

JAARVERSLAG

2016

Woningstichting Brummen

INHOUDSOPGAVE

	<u>Pag.</u>
Algemene gegevens	5
I. Jaarverslag/volkshuisvestingsverslag	
1. Inleiding	6
2. Verslag van de directeur-bestuurder	7
3. Verslag van de Raad van Commissarissen over 2016	13
4. Governancecode woningcorporaties	20
5. Personeel en organisatie	21
6. Volkshuisvestingsverslag	24
6.1 De kwaliteit van het woningbezit	24
6.2 De bereikbaarheid van de woningvoorraad	25
6.3 Het betrekken van huurders bij beheer en beleid	29
6.4 Leefbaarheid	30
6.5 Wonen en zorg	32
6.6 Risico's	32
6.7 Financiële continuïteit	34
7. Kengetallen	37
II. Jaarrekening	
- Balans	38
- Winst- en verliesrekening	41
- Kasstroomoverzicht	43
- Toelichting op de waarderingsgrondslagen	45
- Toelichting op de balans	57
- Toelichting op de winst- en verliesrekening	69
III. Overige toelichtingen	75
IV Verklaring van de Raad van Commissarissen en het Bestuur	78
V Controleverklaring	79

ALGEMENE GEGEVENS

Tot en met 31 december 2016

Naam toegelaten instelling:	Woningstichting Brummen
Adres:	Kampweg 31 6971 XA Brummen
Postadres:	Postbus 117 6970 AC Brummen
Telefoon:	(0575) 56 15 53
E-mail:	algemeen@woningstichtingbrummen.nl
Internet-website:	www.woningstichtingbrummen.nl
Statutaire vestigingsplaats:	Brummen
Statutair werkgebied:	Regio Stedendriehoek
Datum oprichting:	14 januari 1919
Datum laatste statutenwijziging:	11 juli 2003
Nationaal Register Volkshuisvesting:	3370
Kamer van Koophandel:	41041816
RSIN-nummer:	0027.01.649
Landelijke federatie:	Aedes

Vanaf 1 januari 2017

Naam toegelaten instelling:	Woningstichting Veluwonen
Adres:	Stuijvenburchstraat 20 6961 DR Eerbeek
Postadres:	Postbus 72 6960 AB Eerbeek
Telefoon:	(0313)-659023
E-mail:	welkom@veluwonen.nl
Internet-website:	www.veluwonen.nl
Statutaire vestigingsplaats:	Eerbeek
Statutair werkgebied:	Regio Stedendriehoek
Datum oprichting:	14 januari 1919
Datum laatste statutenwijziging:	1 januari 2017
Nationaal Register Volkshuisvesting:	3370
Kamer van Koophandel:	41041816
RSIN-nummer:	0027.01.649
Landelijke federatie:	Aedes

1. INLEIDING

De wereld verandert in hoog tempo

Het jaar 2016 kenmerkte zich net als 2015 door grote onrust door de oorlogen in het Midden-Oosten en Afrika en de vele terroristische aanslagen. Een en ander leidde tot grote vluchtelingenstromen die, door onderlinge afspraken in 2016 van een aantal Europese landen, grotendeels opgevangen werden in de regio. De grote instroom bleef daardoor uit.

De verminderde toestroom van vluchtelingen had, door de opvang van vluchtelingen in de regio, voor ons land de nodige gevolgen. Inderhaast opgerichte opvangcentra werden weer opgeheven of in de wacht gezet. Ook in Brummen is de toestroom van vluchtelingen sterk verminderd en werd een aantal voor statushouders ingerichte woningen niet benut.

Woningstichting Brummen

Door provinciaal beleid zijn in de Gemeente Brummen de mogelijkheden om nieuw te bouwen beperkt; uitbreiding van het aantal huurwoningen om aan de vraag te voldoen is nagenoeg nihil.

Als gevolg van de Nieuwe Woningwet heeft Woningstichting Brummen een Bod aan de gemeente en de huurdersbelangenvereniging uitgebracht. In het Bod zijn afspraken gemaakt over duurzaamheid, betaalbaarheid en beschikbaarheid. Ook is opgenomen dat Woningstichting Brummen de komende jaren een beperkt aantal woningen wil bouwen om aan de vraag te kunnen voldoen.

