens stelselwijziging	0	0
Saldo na stelselwijziging	2.562	1.944
- Verkopen	-1.686	-936
- Aankopen	301	238
- Overboeking uit / naar exploitatie	-239	1.316
- Aanpassing marktwaarde	-79	
Saldo per 31 december	859	2.562
De post vastgoed bestemd voor verkoop bestaat uit 3 kavels en 4 woningen. De verwachting is dat de woningen binnen 1 jaar worden verkocht.		
 ad 2 – Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop		
Saldo per 1 januari	265	195
Bij: cumulatief effect 1 januari 2015 wegens stelselwijziging	0	0
Saldo na stelselwijziging	265	195
Mutaties in het boekjaar	-265	70
Saldo per 31 december	0	265
 (4) Vorderingen		
Deze post is als volgt samengesteld:		
1 - huurdebiteuren	52	65
2 - gemeenten	0	1
3 - rekening courant dochter BV	320	435
4 - belastingen en premies sociale verzekering	44	44
5 - overige vorderingen	853	808
6 - overlopende activa	16	0
Totaal	1.285	1.353

ad 1 - Huurdebiteuren

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

Periode:	Aantal 31-12-2016	Aantal 31-12-2015	Achterstand 31-12-2016	Achterstand 31-12-2015
0 < 1 maand	36	34	8	9
1 < 2 maanden	36	36	23	24
2 < 3 maanden	7	10	8	12
3 < 4 maanden	2	5	2	8
4 < 5 maanden	2	0	5	0
> 5 maanden	3	4	6	12
	<u>86</u>	<u>89</u>	<u>52</u>	<u>65</u>

De huurachterstanden bedragen ultimo boekjaar 0,30% (2015: 0,39%) van de bruto-jaarhuur.

ad 2 - Gemeenten

	<u>31-12-2016</u>	<u>31-12-2015</u>
- Gemeente Brummen	0	1
- Gemeente Apeldoorn	0	0
- Gemeente Rheden	0	0
Totaal	<u>0</u>	<u>1</u>

ad 3 - Rekening courant dochter BV

Bepro BV	<u>320</u>	<u>435</u>
Totaal	<u>320</u>	<u>435</u>

ad 4 - Belastingen en premies sociale verzekeringen

Verrekenbare verliezen vennootschapsbelasting 2006/2007	<u>44</u>	<u>44</u>
Totaal	<u>44</u>	<u>44</u>

ad 5 - Overige vorderingen

- Dubieuze debiteuren	7	6
- Diverse nota's / betalingsregelingen	89	116
- Rente	4	6
- BWSA	125	0
- VvE's	22	1
- Afrekening servicekosten	0	0
- Te ontvangen subsidies	0	253
- Diversen	<u>606</u>	<u>426</u>
Totaal	<u>853</u>	<u>808</u>

ad 6 - Overlopende activa

	<u>31-12-2016</u>	<u>31-12-2015</u>
- Vooruitbetaalde crediteuren	16	0
- Diversen	<u>0</u>	<u>0</u>
Totaal	<u>16</u>	<u>0</u>

Geen van de vorderingen heeft ultimo 2016 een looptijd langer dan één jaar.

(5) Liquide middelen

- kas	1	2
- rekening-courant banken	1.358	1.642
- spaarrekeningen, direct opvraagbaar	2.278	2.959
- kruisposten	<u>3</u>	<u>2</u>
Totaal	<u>3.640</u>	<u>4.605</u>

Alle liquide middelen staan ter vrije beschikking.

PASSIVA

	<u>31-12-2016</u>	<u>31-12-2015</u>
(6) Eigen vermogen		
Deze post is als volgt samengesteld:		
1 - overige reserves	34.702	50.920
2 - herwaarderingsreserve vastgoed in exploitatie	161.638	150.025
3 - herwaardering verkocht onder voorwaarden	5.984	6.481
4 - jaarresultaat	<u>20.766</u>	<u>-4.500</u>
Totaal	<u>223.090</u>	<u>202.926</u>

ad 1 - overige reserves

Saldo per 1 januari volgens jaarrekening 2015	50.920	14.344
Bij: correctie intercompany resultaat	-105	4.289
Bij: cumulatief effect 1 januari wegens stelselwijziging	<u>0</u>	<u>21.277</u>
Saldo per 1 januari	50.815	39.910
Resultaat voorgaand boekjaar	-4.500	3.286
Mutatie t.g.v. herwaardering van de marktwaarde	-11.613	7.724
Overheveling van herwaardering verkocht onder voorwaarden	<u>0</u>	<u>0</u>
Saldo per 31 december	<u>34.702</u>	<u>50.920</u>

ad 2 - Herwaarderingsreserve vastgoed in exploitatie

Saldo per 1 januari volgens jaarrekening 2015	150.025	0
Bij: cumulatief effect 1 januari wegens stelselwijziging	<u>0</u>	<u>157.749</u>
Saldo per 1 januari	150.025	157.749
Mutaties boekjaar	<u>11.613</u>	<u>-7.724</u>
Saldo per 31 december	<u>161.638</u>	<u>150.025</u>

Ultimo 2016 is in totaal € 161,6 miljoen aan herwaarderingsreserve vastgoed in exploitatie in de overige reserves begrepen (2015: € 150,0 miljoen) uit hoofde van de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat.

	<u>31-12-2016</u>	<u>31-12-2015</u>
ad 3 - herwaardering verkocht onder voorwaarden		
Saldo per 1 januari	6.481	6.890
Mutaties in het boekjaar		
- toevoeging verkoop woningen	0	100
- onttrekking terugkoop woningen	<u>-497</u>	<u>-509</u>
Saldo per 31 december	<u>5.984</u>	<u>6.481</u>

ad 4 - jaarresultaat

	31-12-2016	31-12-2015
Saldo per 1 januari	-4.500	3.286
Resultaat 2015 volgens jaarrekening 2015	0	5.610
Aanpassing resultaat 2015 i.v.m. stelselwijziging	0	-10.110
Saldo per 1 januari	-4.500	-1.214
Resultaatverdeling	4.500	-3.286
Resultaat boekjaar	20.766	
Saldo per 31 december	20.766	-4.500

Overzicht totaalresultaat

De verdeling van het resultaat is als volgt:

Ten laste/ten gunste van de overige reserves	9.650	3.633
Ten laste/ten gunste van de herwaarderingsreserve vastgoed in exploitatie	11.613	-7.724
Ten laste/ten gunste van de herwaardering verkocht onder voorwaarden	-497	-409
Totaalresultaat	20.766	-4.500

Voorstel tot bestemming van het resultaat over het boekjaar 2016

De directeur-bestuurder stelt aan de RvC voor het resultaat over het boekjaar 2016 in zijn geheel ten gunste te brengen aan de reserves. De mutatie in de herwaarderingsreserve is ten laste van de algemene reserve gebracht en reeds in de jaarrekening verwerkt.

(7) Voorzieningen

Deze post is als volgt samengesteld:

1. Negatief eigen vermogen Ruimzicht Vof	0	165
2. Voorziening onrendabele investeringen	0	357
3. Voorziening projectverliezen	325	332
4. Voorziening latente belastingverplichtingen	8.130	8.998
5. Latentie disagio leningen o/g	26	58
Totaal	8.481	9.910

ad 1 – negatief eigen vermogen Ruimzicht Vof

Saldo per 1 januari	165	120
Mutaties in het boekjaar:		
- toevoeging negatief resultaat	0	45
- opheffing Vof	-165	0
Saldo per 31 december	0	165

ad 2 - voorziening onrendabele investeringen

Boekwaarde per 1 januari volgens jaarrekening vorig boekjaar	357	168
Effect stelselwijziging(en)	0	-68
Saldo per 1 januari	357	100
Mutaties in het boekjaar:		
- bij: dotatie/ vrijval in het boekjaar	0	357
- af: onttrekking in het boekjaar	-357	-100
Saldo per 31 december	0	357

ad 3 – voorziening projectverliezen

	<u>31-12-2016</u>	<u>31-12-2015</u>
Saldo per 1 januari	332	844
Mutaties in het boekjaar:		
- toevoeging verwachte resultaten ivm projectbeëindiging	0	0
- afboeking resultaat projectbeëindiging	<u>-7</u>	<u>-512</u>
Saldo per 31 december	<u>325</u>	<u>332</u>

ad 4 – voorziening latente belastingverplichtingen

Boekwaarde per 1 januari volgens jaarrekening vorig boekjaar	8.998	0
Effect stelselwijziging(en)	<u>0</u>	<u>9.189</u>
Saldo per 1 januari	8.998	9.189
Mutaties in het boekjaar	<u>-868</u>	<u>-191</u>
Saldo per 31 december	<u>8.130</u>	<u>8.998</u>

ad 5 – latentie disagio leningen o/g

Saldo per 1 januari	58	90
Mutaties in het boekjaar	<u>-32</u>	<u>-32</u>
Saldo per 31 december	<u>26</u>	<u>58</u>

Het tijdelijke verschil inzake de leningenportefeuille bedraagt nominaal € 130.000 (2015: € 290.000) en is in de balans gewaardeerd tegen de contante waarde van € 26.000.