2016 heeft voor Woningstichting Brummen vooral gestaan in het teken van de voorgenomen fusie met Sprengenland Wonen uit Eerbeek. Veel aandacht is besteed aan de invulling van de toekomstige Raad van Commissarissen, de benoeming van de beoogde directeur-bestuurder, de kantoorautomatisering, de nieuwe locatie en vooral de invulling van de personele organisatie. Onder leiding van Atrivé is een stuurgroep ingesteld en zijn diverse werkgroepen opgericht om antwoorden te geven op diverse vraagstukken. Er zijn nieuwe statuten opgesteld, er is een Fusie-Effect-Rapportage opgesteld. Ook zijn financieel verdiepende onderzoeken uitgevoerd en risico-analyses gemaakt. Met de Raad van Commissarissen en de Ondernemingsraad is veelvuldig overlegd om de fusie zo soepel mogelijk te laten verlopen. Medio december is Woningstichting Brummen verhuisd naar Eerbeek.

Jaarverslag 2016

Voor u ligt het jaarverslag 2016.

Het jaarverslag bestaat uit het verslag van de directeur-bestuurder, de Raad van Commissarissen en een hoofdstuk over personeel en organisatie.

In het volkshuisvestingsverslag wordt ingegaan op de prestatievelden uit het BBSH (Besluit Beheer Sociale Huursector) met in de jaarrekening de financiële vertaling hiervan.

2. VERSLAG VAN DE DIRECTEUR-BESTUURDER

In dit jaarverslag leggen wij verantwoording af over de werkzaamheden die wij in 2016 hebben uitgevoerd. Ook voor Woningstichting Brummen, haar huurders en andere belanghouders zijn de gevolgen van de door de regering genomen en nog te nemen maatregelen voor de komende jaren evident. Wij realiseren ons ten eerste dat onze mogelijkheden de komende jaren een stuk minder zijn dan die in de afgelopen jaren. Ons speelveld beperkt zich tot Daeb-activiteiten en ook activiteiten in het kader van de leefbaarheid zijn ingeperkt. Desalniettemin hebben we ons ook het afgelopen jaar maximaal ingezet voor onze huurders en woningzoekenden en zullen dat de komende jaren ook blijven doen.

In 2016 hebben we veel tijd geïnvesteerd in aanloop naar de fusie met Sprengenland Wonen.

2.1 Landelijke ontwikkelingen op het gebied van sociale huisvesting

Steeds meer gaat het om 3 items: betaalbaarheid, beschikbaarheid en duurzaamheid. In de rapportage Staat van de Woningmarkt van het kabinet wordt het volgende daarover gemeld:

Betaalbaarheid

De huurstijging van de sociale huurwoningen van corporaties in 2016 is de laagste sinds 2012: 1 procent exclusief harmonisatie en 1,8 procent inclusief harmonisatie. Daarnaast is de huurstijging bij de laagste inkomens (gemiddeld 0,8 procent) lager dan bij de hogere inkomens (gemiddeld 2,2 procent). Het aantal huishoudens dat relatief duur woont (dure scheefheid), neemt toe.

Beschikbaarheid

Het aantal huurwoningen van corporaties met een actuele huurprijs onder de 710,68 euro is tussen 2009 en 2015 met ongeveer 260.000 woningen gedaald. Hierin zijn ook woningen met een sociaal contract die door huurstijging boven de liberalisatiegrens zijn uitgekomen meegenomen. Het totaal aantal huurwoningen met een actuele huurprijs onder de 710,68 euro is tussen 2009 en 2015 met ongeveer 160.000 woningen gedaald.

Het rapport Staat van de Woningmarkt stelt dat de totale woningbehoefte tussen 2015 en 2019 met 73.000 per jaar stijgt. De geraamde groei van de woningvoorraad is 62.000 per jaar. Het woningtekort loopt op van 1,8 procent in 2015 naar 2,6 procent in 2020. Daarna neemt het geleidelijk weer af.

Duurzaamheid

Van de sociale huurwoningen heeft 56 procent label A, B of C. Bij gereguleerde woningen van particulieren is dat 44 procent en in de vrije huursector 70 procent. Dat het gemiddelde energielabel bij corporaties lager ligt dan bij woningen in de vrije sector komt vooral doordat sociale huurwoningen gemiddeld ouder zijn dan woningen in de vrije huursector.

Herziene Woningwet

Door de Herziene woningwet is het speelveld van corporaties drastisch veranderd. Na jaren politiek gebakkelei is een heel nieuw stel regels voor woningcorporaties van kracht geworden. Woningcorporaties krijgen een veel scherper omlijnd takenpakket. Ook krijgen huurdersorganisaties en bewonerscommissies meer invloed op het corporatiebeleid. Een aantal fouten zijn gecorrigeerd door de Veegwet, die in 2017 van kracht wordt.

Kerntaak

De nieuwe wet legt vast dat woningcorporaties zich moeten concentreren op hun kerntaak: het bouwen, verhuren en beheren van sociale huurwoningen aan mensen met een laag inkomen of aan mensen die om andere redenen moeilijk passende huisvesting kunnen vinden. Daarnaast mogen ze slechts specifiek omschreven maatschappelijk vastgoed en bepaalde diensten voor leefbaarheid als 'diensten van algemeen economisch belang' (daeb) verrichten.

Doelgroep

De belangrijkste doelgroep is huishoudens met een inkomen onder de € 35.739 (prijsspeil 2016). Ten minste 80% van de vrijkomende sociale huurwoningen moet aan deze huishoudens worden toegewezen. Daarnaast is er tot 1 januari 2021 ruimte om 10% van de vrijkomende woningen toe te wijzen aan huishoudens met een inkomen tussen € 35.739 en € 39.874 (prijsspeil 2016). De resterende 10% sociale huurwoningen mogen vrij worden toegewezen, maar wel met voorrang aan mensen met fysieke of psychische beperkingen. Woningcorporaties mogen daarnaast woonzorggebouwen bouwen en beheren, hospices en blijf-van-mijn-lijfhuizen en dag- en nachtopvang voor dak- en thuislozen.

Passend toewijzen

Sociale huurwoningen zijn woningen met een kale huurprijs beneden de zogeheten liberalisatiegrens (1 januari 2016: € 710,68). Deze grens is nog twee jaar bevroren.

Voor de meeste huurders met huurtoeslag is die huur veel te hoog. Daarom is tevens vastgelegd dat aan ten minste 95% van de huurders die recht hebben op huurtoeslag, een huurwoning met een huurprijs tot aan de aftoppingsgrens moet worden aangeboden. De aftoppingsgrens is het maximumbedrag waarover de huurtoeslag wordt toegekend: voor een- en tweepersoonshuishoudens € 586,68 (prijspeil 2016) en voor meerpersoonshuishoudens € 628,76.

Huurverhoging 2016

Om de verhuurderheffing op te kunnen brengen is in 2013 de inkomensafhankelijke huurverhoging ingesteld. Met deze maatregel wil het kabinet het scheefwonen tegen gaan en huurders met hogere midden- (€ 34.678-€ 44.360 (inkomen 2014)) en hoge inkomens dwingen om woningen vrij te maken om op deze manier de doorstroming te bevorderen en het aantal benodigde sociale huurwoningen te verminderen. De huurverhoging in 2016 mag maximaal 2,1% tot 4,6% omhoog vanaf 1 juli 2016. De stijging hangt af van het inkomen in 2014 en geldt alleen voor sociale-huurwoningen. Bij een inkomen van € 34.678 of minder mag de huur hooguit 2,1% omhoog en bij een inkomen tussen € 34.678 en € 44.360 hooguit 2,6%. Voor de overige huishoudens mag de huur hooguit 4,6% omhoog.

Maatschappelijk vastgoed

Woningcorporaties mogen beperkt maatschappelijk vastgoed beheren, zoals een gemeenschapscentrum, een jongerencentrum (zonder horeca), een dorps- of wijkbibliotheek, een basisschool of centra voor jeugd en gezin. De corporatie moet daar dan wel huurwoningen bezitten. Beperkte commerciële activiteit is toegestaan.

Leefbaarheid

Woningcorporaties mogen investeren in leefbaarheid in de omgeving van de huurwoningen die ze bezitten, zoals het eigen groen. Ook mogen woningcorporaties initiatieven van hun huurders ondersteunen, een huismeester in dienst hebben en een bijdrage leveren aan woonmaatschappelijk werk. De hoofdregel is dat er een maximum is vastgesteld van gemiddeld € 125 per woning dat mag worden uitgegeven aan leefbaarheid.