(8) Langlopende schulden

	<u>31-12-2016</u>	<u>31-12-2016</u>	<u>31-12-2015</u>	<u>31-12-2015</u>
	totaal	looptijd >5 jaar	totaal	looptijd >5 jaar
1 - leningen overheid	0	0	0	0
2 - leningen kredietinstellingen	69.568	25.649	77.086	32.833
3 – lening Velubouw (projectfinanciering)	0	0	392	0
4 - terugkoopverplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	10.144	0	10.593	0
5 – waarborgsommen	<u>2</u>	<u>0</u>	<u>7</u>	<u>0</u>
Totaal	<u>79.714</u>	<u>25.649</u>	<u>88.078</u>	<u>32.833</u>

Het verloop van deze posten is als volgt:

	<u>31-12-2016</u>	<u>31-12-2015</u>
ad 1 - leningen overheid		
Saldo per 1 januari	0	986
Mutaties in het boekjaar		
- nieuwe leningen	0	0
- aflossingen	<u>0</u>	<u>-986</u>
Saldo per 31 december	<u>0</u>	<u>0</u>

ad 2 - leningen kredietinstellingen

	<u>31-12-2016</u>	<u>31-12-2015</u>
Saldo per 1 januari	77.086	83.924
Mutaties in het boekjaar		
- nieuwe leningen	3.000	0
- aflossingen	<u>-10.518</u>	<u>-6.838</u>
Saldo per 31 december	<u>69.568</u>	<u>77.086</u>

ad 3 -lening Velubouw (projectfinanciering)

Saldo per 1 januari	392	392
Mutaties in het boekjaar		
- nieuwe leningen	0	0
- aflossingen	<u>-392</u>	<u>0</u>
Saldo per 31 december	<u>0</u>	<u>392</u>

Rentevoet en aflossingssysteem

De rentevoet van de uitstaande leningen varieert van 0,67% tot 4,935%. De gemiddelde rentevoet bedraagt ultimo 2016 3,135% (2015: 3,53%).

De leningen worden op basis van annuïteiten, lineair of ineens (fixe) afgelost. Het aflossingsbestanddeel in het komend jaar bedraagt € 10.683.800.

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. Dit project is in 2016 afgewikkeld.

Zekerheden

De rente en aflossing van de leningen wordt gegarandeerd door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. De borging verkregen van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw heeft betrekking op de leningen kredietinstellingen (€ 69,6 miljoen).

Marktwaarde

De marktwaarde van de leningen ultimo 2016 bedraagt € 76.108.000 (2015 € 89.295.000).

ad 4 - terugkoopverplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

De terugkoopverplichting woningen VOV betreft de terugkoopverplichting van onroerende zaken die onder een regeling Verkoop onder Voorwaarden zijn overgedragen aan derden. De terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd en getoetst aan de bij overdracht ontstane verplichting. Bij de jaarlijkse toetsing van de terugkoopverplichting wordt rekening gehouden met de waardeontwikkeling van onroerende zaken en specifieke contractvoorwaarden met derden.

	<u>31-12-2016</u>	<u>31-12-2015</u>
Saldo 1 januari	10.593	11.398
Mutaties in het boekjaar:		
- nieuwe verplichtingen	0	109
- vervallen verplichtingen i.v.m. terugkoop	-564	-734
- waardeverandering	<u>115</u>	<u>-180</u>
Saldo 31 december	<u>10.144</u>	<u>10.593</u>

ad 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 € 2.000.

(9) Kortlopende schulden en overlopende passiva

Deze post is als volgt samengesteld:

	31-12-2016	31-12-2015
1 - schulden aan leveranciers	135	398
2 – schulden aan gemeenten	0	0
3 - belastingen en premies sociale verzekering	575	393
4 – overige schulden	67	122
5 - overlopende passiva	1.725	1.736
Totaal kortlopende schulden en overlopende passiva	2.502	2.649

ad 1 - schulden aan leveranciers

- crediteuren	135	398
Totaal	135	398

ad 2 – schulden aan gemeenten

- Gemeente Brummen	0	0
- Gemeente Apeldoorn	0	0
- Gemeente Rheden	0	0
Totaal	0	0

ad 3 - belastingen en premies sociale verzekering

- salarissen	1	2
- omzetbelasting	450	324
- loonheffing	119	67
- pensioenlasten	5	0
Totaal	575	393

ad 4 – overige schulden

- nog te verrekenen servicekosten	42	28
- nog te verrekenen BWSA	21	0
- nog te verrekenen kosten afwikkeling nieuwbouw	4	11
- nog te verrekenen kosten overig	0	83
Totaal	67	122

ad 5 - overlopende passiva

1 - niet-vervallen rente	1.071	1.215
2 - vooruit ontvangen huur	128	94
3 - glasfonds	98	88
4 – fonds huurdersonderhoud	182	138
5 – transitoria overig	246	201
Totaal	1.725	1.736

De looptijd van alle kortlopende schulden is korter dan een jaar.

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 de aanspraken op het WSW te dekken. Het WSW verwacht conform de actuele meerjarenliquiditeitsprognose voor de komende vijf jaar geen beroep te doen op deze obligoverplichting.

Onderpand WSW

Als onderpand voor de WSW-geborgde leningen is in de DVI 2016 € 437,5 miljoen aan WOZ-waarde als onderpand ingezet (peildatum WOZ-waarde 1-1-2016).

Niet-opgenomen vakantiedagen

Er is in de balans geen reservering opgenomen voor de niet-opgenomen vakantiedagen van de werknemers, ca € 80.000.

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 2016 is 109,7%.

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 € 675.195.

Erfpacht grond 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.

TOELICHTING OP DE WINST- EN VERLIESREKENING (GECONSOLIDEERD)**BEDRIJFSOPBRENGSTEN**

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
(10) Huuropbrengsten		
Huuropbrengsten DAEB-vastgoed in exploitatie:		
- woningen en woongebouwen	16.359	16.132
- onroerende goederen, niet zijnde woningen	<u>266</u>	<u>257</u>
	16.625	16.389
- af: huurderving wegens leegstand	-64	-43
- af: huurderving wegens oninbaarheid	<u>-43</u>	<u>-40</u>
Subtotaal huuropbrengst DAEB-vastgoed in exploitatie	<u>16.518</u>	<u>16.306</u>
Huuropbrengsten niet-DAEB-vastgoed in exploitatie:		
- woningen en woongebouwen	525	547
- onroerende goederen, niet zijnde woningen	<u>252</u>	<u>252</u>
	777	799
- af: huurderving wegens leegstand	-11	-11
- af: huurderving wegens oninbaarheid	<u>0</u>	<u>0</u>
Subtotaal huuropbrengst niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	<u>766</u>	<u>788</u>
Totaal huuropbrengsten	<u>17.284</u>	<u>17.094</u>

De te ontvangen netto-huur 2016 is ten opzichte van 2015 gewijzigd als gevolg van:

- a. de huurverhoging per 1 juli 2016 die gemiddeld 0,6% bedroeg (2015: 1,57%),
- b. het toepassen van de (gedifferentieerde) streefhuur bij mutatie,
- c. huurverhoging als gevolg van aanleg centrale verwarming, verbetering van woningen, enz.,
- d. mutaties in de woningvoorraad.

De huurderving bedroeg in het boekjaar 0,69% (2015: 0,53%) van de te ontvangen huur.

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
(11) Opbrengsten servicecontracten		
Te ontvangen vergoedingen voor:		
- overige zaken, leveringen en diensten	5	12
- af: huurderving wegens leegstand	0	0
- af: huurderving wegens oninbaarheid	<u>0</u>	<u>0</u>
Totaal opbrengsten servicecontracten	<u>5</u>	<u>12</u>

(12) Lasten servicecontracten

Toegerekende overige organisatiekosten	<u>13</u>	<u>12</u>
Totaal lasten servicecontracten	<u>13</u>	<u>12</u>

	2016	2015
(13) Lasten verhuur- en beheeractiviteiten		
Toegerekende personeelskosten	755	722
Toegerekende overige organisatiekosten	2.823	2.281
Toegerekende afschrijvingen	64	72
Totaal lasten verhuur- en beheeractiviteiten	<u>3.642</u>	<u>3.075</u>

(14) Lasten onderhoudsactiviteiten

Onderhoudslasten (niet cyclisch)	1.682	2.403
Onderhoudslasten (cyclisch)	2.713	2.668
Toegerekende personeelskosten	838	729
Toegerekende overige organisatiekosten	840	437
Toegerekende afschrijvingen	52	58
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	<u>6.125</u>	<u>6.295</u>

De onderhoudslasten voor het DAEB-vastgoed in exploitatie zijn te verdelen in:

Reparatieonderhoud	412	393
Mutatieonderhoud	249	277
Contractonderhoud	388	341
Planmatig onderhoud	2.652	2.645
Strategisch voorraadbeheer	573	1.343
Totaal onderhoudslasten DAEB vastgoed	<u>4.274</u>	<u>4.999</u>

De onderhoudslasten voor het niet-DAEB-vastgoed in exploitatie zijn te verdelen in:

Reparatieonderhoud	32	19
Mutatieonderhoud	1	2
Contractonderhoud	27	28
Planmatig onderhoud	61	23
Strategisch voorraadbeheer	0	0
Totaal onderhoudslasten niet-DAEB vastgoed	<u>121</u>	<u>72</u>

(15) Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Toegerekende personeelskosten	0	0
Toegerekende overige organisatiekosten	881	1.009
Toegerekende afschrijvingen	0	0
Totaal overige directe operationele lasten exploitatie bezit	<u>881</u>	<u>1.009</u>

(16) Netto verkoopresultaat vastgoed in ontwikkeling

Netto verkoopresultaat vastgoed in ontwikkeling betreft het resultaat uit verkopen van vastgoed in ontwikkeling aan derden en is als volgt te specificeren:

	2016	2015
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	117	103
Af: toegerekende personeelskosten	-19	-28
Totaal verkoopresultaat vastgoed in ontwikkeling	98	75

(17) Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille

Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille betreft het resultaat uit verkopen van bestaand bezit aan derden is als volgt te specificeren:

Opbrengst verkopen bestaand bezit	3.714	3.677
Af: direct toerekenbare kosten	-88	-87
Af: boekwaarde	-2.299	-2.308
Af: toegerekende afschrijvingen	-5	-6
Af: toegerekende personeelskosten	-86	-84
Af: toegerekende organisatiekosten	-59	-32
Totaal verkoopresultaat onroerende zaken bestaand bezit	1.177	1.160

(18) Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Waardevermindering vastgoed in ontwikkeling	3	377
Opheffing voorzieningen beëindigde projecten	0	-11
Totaal overige waardeveranderingen vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	3	366