Duurzaamheid

Woningcorporaties mogen voorzieningen aanbrengen (of huurders daarbij ondersteunen) die bijdragen aan duurzaam energiegebruik. Zoals zonnepanelen, grondwarmtepompen en warmte-koude opslaginstallaties. Eén van de voorwaarden is dat de voorziening ten goede komt aan de eigen huurders.

Huurdersorganisatie

De huurdersorganisatie is de lokale overlegpartner van de gemeente en de woningcorporatie. De huurdersorganisatie bepaalt zo mede het volkshuisvestingsbeleid. De woningcorporatie stuurt de huurdersorganisatie jaarlijks de jaarrekening, het jaarverslag en volkshuisvestingsverslag. Daarnaast stelt de woningcorporatie jaarlijks een 'overzicht van voorgenomen werkzaamheden' ter beschikking aan de huurdersorganisatie en de bewonerscommissies. De corporatie dient daarbij ook over een overzicht van de voorgenomen werkzaamheden en beleid voor de komende 5 jaar overleg te voeren met de huurdersorganisatie en de bewonerscommissies,

Scheiden van daeb en niet daeb-activiteiten

Woningcorporaties zijn wettelijk verplicht hun daeb-activiteiten los te koppelen van hun niet-daeb-activiteiten. Dat kan door binnen de woningcorporatie een administratieve scheiding aan te brengen tussen deze twee activiteiten of door niet-daeb-activiteiten juridisch af te splitsen in een woonvennootschap. Deze scheiding of splitsing moet ervoor zorgen dat maatschappelijk bestemd vermogen daadwerkelijk wordt ingezet voor de maatschappelijke taken die aan woningcorporaties zijn opgedragen. De nieuwe Woningwet schrijft ook voor dat corporaties hun bezit op marktwaarde waarderen.

Governance

De Herziene Woningwet stelt regels aan de kwaliteiten van bestuurders en voor het interne toezicht van woningcorporaties (tezamen de governance). Voor leden van het bestuur en van de Raad van Toezicht van de woningcorporatie geldt een 'geschiktheidstoets', die betrekking heeft op competenties en op antecedenten.

Extern toezicht en Sanering

Autoriteit Woningcorporaties

In 2015 is de Autoriteit Woningcorporaties (AW) ingesteld die integraal toezicht houdt op alle toegelaten instellingen (woningcorporaties). Deze autoriteit is ondergebracht bij de Inspectie voor Leefomgeving en Transport (ILT). Deze autoriteit beoordeelt het financiële en volkshuisvestelijke beleid, het beheer en de financiële situatie van de woningcorporatie en van haar dochtermaatschappijen.

WSW

Het WSW, dat de leningen van de woningcorporaties borgt, is onder toezicht van de Minister gesteld en gaat ook de sanering van woningcorporaties voor haar rekening nemen.

Scheiden wonen en zorg

Om de zorgkosten in de toekomst in de hand te kunnen houden, heeft het kabinet besloten dat hulpbehoevenden langer zelfstandig moeten blijven wonen. Mensen met zorgzwaartepakket 1, 2 en 3 (ZZP 1-3) moeten zelfstandig blijven wonen. Ook zijn de indicatie-eisen voor mensen met een zorgzwaartepakket 4 en hoger, verscherpt en is een capaciteitsreductie opgelegd. Het gevolg is dat veel woonzorginstellingen de komende jaren noodgedwongen zullen sluiten en veel gebouwen leeg komen te staan. Een groot aantal zorgtaken wordt overgeheveld naar de gemeenten. In 2015 hebben wij een risicoanalyse voor ons zorgvastgoed opgesteld.

2.2 Lokale ontwikkelingen

Bereikbare sociale huurwoningen

Krimp en vergrijzing

Uit onderzoeken blijkt dat de bevolking in Brummen meer en sneller vergrijst dan gemiddeld. Dat betekent dat Woningstichting Brummen moet inzetten op meer geschikte woningen voor ouderen. Maar de toename van ouderen is tijdelijk. De laatste bevolkingsprognose gaat, in tegenstelling tot eerdere prognoses, uit van een bescheiden groei van het aantal inwoners tot 2040. (circa 2% t.o.v. 2016)

Ook het aantal huishoudens stijgt tot 2040 (circa 3% t.o.v. 2016). Een groei zoals in het verleden is voorzien, zal de komende jaren uitblijven. Een deel van de oplossing voor het bieden van passende huisvesting voor ouderen zal gezocht moeten worden in het aanpassen van het bestaand bezit.