(19) Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Ongerealiseerde waardeverandering marktwaarde DAEB vastgoed in exploitatie	15.204	-9.637
Ongerealiseerde waardeverandering marktwaarde niet-DAEB vastgoed in exploitatie	121	-229
Ongerealiseerde waardeverandering marktwaarde vastgoed bestemd voor verkoop	10	0
Totaal niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	15.335	-9.866

(20) Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

Waardemutatie door wijziging WOZ-waarden	246	-145
terugkoopwaarde VoV-woningen	-212	142
Totaal niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed verkocht onder voorwaarden	34	-3

(22) Nettoresultaat overige activiteiten

	2016	2015
Overige bedrijfsopbrengsten	214	173
Toegerekende personeelskosten	-13	-12
Totaal overige bedrijfsopbrengsten	<u>201</u>	<u>161</u>

(23) Leefbaarheid

Toegerekende overige organisatiekosten	30	16
Toegerekende personeelskosten	26	24
Toegerekende afschrijvingen	2	3
Totaal	<u>58</u>	<u>43</u>

(24) Financiële baten en lasten*Opbrengsten van vorderingen die tot vaste activa behoren en van effecten*

Renteopbrengsten activa in ontwikkeling	63	78
Overige opbrengsten	0	0
Totaal rentebaten en soortgelijke opbrengsten	<u>63</u>	<u>78</u>

Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten

Rentebaten rekening-courant en spaarrekeningen	51	65
Overige rentebaten	15	6
Totaal rentebaten en soortgelijke opbrengsten	<u>66</u>	<u>71</u>

Rentelasten en soortgelijke kosten

Rentelasten leningen overheid en kredietinstellingen	2.673	2.946
Rentelasten rekening-courant	0	0
Overige rentelasten	6	7
Totaal rentelasten en soortgelijke kosten	<u>2.679</u>	<u>2.953</u>

BELASTINGEN**(25) Vennootschapsbelasting**

- mutatie latentie leningen	32	32
- opname latentie verliescompensatie	-1.224	277
- latentie woningbezit marktwaarde	-24	92
- mutatie latentie belastingverplichtingen	868	191
Totaal	<u>-348</u>	<u>592</u>

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

De berekening van de belastingplicht is als volgt opgebouwd:

	<u>2016</u>
Commercieel resultaat conform winst- en verliesrekening	<u>3.884</u>
Bij:	
- fiscaal lagere afschrijving mat. vaste activa	2.336
- resultaat deelnemingen	275
- fiscaal geen waardeveranderingen	177
- fiscaal opwaardering onroer. zaken in expl.	3.473
- vrijval (dis)agio op leningen kredietinstellingen	160
- beperkt aftrekbare kosten	5
- fiscaal lagere onderhoudskosten	<u>839</u>
	<u>7.265</u>
Af:	
- fiscaal geen opbrengsten woningverkoop	3.115
- investeringsaftrek (milieu en kleinschaligheid)	<u>12</u>
	<u>3.127</u>
Belastbaar resultaat	<u>8.022</u>

Er is over 2016 geen vennootschapsbelasting verschuldigd.

(26) Resultaat deelnemingen

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Woningnet NV	0	0
Nieuw Canada CV	-3	-6
Kerkeveld CV	-1	-44
Ruitersmolen CV	255	-15
Aardhuus Ontwikkeling BV	1	0
Ruimzicht VOF	<u>0</u>	<u>-56</u>
Totaal resultaat deelnemingen	<u>252</u>	<u>-121</u>

Toerekening baten en lasten

Afschrijvingen materiële vaste activa

	2016	2015
Activa ten dienste van de exploitatie	123	139
Totaal afschrijvingen op materiële vaste activa	123	139

De afschrijvingskosten zijn als volgt gealloceerd:

- Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	64	72
- Lasten onderhoudsactiviteiten	52	58
- Verkoopresultaat vastgoedportefeuille	5	6
- Leefbaarheid	2	3
Totaal afschrijvingskosten	123	139

Lonen, salarissen, sociale lasten en pensioenlasten

Lonen en salarissen	1.385	1.236
Sociale lasten	174	164
Pensioenlasten	176	199
Totaal lonen, salarissen, sociale lasten en pensioenlasten	1.735	1.599

Het gemiddeld aantal werkzame werknemers berekend op fulltimebasis bedroeg 19,2.

De personeelskosten zijn als volgt gealloceerd:

Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	755	722
Lasten onderhoudsactiviteiten	838	729
Verkoopresultaat vastgoed in ontwikkeling	19	28
Verkoopresultaat vastgoedportefeuille	86	84
Kosten overige activiteiten	12	12
Leefbaarheid	26	24
Totaal	1.735	1.599

Het gemiddelde aantal bij Sprengenland Wonen werkzame werknemers, berekend op fulltimebasis en uitgesplitst naar activiteiten, bedroeg:

Staf	4	4
Wonen	5,6	7,7
Bedrijfsvoering	9	8
Totaal	18,6	19,7

Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam.

	2016	2015
Overige organisatiekosten		
Beheerskosten:		
Overige personeelskosten	122	121
Huisvestingskosten	547	67
Kosten raad van commissarissen	47	43
Algemene kosten*	841	605
Zakelijke bedrijfslasten:		
Belastingen	642	622
Verzekeringen	61	67
Contributie landelijke federatie	23	23
Overige heffingen	1.961	1.797
Serviceverlening/overige lasten:		
Servicekosten	14	12
Overige directe exploitatielasten	39	13
Kosten huurachterstand	20	130
ZAV vergoedingen	10	10
Kosten VVE	109	180
Kosten gas, water en elektra	11	9
Verhuurbetwoning maatregelen	0	2
Kosten huurcommissie	0	-3
Kosten asbestsanering	201	90
Diversen	0	0
Totaal overige organisatiekosten	<u>4.648</u>	<u>3.788</u>

De overige organisatiekosten zijn als volgt gealloceerd:

Lasten servicecontracten	13	12
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	2.823	2.281
Lasten onderhoudsactiviteiten	841	438
Verkoopresultaat vastgoedportefeuille	60	32
Overige directe exploitatielasten	881	1.009
Leefbaarheid	30	16
Totaal	<u>4.648</u>	<u>3.788</u>

* In de algemene kosten zijn de accountantshonoraria opgenomen. Hieronder de specificatie.

Accountantshonoraria

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

Controle van de jaarrekening	68	48
Andere controleopdrachten	0	0
Fiscale adviesdiensten	63	27
Totaal accountantshonoraria	<u>131</u>	<u>75</u>

6 ENKELVOUDIGE JAARREKENING

KENGETALLEN OVER DE AFGELOPEN 5 JAAR PER ULTIMO BOEKJAAR

	2016 ^{*)}	2015 ^{*)}	2014	2013	2012
Gegevens bezit					
Aantal verhuureenheden in exploitatie:					
1.Woningen/woongebouwen	2530	2.535	2.546	2.568	2.594
2.Garages	255	255	255	259	259
3.Bedrijfsruimten	0	1	1	1	1
4.Standplaatsen	69	69	69	69	70
5.Woonwagens	8	8	8	9	9
6.Bedden verzorgingstehuis	63	63	63	63	63
7.Parkeerplaats	48	52			
8.Volkstuinen	10	10			
9.Overige verhuureenheden	5	5	5	5	5
Totaal	2.988	2.998	2.947	2.974	3.001
Mutaties in het woningbezit					
1.Aantal opgeleverd	10	13	14	4	76
2.Aantal gekocht	3	2	0	0	0
3.Aantal verkocht	19	19	33	31	14
4.Aantal gesloopt / uit exploitatie	4	7	8	0	12
5.Aantal correctie		62			
Kwaliteit (per woning)					
1.Aantal reparatieverzoeken	1.753	1.899	1.800	1.760	2.050
2.Kosten mutatieonderhoud per mut.	1.566	2.074	1.925	1.442	2.378
3.Kosten dagelijks onderhoud	415	406	392	376	416
4.Kosten planmatig onderhoud	1.274	1.582	1.530	1.295	1.246
5.Totaal onderhoudskosten	1.689	1.988	1.922	1.671	1.662
Prijs/kwaliteitsverhouding					
1.Gemiddeld aantal punten WWS	169	159	159	159	150
2.Gemiddelde netto-huurprijs	532	526	509	486	465
3.Gemiddelde puntprijs	3,16	3,30	3,21	3,06	3,10
Het verhuren van woningen					
1.Aantal mutaties (excl. Nieuwbouw)	159	135	134	138	135
2.Mutatiegraad (in % woningbezit)	6,27	5,33	5,26	5,37	5,20
3.Huurachterstand in % jaarhuur	0,30	0,39	0,41	1,13	0,35
4.Huurderving in % jaarhuur	0,69	0,53	0,60	0,38	0,22
Financiële continuïteit					
1.Solvabiliteit	71,3	67,2	22,1	18,9	17,8
2.Liquiditeit (current ratio)	2,42	3,12	3,77	3,54	3,10
3.Rentabiliteit eigen vermogen	9,0	-2,6	11,4	3,1	13,1
4.Rentabiliteit totaal vermogen	7,3	-0,8	5,0	3,2	5,2
5.Eigen vermogen per woning	89.082	81.081	11.315	9.664	8.818
Personeelsbezetting					
1.Totaal formatieplaatsen	18,60	19,74	19,42	19,60	19,20
2.Aantal medewerkers	21	22	22	24	23
*) Cijfers gebaseerd op balans op marktwaarde					

BALANS (ENKELVOUDIG) voor resultaatbestemming (bedragen x € 1.000)

ACTIVA	ref.	31-12-2016	31-12-2015 Herrekend
VASTE ACTIVA			
Materiële vaste activa	1		
- onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie		1.307	1.282
- DAEB vastgoed in exploitatie		276.997	261.724
- niet-DAEB vastgoed in exploitatie		6.131	6.398
- onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		9.812	10.226
- DAEB vastgoed in ontwikkeling voor eigen exploitatie		3.498	3.008
		297.745	282.638
Financiële vaste activa	2		
- deelnemingen		6.984	6.772
- actieve belastinglatentie verliescompensatie		4.534	5.758
- overige vorderingen		529	553
		12.047	13.083
Totaal vaste activa		309.792	295.721
VLOTTENDE ACTIVA			
Voorraden	3		
- vastgoed bestemd voor verkoop		305	1.964
- vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop		0	265
		305	2.229
Vorderingen	4		
- huurdebiteuren		51	65
- gemeenten		0	1
- rekening courant dochter BV's		2.231	2.952
- belastingen en premies sociale verzekeringen		44	44
- overige vorderingen		881	932
- overlopende activa		1	0
		3.208	3.994
Liquide middelen	5		
- liquide middelen		2.700	4.101
Totaal vlottende activa		6.213	10.324
BALANSTOTAAL		316.005	306.045

PASSIVA	ref.	31-12-2016	31-12-2015 Herrekend
Eigen vermogen	6		
- overige reserves		37.440	54.392
- herwaarderingsreserve vastgoed in exploitatie		161.620	150.025
- herwaardering verkocht onder voorwaarden		5.984	6.481
- jaarresultaat		20.332	-5.357
Totaal eigen vermogen		225.376	205.541
Voorzieningen	7		
- negatief eigen vermogen XIA Woonservices BV		0	483
- Voorziening onrendabele investeringen		0	357
- Voorziening projectverliezen		325	332
- Voorziening latente belastingverplichtingen		8.130	8.998
- latentie disagio leningen o/g		26	58
Totaal voorzieningen		8.481	10.229
Langlopende schulden	8		
- leningen overheid		0	0
- leningen kredietinstellingen		69.568	77.086
- terugkoopverplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		10.144	10.593
- waarborgsommen		0	4
Totaal langlopende schulden		79.712	87.683
Kortlopende schulden	9		
- schulden aan leveranciers		123	366
- schulden aan gemeenten		0	0
- belastingen en premies sociale verzekeringen		570	380
- overige schulden		42	119
- overlopende passiva		1.701	1.728
		2.436	2.593
BALANSTOTAAL		316.005	306.045

RESULTATENREKENING (ENKELVOUDIG) 2016 (bedragen x € 1.000)

Omschrijving	ref.	2016	2015 (herrekend)
Huuropbrengsten	10	16.877	16.672
Opbrengsten servicecontracten	11	5	10
Lasten servicekosten	12	-13	-12
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	13	-3.623	-3.051
Lasten onderhoudsactiviteiten	14	-6.039	-6.263
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	15	-881	-1.009
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille		6.326	6.347
Opbrengsten verkocht vastgoed in ontwikkeling		117	103
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling		0	0
Toegerekende personeelskosten		-19	-28
Toegerekende financieringskosten		0	0
Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	16	98	75
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		3.714	3.677
Direct toerekenbare kosten		-82	-87
Toegerekende organisatiekosten		-150	-122
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		-2.299	-2.308
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	17	1.183	1.160
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	18	-3	-303
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	19	15.154	-9.680
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen VOV	20	34	-3
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen bestemd voor verkoop	21	0	0
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		15.185	-9.986
Nettoresultaat overige activiteiten	22	232	187
Leefbaarheid	23	-58	-43
Waardeverandering financiële activa en effecten		0	0
Opbrengst van vorderingen die tot vaste activa horen en effecten		63	78
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten		149	145
Rentelasten en soortgelijke kosten		-2.679	-2.953
Saldo financiële baten en lasten	24	-2.467	-2.730
RESULTAAT UIT GEWONE BEDRIJFS-UITOEFENING VOOR BELASTINGEN		20.499	-4.990
Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	25	-348	592
Aandeel in resultaat deelnemingen	26	181	-959
RESULTAAT NA BELASTINGEN		20.332	-5.357

KASSTROOMOVERZICHT (bedragen x € 1.000)

		2016	2015
Huurontvangsten		16.829	16.668
Ontvangsten vergoedingen		290	303
Overige bedrijfsontvangsten		138	134
Renteontvangsten		153	46
	A	17.410	17.151
Personeelsuitgaven		1.614	1.553
Onderhoudsuitgaven		4.241	4.150
Overige bedrijfsuitgaven		3.259	3.336
Rentebetalingen		3.323	3.149
Sectorspecifieke heffingen onafhankelijk van het resultaat		0	0
Verhuurderheffing		1.975	1.784
Vennootschapsbelasting		0	0
	B	14.412	13.972
KASSTROOM UIT OPERATIONELE ACTIVITEITEN	A-I-B	2.998	3.179
Materiële vaste activa – ingaande kasstroom			
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden		3.664	4.259
Verkoopontvangsten nieuwbouw koop, woon- en niet woongelegenheden		340	613
Verkoopontvangsten grond en overig		324	502
	C	4.328	5.374
Materiële vaste activa – uitgaande kasstroom			
Uitgaven nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden		1.764	2.905
Uitgaven nieuwbouw koop, woon- en niet woongelegenheden		0	0
Uitgaven woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden		277	1.254
Uitgaven aankoop woongelegenheden (inclusief VOV)		530	650
Uitgaven overige investeringen		133	106
	D	2.704	4.915
Saldo in- en uitgaande kasstroom materiële vaste activa (C-/D=E)		1.624	459
Financiële vaste activa – in- en uitgaande kasstroom			
Ontvangsten verbindingen en overig		995	500
Uitgaven verbindingen en overige		0	534
Saldo in- en uitgaande kasstromen financiële vaste activa	F	995	-34
KASSTROOM UIT INVESTERINGSACTIVITEITEN	(E+F)	2.619	425
Opgenomen door WSW geborgde leningen		3.000	0
Opgenomen niet door WSW geborgde leningen		0	0
	G	3.000	0
Aflossing door WSW geborgde leningen		10.018	6.838
Aflossing niet door WSW geborgde leningen		0	986
	H	10.018	7.824
KASSTROOM UIT FINANCIERINGSACTIVITEIT	(G-I-H)	-7.018	-7.824
TOTAAL KASSTROOM = MUTATIE LIQUIDE MIDDELEN		-1.401	-4.220
Liquide middelen per 1 januari		4.101	8.321
Liquide middelen per 31 december		2.700	4.101

TOELICHTING OP DE WAARDERINGSGRONDSLAGEN

ALGEMEEN

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

Stelselwijzigingen

Marktwaaarde

Algemeen

Met ingang van 1 juli 2015 is de nieuwe Woningwet van kracht voor toegelaten instellingen. Hierin is opgenomen dat toegelaten instellingen met ingang van het boekjaar 2016 het vastgoed in exploitatie tegen de reële waarde, zijnde de marktwaaarde in verhuurde staat moeten waarderen conform het door de Minister voorgeschreven waarderingshandboek. Sprengenland Wonen past de basisversie van het waarderingshandboek toe. Voor BOG en het Zorgvastgoed wordt de full-versie toegepast, omdat de huursom van deze vastgoed meer bedraagt dan 5% van de totale huursom. Voorheen werd het vastgoed in exploitatie gewaardeerd tegen historische kosten/actuele waarde conform RJ 212. Een verdere uiteenzetting van de nieuwe grondslag voor de waardering van het vastgoed in exploitatie wordt gegeven onder de grondslagen voor materiële vaste activa. De wijziging van de grondslag is in de jaarrekening 2016 verwerkt conform RJ 140 'Stelselwijzigingen' volgens de retrospectieve methode. Dit betekent dat de cijfers per primo 2015 zijn herrekend naar de nieuwe grondslag. Deze cijfers dienen als basis voor de vergelijkende cijfers en de cijfers over het boekjaar.

De geconsolideerde en de enkelvoudige jaarrekening moeten beide worden toegelicht.

Voor de algemene grondslagen voor de opstelling van de enkelvoudige jaarrekening, de grondslagen voor de waardering van activa en passiva en de bepaling van het resultaat, alsmede voor de toelichting op de onderscheiden activa en passiva en de resultaten wordt verwezen naar de toelichting op de geconsolideerde jaarrekening, voor zover hierna niet anders wordt vermeld.

Impact op vermogen en resultaat (enkelvoudig)

Het cumulatieve effect van de stelselwijziging op het beginvermogen bedraagt € 191.619.000 en het effect op het resultaat bedraagt € 10.157.078 negatief en is als volgt weer te geven:

Balans per 1 januari 2015	Jaarrekening 2015	Na stelselwijziging	Effect stelselwijziging
DAEB vastgoed in exploitatie	81.424	266.843	185.419
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	4.942	10.180	5.238
DAEB vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	3.437	3.938	501
Actieve belastinglatentie marktwaaarde t.g.v. woningverkoop		461	461
Saldo activa			191.619
Overige reserves	18.633	43.382	24.749
Herwaarderingsreserve vastgoed in exploitatie	0	157.749	157.749
Voorziening onrendabel investeringen			
onderhoudsprojecten	167	99	-68
Voorziening latente belastingverplichtingen	0	9.189	9.189
Saldo passiva			191.619

Balans per 31 december 2015	Jaarrekening 2015	Na stelselwijziging	Effect stelselwijziging
DAEB vastgoed in exploitatie	83.461	261.725	178.264
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	2.464	6.398	3.934
DAEB vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	2.980	3.008	28
Actieve latente woningverkoop	1.966	0	-1.966
Actieve belastinglatentie marktwaarde t.g.v. woningverkoop	0	553	553
Vorraden	1.374	1.964	590
Saldo activa			181.403
Overige reserves	21.919	54.392	32.473
Jaarresultaat	4.800	-5.357	-10.157
Herwaarderingsreserve vastgoed in ontwikkeling		150.025	150.025
Voorziening onrendabele investeringen	293	357	64
Voorziening latente belastingverplichtingen	0	8.998	8.998
Saldo passiva			181.403

Resultaatrekening over 2015	Jaarrekening 2015	Na stelselwijziging	Effect stelselwijziging
Resultaat verkoop vastgoedportefeuille	2.837	1.342	-1.495
Afschrijvingen DAEB en niet-DAEB vastgoed	-2.880	0	2.880
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille		-9.637	-9.637
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed in ontwikkeling	81	303	-222
Vennootschapsbelasting	2.275	592	-1.683
Effect stelselwijziging op het resultaat over 2015			-10.157

Impact op individuele posten

De stelselwijziging heeft impact op de volgende individuele posten in de balans en winst-en-verliesrekening:

- DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie;
- DAEB vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie;
- Actieve latente woningverkoop;
- Eigen vermogen en herwaarderingsreserve vastgoed in exploitatie;
- Voorziening onrendabele investeringen onderhoudsprojecten;
- Voorziening latente belastingverplichting;
- Resultaat verkoop vastgoedportefeuille;
- Afschrijvingen DAEB en niet-DAEB vastgoed;
- Waardeveranderingen DAEB en niet-DAEB vastgoed;
- Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille;
- Vennootschapsbelasting

Voor de individuele balansposten worden de verschillen met de oorspronkelijke cijfers in de jaarrekening 2015 in de toelichting op de betreffende jaarrekeningposten in de jaarrekening 2016 vermeld in verloopoverzichten.