Doorstroming

Ingrijpende bezuinigingen, dalende koopkracht en kortingen op pensioenvoorzieningen maken mensen onzeker over hun toekomst. Met als gevolg dat er geen beslissingen worden genomen om een huis te kopen of te verhuizen naar een beter passende (en vaak duurdere) huurwoning. Men blijft zitten waar men nu is, dat geeft zekerheid. Wel is door de lage hypotheekrente de verkoop van woningen ietwat toegenomen. Desalniettemin is in Brummen de doorstroming op de woningmarkt beperkt.

Een tweede reden is dat door huurharmonisatie en door het geringe kwaliteitsverschil weinig mensen geneigd zijn om door te stromen naar de daardoor duurder geworden huurwoningen. Ondanks de toenemende vergrijzing blijkt dat de vraag naar seniorenwoningen achter blijft. Ongetwijfeld spelen financiële onzekerheden voor deze doelgroep daarbij een grote rol.

Een derde oorzaak dat de woningmarkt stagneert, is de EU regel waarbij het corporaties verboden is om meer dan 10% van de toewijzingen van sociale huurwoningen toe te wijzen aan huishoudinkomens hoger dan € 35.739. Dat betekent dat wij huurders met een dergelijk inkomen amper woningen kunnen aanbieden. In veel gevallen is koop geen optie vanwege de moeilijke financierbaarheid of de leeftijd van de huurder. Het aanbod van duurdere huurwoningen is in Brummen overigens zeer beperkt.

2.3 Woningstichting Brummen

Algemeen

Nadat eind 2012 de eerste uitkomsten van het Regeerakkoord waren doorgerekend, hebben wij in 2013 nagenoeg al onze nieuwbouw en renovatieplannen opgeschort om ons opnieuw te bezinnen hoe Woningstichting Brummen de komende jaren haar volkshuisvestelijke taak nog kan uitvoeren. In 2014 is besloten dat de kwaliteit van onze bestaande voorraad speerpunt van ons beleid gaat worden. De omgeving is veranderd, onze missie niet. En wat blijft, is onze gedrevenheid om vanuit een zo breed mogelijke taakopvatting te werken aan maatschappelijke problemen die betrekking hebben op wonen. Wij doen meer dan alleen het bouwen en beheren van woningen: als woningcorporatie staan wij midden in de samenleving. Samen met onze bewoners en onze belanghouders.

Missie en visie

Ondernemingsplan 2014-2017

In ons ondernemingsplan 2014-2017 getiteld “gedreven en zakelijk” hebben wij onze missie als volgt verwoord:

- Woningstichting Brummen is een maatschappelijke onderneming die zich inzet voor mensen die zelf niet in hun eigen huisvesting kunnen voorzien.
- Wij hebben een duidelijke vangnetfunctie en een sociale missie.
- Wij dragen bij aan het woon- en leefgenot van die mensen die dat echt nodig hebben.
- Wij werken actief samen met onze klanten en samenwerkingspartners.
- Wij zetten in op duurzaamheid: wij werken met duurzame materialen, leveren een bijdrage aan de beperking van de CO₂-uitstoot en investeren in duurzame relaties, zowel intern als extern.

In dit plan hebben onze missie vertaald in visie, keuzes, doelen en resultaten:

1. Klant
2. Dienstverlening
3. Wonen en zorg
4. Woningen
5. Duurzaamheid
6. Leefbaarheid
7. Financiën
8. Organisatie

Zoeken naar samenwerking; fusie per 1 januari 2017

Woningstichting Brummen is met 1.500 woningen een hele 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 Sprengenland Wonen.

Betaalbaarheid en passend toewijzen

Om te voldoen aan de wettelijke eis om 95% van de woningzoekenden die recht hebben op huurtoeslag een woning aan te bieden onder de eerste of tweede aftoppingsgrens en om voldoende aanbod te genereren, is de streefhuur verlaagd van 75% naar 68% van de maximaal redelijke huur zodat aan de criteria van het passend toewijzen kan worden voldaan en dat de primaire doelgroepen nagenoeg gelijke kansen hebben op de woningmarkt.