TOELICHTING OP DE BALANS

ACTIVA

VASTE ACTIVA

(1) Materiële vaste activa

	31-12-2016	31-12-2015
Deze post is als volgt samengesteld:		
1 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de Exploitatie		
2 DAEB vastgoed in exploitatie gekwalificeerd als vastgoedbelegging	1.307	1.282
3 niet-DAEB vastgoed in exploitatie	276.997	261.724
4 onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	6.131	6.398
5 DAEB vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	9.812	10.226
	3.498	3.008
Totaal	297.745	282.638

Het verloop van deze posten is in 2016 als volgt:

ad 1 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

	Kantoor- pand	Inventaris	Vervoer- middelen	Totaal
Saldo per 1 januari 2016				
- aanschaffingswaarde	1.804	555	3	2.362
- cumulatieve afschrijving	-647	-430	-3	-1.080
Boekwaarde	1.157	125	0	1.282
Mutaties in het boekjaar				
- investeringen	0	83	65	148
- desinvesteringen	0	0	0	-0
- afschrijvingen	-96	-27	0	-123
- correcties op afschrijvingen	0	0	0	0
- waardeveranderingen	0	0	0	0
Saldo	-96	56	65	-25
Saldo per 31 december 2016				
- aanschaffingswaarde	1.804	638	68	2.510
- cumulatieve afschrijving	-743	-457	-3	-1.203
Boekwaarde	1.061	181	65	1.307

Verzekeringen

De onroerende zaken ten dienste van de exploitatie zijn per 31 december 2016 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 2016 € 250.000.

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 2017 (peildatum 1 januari 2016) bedraagt € 496.000 (ozb-aanslag 2016: € 509.000).

ad 2 en 3 – DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

	DAEB vastgoed		niet-DAEB vastgoed	
	2016	2015	2016	2015
Boekwaarde per 1 januari	261.724	81.424	6.398	4.942
Effect stelselwijziging	0	185.419	0	5.238
Boekwaarde na stelselwijziging	261.724	266.843	6.398	10.180
Mutaties in het boekjaar				
- investeringen	1.715	3.849	0	0
- desinvesteringen	-1.646	-2.167	-217	-903
- waardeverandering	0	0	0	0
- herclassificatie daeb/niet-daeb	0	2.836	0	-2.836
- aanpassing reële waarde	15.204	-9.637	-50	-43
Saldo	15.273	-5.119	-267	-3.782
Boekwaarde per 31 december	276.997	261.724	6.131	6.398

Zekerheden

Er zijn geen activa als zekerheid gesteld voor de verstrekte leningen.

Verzekeringen

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.

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 2017 (peildatum 1 januari 2016) bedraagt € 429.669.000 (ozb-aanslag 2016: € 421.714.000).

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 vermelde uitgangspunten bedraagt de bedrijfswaarde op 31 december 2016 op totaalniveau circa € 148,5 miljoen (2015: € 160,5 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 woningen per jaar, 5 jaar ingerekend.

Deze daling wordt vrijwel geheel verklaard door het inrekenen van een lagere huurbeleid en parameterwijzigingen.

	31-12-2016	31-12-2015
ad 4 – Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		
1. Verkocht via Koopgarant	9.809	10.223
2. Verkocht via Koopstart	3	3
Saldo per 31 december	<u>9.812</u>	<u>10.226</u>

1. Verkocht via Koopgarant

Saldo per 1 januari	10.223	11.033
Mutaties in het boekjaar		
- verkoop van woningen	0	109
- terugkoop van woningen	-540	-709
- waardeverandering verkochte woningen	126	-210
Saldo per 31 december	<u>9.809</u>	<u>10.223</u>

2. Verkocht via Koopstart

	3	3
Saldo per 1 januari		
Mutaties in het boekjaar		
- verkoop van woningen	0	0
- terugkoop van woningen	0	0
Saldo per 31 december	<u>3</u>	<u>3</u>

Het aantal woningen verkocht via Koopgarant en Koopstart is als volgt gemuteerd:

	Koopgarant	Koopstart
Totaal aantal verkochte VOV-woningen per 1 januari	85	2
Teruggekocht tot en met 2015	-8	0
Verkocht in 2016	0	0
Teruggekocht in 2016	-5	0
Aantal verkochte VOV woningen per 31-12-2016	<u>72</u>	<u>2</u>

ad 5 - DAEB vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

	31-12-2016	31-12-2015
Boekwaarde per 1 januari	3.008	3.437
Effect stelselwijziging	0	501
Boekwaarde na stelselwijziging	<u>3.008</u>	<u>3.938</u>
- investeringen nieuwbouw/groot-onderhoud	2.028	1.565
- afboeking/terugname onrendabele investering	-361	-56
- overboeking naar resultaat	0	-216
- overboeking naar vastgoed bestemd voor verkoop	-87	-34
- overboeking naar onroerende zaken in exploitatie	-1.090	-2.189
Saldo	<u>490</u>	<u>-930</u>
Boekwaarde per 31 december	<u>3.498</u>	<u>3.008</u>

	31-12-2016	31-12-2015
(2) Financiële vaste activa		
Deze post is als volgt samengesteld:		
1 deelnemingen	6.984	6.772
2 actieve belastinglatentie verliescompensatie	4.534	5.758
3 actieve belastinglatentie marktwaarde t.g.v. woningverkoop	529	553
Totaal	12.047	13.083
 ad 1 – deelnemingen		
Vastgoed Eerbeek BV	6.983	6.771
Woningnet NV	1	1
XIA Woonservices BV	0	0
Saldo per 31 december	6.984	6.772
 <i>Vastgoed Eerbeek BV</i>		
Saldo per 1 januari	6.771	7.652
Mutaties in het boekjaar:	0	
- jaarresultaat	212	-881
Saldo per 31 december	6.983	6.771
 <i>Woningnet NV</i>		
Saldo per 1 januari	1	1
Mutaties in het boekjaar:		
- jaarresultaat	0	0
Saldo per 31 december	1	1
 <i>XIA Woonservices BV</i>		
Saldo per 1 januari	0	0
Mutaties in het boekjaar:		
- jaarresultaat	-32	-80
- negatief eigen vermogen t.l.v. voorziening	32	80
Saldo per 31 december	0	0
 ad 2 – actieve belastinglatentie verliescompensatie		
Saldo per 1 januari	5.758	5.481
Mutaties in het boekjaar	-1.224	277
Saldo per 31 december	4.534	5.758

De post latente belastingvorderingen betreft de tot waardering gebrachte beschikbare voorwaartse verliescompensatie.

Deze bedraagt ultimo 2016 € 4,5 mln, gebaseerd op waardering tegen contante waarde met disconteringsvoet na belasting van 3,135% (2015: 3,53%). De verrekenbare verliezen zijn volledig tot waardering gebracht. De totale verrekenbare verliezen bedragen ultimo 2016 € 19,1 mln (2015: € 27,1 mln).

	<u>31-12-2016</u>	<u>31-12-2015</u>
ad 3 - actieve belastinglatentie marktwaarde t.g.v. woningverkoop		
Saldo per 1 januari	553	0
Bij: cumulatief effect 1 januari 2015 wegens stelselwijziging	<u>0</u>	<u>461</u>
Saldo na stelselwijziging	553	461
Mutaties in het boekjaar	<u>-24</u>	<u>92</u>
Saldo per 31 december	<u>529</u>	<u>553</u>

Door de nieuwe waarderingsmethodiek van vastgoed is de latentie voor de verkoopvijver vervallen. Dit effect van de stelselwijziging bedraagt € 1,9 mln en is als mutatie in het eigen vermogen per 1 januari 2015 geboekt. Er is derhalve geen resultaatteffect.

Conform de RJ is er een latentie gevormd voor het verschil in fiscale waardering enerzijds en de commerciële waardering op marktwaarde anderzijds voor zover er sprake is van realisatie. Realisatie van dit verschil in waardering vindt bij Sprengenland Wonen slechts plaats bij toekomstige verkoop. Op basis van een inschatting van het aantal verkopen conform het strategisch voorraadbeheer en de meerjarenbegroting wordt een deel van het waarderingsverschil uiterlijk in 2026 gerealiseerd. Hiervoor is thans een latentie tegen de contante waarde berekend.

VLOTTENDE ACTIVA

	31-12-2016	31-12-2015
(3) Voorraden		
Deze post is als volgt samengesteld:		
1 – vastgoed bestemd voor verkoop	305	1.964
2 - vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	0	265
Totaal	305	2.229
 ad 1 - Vastgoed bestemd voor verkoop:		
Saldo per 1 januari	1.964	1.944
Bij: cumulatief effect 1 januari 2015 wegens stelselwijziging	0	0
Saldo na stelselwijziging	1.964	1.944
- verkopen	-1.735	-936
- aankopen	76	239
- overboeking uit / naar exploitatie	0	717
Saldo per 31 december	305	1.964
De post vastgoed bestemd voor verkoop bestaat uit 2 kavel en 3 woningen. De verwachting is dat de woningen binnen 1 jaar worden verkocht.		
 ad 2 – Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop		
Saldo per 1 januari	265	195
Bij: cumulatief effect 1 januari 2015 wegens stelselwijziging	0	0
Saldo na stelselwijziging	265	195
Mutaties in het boekjaar	-265	70
Saldo per 31 december	0	265
 (4) Vorderingen		
Deze post is als volgt samengesteld:		
1 - huurdebiteuren	51	65
2 - gemeenten	0	1
3 - rekening courant dochter BV's	2.231	2.952
4 - belastingen en premies sociale verzekering	44	44
5 - overige vorderingen	881	932
6 - overlopende activa	1	0
Totaal	3.208	3.994

ad 1 - Huurdebiteuren

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

Periode:	Aantal 31-12-2016	Aantal 31-12-2015	Achterstand 31-12-2016	Achterstand 31-12-2015
0 < 1 maand	36	34	8	9
1 < 2 maanden	36	36	22	24
2 < 3 maanden	7	10	8	12
3 < 4 maanden	2	5	2	8
4 < 5 maanden	2	0	5	0
> 5 maanden	3	4	6	12
	<u>86</u>	<u>89</u>	<u>51</u>	<u>65</u>

De huurachterstanden bedragen ultimo boekjaar 0,30% (2015: 0,39%) van de bruto-jaarhuur.

ad 2 - Gemeenten

	<u>31-12-2016</u>	<u>31-12-2015</u>
- Gemeente Brummen	0	1
- Gemeente Apeldoorn	0	0
- Gemeente Rheden	0	0
Totaal	<u>0</u>	<u>1</u>

ad 3 - Rekening courant dochter BV's

Vastgoed Eerbeek BV	2.231	2.231
XIA Woonservices BV	<u>0</u>	<u>721</u>
Totaal	<u>2.231</u>	<u>2.952</u>

ad 4 - Belastingen en premies sociale verzekeringen

Verrekenbare verliezen vennootschapsbelasting 2006/2007	<u>44</u>	<u>44</u>
Totaal	<u>44</u>	<u>44</u>

ad 5 - Overige vorderingen

- Dubieuze debiteuren	7	6
- Diverse nota's / betalingsregelingen	89	116
- Rente	4	108
- BWSA	125	0
- VvE's	22	2
- Afrekening servicekosten	0	0
- Te ontvangen subsidies	0	253
- Diversen	<u>634</u>	<u>447</u>
Totaal	<u>881</u>	<u>932</u>

ad 6 - Overlopende activa

	<u>31-12-2016</u>	<u>31-12-2015</u>
- Vooruitbetaalde crediteuren	1	0
- Diversen	<u>0</u>	<u>0</u>
Totaal	<u>1</u>	<u>0</u>

Geen van de vorderingen heeft ultimo 2016 een looptijd langer dan één jaar.

(5) Liquide middelen

- kas	1	2
- rekening-courant banken	418	1.138
- spaarrekeningen, direct opvraagbaar	2.278	2.959
- kruisposten	<u>3</u>	<u>2</u>
Totaal	<u>2.700</u>	<u>4.101</u>

Alle liquide middelen staan ter vrije beschikking.

PASSIVA

	31-12-2016	31-12-2015
(6) Eigen vermogen		
Deze post is als volgt samengesteld:		
1 - overige reserves	37.440	54.392
2 - herwaarderingsreserve vastgoed in exploitatie	161.620	150.025
3 - herwaardering verkocht onder voorwaarden	5.984	6.481
4 - jaarresultaat	20.332	-5.357
Totaal	225.376	205.541

ad 1 - overige reserves

Saldo per 1 januari volgens jaarrekening 2015	54.392	18.633
Bij: cumulatief effect 1 januari wegens stelselwijziging	0	24.749
Saldo per 1 januari	54.392	43.382
Resultaat voorgaand boekjaar	-5.357	3.286
Mutatie t.g.v. herwaardering van de marktwaarde	-11.595	7.724
Overheveling van herwaardering verkocht onder voorwaarden	0	0
Saldo per 31 december	37.440	54.392

ad 2 - Herwaarderingsreserve vastgoed in exploitatie

Saldo per 1 januari volgens jaarrekening 2015	150.025	0
Bij: cumulatief effect 1 januari wegens stelselwijziging	0	157.749
Saldo per 1 januari	150.025	157.749
Mutaties boekjaar	11.595	-7.724
Saldo per 31 december	161.620	150.025

Ultimo 2016 is in totaal € 161,6 miljoen aan herwaarderingsreserve vastgoed in exploitatie in de overige reserves begrepen (2015: € 150,0 miljoen) uit hoofde van de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat.

	31-12-2016	31-12-2015
ad 3 - herwaardering verkocht onder voorwaarden		
Saldo per 1 januari	6.481	6.890
Mutaties in het boekjaar		
- toevoeging verkoop woningen	0	100
- onttrekking terugkoop woningen	-497	-509
Saldo per 31 december	5.984	6.481

ad 4 - jaarresultaat

Saldo per 1 januari	-5.357	3.286
Resultaat 2015 volgens jaarrekening 2015	0	4.800
Aanpassing resultaat 2015 i.v.m. stelselwijziging	0	-10.157
Saldo per 1 januari	-5.357	-2.071
Resultaatverdeling	5.357	-3.286
Resultaat boekjaar	20.332	
Saldo per 31 december	20.332	-5.357

Overzicht totaalresultaat

De verdeling van het resultaat is als volgt:

	<u>31-12-2016</u>	<u>31-12-2015</u>
Ten laste/ten gunste van de overige reserves	9.234	2.775
Ten laste/ten gunste van de herwaarderingsreserve vastgoed in exploitatie	11.595	-7.723
Ten laste/ten gunste van de herwaardering verkocht onder voorwaarden	-497	-409
Totaalresultaat	<u>20.332</u>	<u>-5.357</u>

Voorstel tot bestemming van het resultaat over het boekjaar 2016

De directeur-bestuurder stelt aan de RvC voor het resultaat over het boekjaar 2016 in zijn geheel ten gunste te brengen aan de reserves. De mutatie in de herwaarderingsreserve is ten laste van de algemene reserve gebracht en reeds in de jaarrekening verwerkt.

Verschil enkelvoudig en geconsolideerd eigen vermogen

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

	<u>31-12-2016</u>	<u>31-12-2015</u>
Eigen vermogen geconsolideerde jaarrekening	223.089	202.926
- correctie marktwaarde Vastgoed Beheer Eerbeek BV	2.496	3.472
- niet-gerealiseerde waardeveranderingen (actuele waarde)	-191	-857
- positieve herwaardering marktwaarde	-18	0
Saldo per 31 december	<u>225.376</u>	<u>205.541</u>
Resultaat geconsolideerde jaarrekening	20.523	-4.500
- niet-gerealiseerde waardeveranderingen (actuele waarde)	-191	-857
Saldo per 31 december	<u>20.332</u>	<u>-5.357</u>

Tussen de enkelvoudige jaarrekening van de moeder (Sprengenland Wonen) en de dochter (Vastgoed Beheer Eerbeek BV) bestaat er een verschil in waarderingsgrondslagen van het vastgoed. Het bezit in Vastgoed Beheer Eerbeek BV wordt nog tegen historische kostprijs gewaardeerd. Bij de consolidatie dient te worden uitgegaan van de waarderingsgrondslagen van de moedermaatschappij (marktwaarde) wat een verschil oplevert tussen het enkelvoudige en geconsolideerde vermogen.

(7) Voorzieningen

Deze post is als volgt samengesteld:

	<u>31-12-2016</u>	<u>31-12-2015</u>
1. Negatief eigen vermogen XIA Woonservices BV	0	483
2. Voorziening onrendabele investeringen	0	357
3. Voorziening projectverliezen	325	332
4. Voorziening latente belastingverplichtingen	8.130	8.998
5. Latentie disagio leningen o/g	26	58
Totaal	<u>8.481</u>	<u>10.228</u>

ad 1 – negatief eigen vermogen XIA Woonservices BV

	<u>31-12-2016</u>	<u>31-12-2015</u>
Saldo per 1 januari	483	403
Mutaties in het boekjaar:		
- toevoeging negatief resultaat	32	80
- opheffing BV	<u>-515</u>	<u>0</u>
Saldo per 31 december	<u>0</u>	<u>483</u>

ad 2 - voorziening onrendabele investeringen

Boekwaarde per 1 januari volgens jaarrekening vorig boekjaar	357	168
Effect stelselwijziging(en)	<u>0</u>	<u>-68</u>
Saldo per 1 januari	357	100
Mutaties in het boekjaar:		
- bij: dotatie/ vrijval in het boekjaar	0	357
- af: onttrekking in het boekjaar	<u>-357</u>	<u>-100</u>
Saldo per 31 december	<u>0</u>	<u>357</u>

ad 3 – voorziening projectverliezen

Saldo per 1 januari	332	844
Mutaties in het boekjaar:		
- toevoeging verwachte resultaten ivm projectbeëindiging	0	0
- afboeking resultaat projectbeëindiging	<u>-7</u>	<u>-512</u>
Saldo per 31 december	<u>325</u>	<u>332</u>

ad 4 – voorziening latente belastingverplichtingen

Boekwaarde per 1 januari volgens jaarrekening vorig boekjaar	8.998	0
Effect stelselwijziging(en)	<u>0</u>	<u>9.189</u>
Saldo per 1 januari	8.998	9.189
Mutaties in het boekjaar	<u>-868</u>	<u>-191</u>
Saldo per 31 december	<u>8.130</u>	<u>8.998</u>

ad 5 – latentie disagio leningen o/g

Saldo per 1 januari	58	90
Mutaties in het boekjaar	<u>-32</u>	<u>-32</u>
Saldo per 31 december	<u>26</u>	<u>58</u>

Het tijdelijke verschil inzake de leningenportefeuille bedraagt nominaal € 130.000 (2015: € 290.000) en is in de balans gewaardeerd tegen de contante waarde van € 26.000.

(8) Langlopende schulden

	31-12-2016	31-12-2016	31-12-2015	31-12-2015
	totaal	looptijd >5 jaar	totaal	looptijd >5 jaar
1 - leningen overheid	0	0	0	0
2 - leningen kredietinstellingen	69.568	25.649	77.086	32.833
3 - terugkoopverplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	10.144	0	10.593	0
4 – waarborgsommen	0	0	4	0
Totaal	79.712	25.649	87.683	32.833

Het verloop van deze posten is als volgt:

	31-12-2016	31-12-2015
ad 1 - leningen overheid		
Saldo per 1 januari	0	986
Mutaties in het boekjaar		
- nieuwe leningen	0	0
- aflossingen	0	-986
Saldo per 31 december	0	0
ad 2 - leningen kredietinstellingen		
Saldo per 1 januari	77.086	83.924
Mutaties in het boekjaar		
- nieuwe leningen	3.000	0
- aflossingen	-10.518	-6.838
Saldo per 31 december	69.568	77.086

Rentevoet en aflossingssysteem

De rentevoet van de uitstaande leningen varieert van 0,67% tot 4,935%. De gemiddelde rentevoet bedraagt ultimo 2016 3,135% (2015: 3,53%).

De leningen worden op basis van annuïteiten, lineair of ineens (fixe) afgelost.

Het aflossingsbestanddeel in het komend jaar bedraagt € 10.683.800.

Zekerheden

De rente en aflossing van de leningen wordt gegarandeerd door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. De borging verkregen van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw heeft betrekking op de leningen kredietinstellingen (€ 69,6 miljoen).

Marktwaarde

De marktwaarde van de leningen ultimo 2016 bedraagt € 76.108.000 (2015 € 89.295.000).

ad 3 - terugkoopverplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

De terugkoopverplichting woningen VOV betreft de terugkoopverplichting van onroerende zaken die onder een regeling Verkoop onder Voorwaarden zijn overgedragen aan derden. De terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd en getoetst aan de bij overdracht ontstane verplichting. Bij de jaarlijkse toetsing van de terugkoopverplichting wordt rekening gehouden met de waardeontwikkeling van onroerende zaken en specifieke contractvoorwaarden met derden.

	31-12-2016	31-12-2015
Saldo 1 januari	10.593	11.398
Mutaties in het boekjaar:		
- nieuwe verplichtingen	0	109
- vervallen verplichtingen i.v.m. terugkoop	-564	-734
- waardeverandering	115	-180
Saldo 31 december	<u>10.144</u>	<u>10.593</u>

(9) Kortlopende schulden en overlopende passiva

Deze post is als volgt samengesteld:

1 - schulden aan leveranciers	123	366
2 – schulden aan gemeenten	0	0
3 - belastingen en premies sociale verzekering	570	380
4 – overige schulden	42	119
5 - overlopende passiva	<u>1.701</u>	<u>1.727</u>
Totaal kortlopende schulden en overlopende passiva	<u>2.436</u>	<u>2.592</u>

ad 1 - schulden aan leveranciers

- crediteuren	<u>123</u>	<u>366</u>
Totaal	<u>123</u>	<u>366</u>

ad 2 - schulden aan gemeenten

- Gemeente Brummen	0	0
- Gemeente Apeldoorn	0	0
- Gemeente Rheden	0	0
Totaal	<u>0</u>	<u>0</u>

ad 3 - belastingen en premies sociale verzekering

- salarissen	1	2
- omzetbelasting	445	311
- loonheffing	119	67
- pensioenlasten	<u>5</u>	<u>0</u>
Totaal	<u>570</u>	<u>380</u>

ad 4 - overige schulden

- nog te verrekenen servicekosten	17	24
- nog te verrekenen BWSA	21	0
- nog te verrekenen kosten afwikkeling nieuwbouw	4	11
- nog te verrekenen kosten overig	<u>0</u>	<u>84</u>
Totaal	<u>42</u>	<u>119</u>

ad 5 - overlopende passiva

1 - niet-vervallen rente	1.071	1.215
2 - vooruit ontvangen huur	120	90
3 - glasfonds	97	88
4 – fonds huurdersonderhoud	180	138
5 – transitoria overig	233	197
Totaal	1.701	1.728

De looptijd van alle kortlopende schulden is korter dan een jaar.

TOELICHTING OP DE WINST- EN VERLIESREKENING (ENKELVOUDIG)**BEDRIJFSOPBRENGSTEN**

	2016	2015
(10) Huuropbrengsten		
Huuropbrengsten DAEB-vastgoed in exploitatie:		
- woningen en woongebouwen	16.359	16.132
- onroerende goederen, niet zijnde woningen	266	257
	16.625	16.389
- af: huurderwing wegens leegstand	-64	-43
- af: huurderwing wegens overige redenen	-43	-40
Subtotaal huuropbrengst DAEB-vastgoed in exploitatie	16.518	16.306
Huuropbrengsten niet DAEB-vastgoed in exploitatie:		
- woningen en woongebouwen	208	210
- onroerende goederen, niet zijnde woningen	162	161
	370	371
- af: huurderwing wegens leegstand	-11	-5
- af: huurderwing wegens overige redenen	0	0
Subtotaal huuropbrengst niet DAEB-vastgoed in exploitatie	359	366
Totaal huuropbrengsten	16.877	16.672

De te ontvangen netto-huur 2016 is ten opzichte van 2015 gewijzigd als gevolg van:

- de huurverhoging per 1 juli 2016 die gemiddeld 0,6% bedroeg (2015: 1,57%),
- het toepassen van de (gedifferentieerde) streefhuur bij mutatie,
- huurverhoging als gevolg van aanleg centrale verwarming, verbetering van woningen, enz.,
- mutaties in de woningvoorraad.

De huurderwing bedroeg in het boekjaar 0,69% (2015: 0,53%) van de te ontvangen huur.

	2016	2015
(11) Opbrengsten servicecontracten		
Te ontvangen vergoedingen voor:		
- overige zaken, leveringen en diensten	5	10
- af: huurderwing wegens leegstand	-0	-0
- af: huurderwing wegens oninbaarheid	-0	-0
Totaal opbrengsten servicecontracten	5	10

(12) Lasten servicecontracten

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Toegerekende overige organisatiekosten	<u>13</u>	<u>12</u>
Totaal lasten servicecontracten	<u>13</u>	<u>12</u>

(13) Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

Toegerekende personeelskosten	755	722
Toegerekende overige organisatiekosten	2.804	2.257
Toegerekende afschrijvingen	<u>64</u>	<u>72</u>
Totaal lasten verhuur- en beheeractiviteiten	<u>3.623</u>	<u>3.051</u>

(14) Lasten onderhoudsactiviteiten

Onderhoudslasten (niet cyclisch)	1.638	2.371
Onderhoudslasten (cyclisch)	2.671	2.668
Toegerekende personeelskosten	838	729
Toegerekende overige organisatiekosten	840	437
Toegerekende afschrijvingen	<u>52</u>	<u>58</u>
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	<u>6.039</u>	<u>6.263</u>

De onderhoudslasten voor het DAEB-vastgoed in exploitatie zijn te verdelen in:

Reparatieonderhoud	412	393
Mutatieonderhoud	249	277
Contractonderhoud	388	341
Planmatig onderhoud	2.651	2.645
Strategisch voorraadbeheer	<u>573</u>	<u>1.343</u>
Totaal onderhoudslasten DAEB vastgoed	<u>4.273</u>	<u>4.999</u>

De onderhoudslasten voor het niet-DAEB-vastgoed in exploitatie zijn te verdelen in:

Reparatieonderhoud	11	11
Mutatieonderhoud	0	2
Contractonderhoud	4	4
Planmatig onderhoud	21	23
Strategisch voorraadbeheer	<u>0</u>	<u>0</u>
Totaal onderhoudslasten niet-DAEB vastgoed	<u>36</u>	<u>40</u>

	2016	2015
(15) Overige directe operationele lasten exploitatie bezit		
Toegerekende personeelskosten	0	0
Toegerekende overige organisatiekosten	881	1.009
Toegerekende afschrijvingen	0	0
Totaal overige directe operationele lasten exploitatie bezit	<u>881</u>	<u>1.009</u>

(16) Netto verkoopresultaat vastgoed in ontwikkeling

Netto verkoopresultaat vastgoed in ontwikkeling betreft het resultaat uit verkopen van vastgoed in ontwikkeling aan derden en is als volgt te specificeren:

Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	117	103
Af: toegerekende personeelskosten	<u>-19</u>	<u>-28</u>
Totaal verkoopresultaat vastgoed in ontwikkeling	<u>98</u>	<u>75</u>

(17) Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille

Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille betreft het resultaat uit verkopen van bestaand bezit aan derden is als volgt te specificeren:

Opbrengst verkopen bestaand bezit	3.714	3.677
Af: direct toerekenbare kosten	-82	-87
Af: boekwaarde	-2.299	-2.308
Af: toegerekende afschrijvingen	-5	-6
Af: toegerekende personeelskosten	-86	-84
Af: toegerekende organisatiekosten	<u>-59</u>	<u>-32</u>
Totaal verkoopresultaat onroerende zaken bestaand bezit	<u>1.183</u>	<u>1.160</u>

(18) Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Waardevermindering vastgoed in ontwikkeling	3	314
Opheffing voorzieningen beëindigde projecten	<u>0</u>	<u>-11</u>
Totaal overige waardeveranderingen vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	<u>3</u>	<u>303</u>

(19) Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Ongerealiseerde waardeverandering marktwaarde DAEB vastgoed in exploitatie	15.204	-9.637
Ongerealiseerde waardeverandering marktwaarde niet-DAEB vastgoed in exploitatie	<u>-50</u>	<u>-43</u>
Totaal niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	<u>15.154</u>	<u>-9.680</u>

**(20) Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed-
portefeuille verkocht onder voorwaarden**

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Waardemutatie door wijziging WOZ-waarden	246	-145
terugkoopwaarde VOV-woningen	<u>-212</u>	<u>142</u>
Totaal niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed verkocht onder voorwaarden	<u>34</u>	<u>-3</u>

(22) Nettoresultaat overige activiteiten

Overige bedrijfsopbrengsten	245	199
Toegerekende personeelskosten	<u>-13</u>	<u>-12</u>
Totaal overige bedrijfsopbrengsten	<u>232</u>	<u>187</u>

(23) Leefbaarheid

Toegerekende overige organisatiekosten	30	16
Toegerekende personeelskosten	26	24
Toegerekende afschrijvingen	<u>2</u>	<u>3</u>
Totaal	<u>58</u>	<u>43</u>

(24) Financiële baten en lasten

Opbrengsten van vorderingen die tot vaste activa behoren en van effecten

Renteopbrengsten activa in ontwikkeling	63	78
Overige opbrengsten	<u>0</u>	<u>0</u>
Totaal rentebaten en soortgelijke opbrengsten	<u>63</u>	<u>78</u>

Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten

Rentebaten rekening-courant en spaarrekeningen	136	139
Overige rentebaten	<u>13</u>	<u>6</u>
Totaal rentebaten en soortgelijke opbrengsten	<u>149</u>	<u>145</u>

Rentelasten en soortgelijke kosten

Rentelasten leningen overheid en kredietinstellingen	2.673	2.946
Rentelasten rekening-courant	0	0
Overige rentelasten	<u>6</u>	<u>7</u>
Totaal rentelasten en soortgelijke kosten	<u>2.679</u>	<u>2.953</u>

BELASTINGEN

	2016	2015
(25) Vennootschapsbelasting		
- mutatie latentie leningen	32	32
- opname latentie verliescompensatie	-1.224	277
- latentie woningbezit marktwaarde	-24	92
- mutatie latentie belastingverplichtingen	868	191
Totaal	-348	592

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

(26) Resultaat deelnemingen

	2016	2015
Vastgoed Eerbeek BV	213	-879
Woningnet NV	0	0
XIA Woonservices BV	-32	-80
Totaal resultaat deelnemingen	181	-959

Toerekening baten en lasten**Afschrijvingen materiële vaste activa**

Activa ten dienste van de exploitatie	123	139
Totaal afschrijvingen op materiële vaste activa	123	139

De afschrijvingskosten zijn als volgt gealloceerd:

- Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	64	72
- Lasten onderhoudsactiviteiten	52	58
- Verkoopresultaat vastgoedportefeuille	5	6
- Leefbaarheid	2	3
Totaal lonen, salarissen, sociale lasten en pensioenlasten	123	139

Lonen, salarissen, sociale lasten en pensioenlasten

Lonen en salarissen	1.385	1.236
Sociale lasten	174	164
Pensioenlasten	176	199
Totaal lonen, salarissen, sociale lasten en pensioenlasten	1.735	1.599

Het gemiddeld aantal werkzame werknemers berekend op fulltimebasis bedroeg 19,2.

De personeelskosten zijn als volgt gealloceerd:

	2016	2015
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	755	722
Lasten onderhoudsactiviteiten	838	729
Verkoopresultaat vastgoed in ontwikkeling	19	28
Verkoopresultaat vastgoedportefeuille	86	84
Kosten overige activiteiten	12	12
Leefbaarheid	26	24
Totaal	1.735	1.599

Het gemiddelde aantal bij Sprengenland Wonen werkzame werknemers, berekend op fulltimebasis en uitgesplitst naar activiteiten, bedroeg:

	2016	2015
Staf	4	4
Wonen	5,6	7,7
Bedrijfsvoering	9	8
Totaal	18,6	19,7

Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam.

Overige organisatiekosten

Beheerskosten:		
Overige personeelskosten	122	121
Huisvestingskosten	547	67
Kosten raad van commissarissen	47	43
Algemene kosten*	840	605
Zakelijke bedrijfslasten:		
Belastingen	630	611
Verzekeringen	60	65
Contributie landelijke federatie	23	23
Overige heffingen	1.961	1.783
Serviceverlening/overige lasten:		
Servicekosten	14	12
Overige directe exploitatielasten	39	17
Kosten huurachterstand	20	132
ZAV vergoedingen	10	10
Kosten VVE	105	177
Kosten gas, water en elektra	10	9
Verhuurbetwoning maatregelen	0	2
Kosten huurcommissie	0	-3
Kosten asbestsanering	201	90
Diversen	0	0
Totaal overige organisatiekosten	4.629	3.764

De overige organisatiekosten zijn als volgt gealloceerd:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Lasten servicecontracten	13	12
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	2.804	2.257
Lasten onderhoudsactiviteiten	841	438
Verkoopresultaat vastgoedportefeuille	60	32
Overige directe exploitatielasten	881	1.009
Leefbaarheid	<u>30</u>	<u>16</u>
Totaal	<u>4.629</u>	<u>3.764</u>

* In de algemene kosten zijn de accountantshonoraria opgenomen. Hieronder de specificatie.

Accountantshonoraria

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

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Controle van de jaarrekening	68	48
Andere controleopdrachten	0	0
Fiscale adviesdiensten	<u>63</u>	<u>27</u>
Totaal accountantshonoraria	<u>131</u>	<u>75</u>

OVERIGE TOELICHTINGEN

Honorering directeur-bestuurder

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

	Boekjaar 2016	Boekjaar 2015
Naam	M.H. de Wilde	M.H. de Wilde
Functie	directeur- bestuurder	directeur- bestuurder
Beloning	103.680	103.680
Door de werkgever betaalde vrijwillige sociale verzekeringspremies	0	0
Belastbare vaste en variabele onkosten-vergoedingen	3.139	4.642
Voorzieningen ten behoeve van beloningen betaalbaar op termijn (pensioenpremies)	18.970	21.216
Totale uit publieke middelen gefinancierde bezoldiging en relevant voor de toepassing van de WNT	125.789	129.538
Duur van het dienstverband in het boekjaar (in maanden)	12	12
Omvang van het dienstband in het boekjaar	36 uur	36 uur
Einde dienstverband	niet van toepassing	niet van toepassing
Jaar waarin het dienstverband is geëindigd	niet van toepassing	niet van toepassing
In het boekjaar verrichte uitkeringen wegens beëindiging van het dienstverband	niet van toepassing	niet van toepassing

Bezoldiging leden van de Raad van Commissarissen

De WNT geeft ten aanzien van de bezoldiging van commissarissen aan dat deze per 1 januari 2013 maximaal 10% (lid) of 15% (voorzitter) mag bedragen van de voor de organisatie geldende maximale bezoldiging van de directeur-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 het overgangsrecht.

De bezoldiging van de afzonderlijke leden van de Raad van Commissarissen in 2016 is als volgt:

Naam	Functie	Duur dienstverband in maanden 2016	Bezoldiging 2016	Bezoldiging 2015
F. Sterk	Voorzitter	8 (2015: 12)	6.667	6.000
J.C. van Leeuwen	Vice-voorzitter	12	7.500	6.000
Mevr. A.G.M. Vos-Leferink	Lid	12	7.500	6.000
M. Bresser	Lid	12	7.500	6.000
A.J. Schutte	Lid	0 (2015: 12)	0	6.000

De ingevolge art 2:383 BW te vermelden bezoldiging voor (gewezen) toezichthouders bedraagt. € 35.292 (2015: € 32.520). Naast de hierboven krachtens de WNT vermelde componenten, bevat deze bezoldiging met name de verplichte sociale verzekeringspremies en voor zover van toepassing de niet-verrekenbare in rekening gebrachte omzetbelasting.

OVERIGE GEGEVENS

Toerekening jaarresultaat

In afwachting van goedkeuring van de Raad van Commissarissen is het resultaat nog niet aan de reserves toegevoegd c.q. onttrokken.

Belangrijke gebeurtenissen na balansdatum

Woningstichting Brummen en Sprengenland Wonen zijn per 1 januari 2017 gefuseerd.

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 de jaarrekening afgegeven controleverklaring. De controleverklaring is opgenomen in dit verslag.

De RvC heeft in haar vergadering van 27 juni 2017 zowel het volkshuisvestingsverslag als de jaarrekening 2016 vastgesteld.

Eerbeek, 27 juni 2017

Directeur-bestuurder:

w.g. M.H. de Wilde

Raad van Commissarissen:

w.g. Ing. G.W. Nijman

w.g. Drs. R.P. Huyben RA RB

w.g. M. Bresser

w.g. Mevrouw A.G.M. Vos-Leferink

w.g. J. Meems

8 Controleverklaring



T: +31 (0)55 312 76 00
E: apeldoorn@bdo.nl
www.bdo.nl

BDO Audit & Assurance B.V.
Postbus 10147, 7301 GC Apeldoorn
Boogschutterstraat 35, 7324 AE Apeldoorn
Nederland

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de raad van commissarissen van Stichting Sprengenland Wonen

A. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2016

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2016 van Stichting Sprengenland Wonen te Eerbeek gecontroleerd. De jaarrekening omvat de geconsolideerde en de enkelvoudige jaarrekening.

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

De jaarrekening bestaat uit:

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

Benadrukking van de waarderingsgrondslag:

Wij vestigen de aandacht op de grondslagen voor balanswaardering op pagina 49 de jaarrekening, waarin staat beschreven dat Stichting Sprengenland Wonen een deel van haar onroerende zaken in exploitatie op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet conform bijlage 2 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting na de eerste verwerking waardeert tegen actuele waarde onder toepassing van de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

De basis voor ons oordeel

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

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

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

B. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

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

- het bestuursverslag;
- de overige gegevens.

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

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

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

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

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

C. Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

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

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

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

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

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

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

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

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

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

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant

professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij de Regeling toegelaten Instellingen volkshuisvesting, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

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



- het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen; en
- het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

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

Apeldoorn, 18 juli 2017

BDO Audit & Assurance B.V.
namens deze,

J.J. Herst RA w.g.