KWH

Ook in 2016 hebben we weer deelgenomen aan het KWH-onderzoek. De resultaten over 2015 werden in maart 2016 bekendgemaakt, we scoorden goed met een mooie 8,2 als gemiddelde cijfer (in 2015 8,2). We zijn landelijk op de 19^e plek geëindigd en in de regio op de 6^e plek.

Onderstaand onze behaalde cijfers:

Woningstichting Brummen heeft in 2016 als gemiddeld cijfer een 8,1 gehaald. In 2015 was dit een 8,2. Dit jaar zijn wij landelijk als 19^e geëindigd en als 6^e in onze regio.

Groep	score	ranking in groep	totaal in groep
Uw corporatie	8,1		
KWH Landelijk	7,7	19	114
Uw regio	7,7	6	25
Uw grootteklasse	7,8	16	33
Uw stedelijkheid	7,8	13	47

Onderdeel	onze score	gemiddelde landelijke score
Contact	8,1	7,8
Woning zoeken	8,4	7,8
Nieuwe woning	8,1	7,8
Huur opzeggen	8,2	8,1
Reparaties	8,3	8,0
Onderhoud	7,7	8,0
Ontevredenheid	6,7	6,2
Totaal	<u>8,1</u>	<u>7,7</u>

Bouwactiviteiten

Groot-onderhoud en renovatie

In 2015 is gestart met de twee projecten Huco's; de renovatie van 150 eengezinswoningen complexen 26/27/28/30 (Huco's); de totale kosten bedragen € 13,5 miljoen. Het energielabel gaat van D/E naar A en de levensduur wordt met 40 jaar verlengd. Er is subsidie toegezegd en deels ontvangen van de Provincie Gelderland (Robuuste Investerings Impuls; 93 woningen, € 651.000) en de Rijksoverheid (Stimulering energieprestaties huursector, STEP; 89 woningen, € 223.900). Beide projecten zijn in 2016 afgerond.

Projecten in voorbereiding

Sloop en vervangende nieuwbouw van 20 appartementen (1-2 persoons-huishoudens) aan De Bongerd; te vervangen door 20 grondgebonden woningen. In 2016 worden plannen nader uitgewerkt en worden de tijdelijke contracten gesloten onder de regelgeving van de Leegstandswet opgezegd. Het is de bedoeling om, conform ons ondernemingsplan minimaal 50% van de nieuwe woningen als levensloopbestendig te bouwen.

Verkoop woningen en Te Woon (Koopgarant)

Eind 2014 is om een tweetal redenen besloten te stoppen met het product Koopgarant. Enerzijds moet het risico dat de terugkoopverplichting met zich meebrengt niet te groot worden, anderzijds beklemt de terugkoopverplichting een aanzienlijk deel van het Eigen Vermogen. In 2015 zijn wij gestart met het product Koopstart, waarbij kopers een korting krijgen op de aankoopprijs. De hoogte van deze korting is afhankelijk van het inkomen en zal bij doorverkoop worden verrekend. In 2016 zijn per saldo 12 woningen, waarvan 3 teruggekochte woningen, verkocht; 4 onder Koopstart en 8 regulier. In 2016 zijn 6 woningen teruggekocht, waarvan 3 woningen in verhuur terug zijn genomen en 4 woningen stonden eind 2016 nog te koop. Daarmee is het aantal verkochte Koopgarant-woningen ultimo 2016 gedaald naar 96 en aantal verkochte Koopstart-woningen opgelopen tot 6.

Samenwerking

Samenwerken zien wij de komende jaren als een steeds grotere opdracht. Wij zijn ervan overtuigd dat samenwerking met diverse partijen werkzaam in de Gemeente Brummen en ook in de regio leidt tot een aanzienlijke meerwaarde voor onze klanten.

Woningstichting Brummen participeert in Stichting Woonkeus Stedendriehoek voor de uitvoering van de woonruimteverdeling in de Stedendriehoek. Woningstichting Brummen is vertegenwoordigd in de Raad van Toezicht en neemt deel in verschillende werkgroepen en commissies.

In ons ondernemingsplan hebben wij ons voorgenomen tenminste 1 keer per 2 jaar een overleg te organiseren voor onze belanghouders. Omdat we in 2016 veel tijd hebben besteed aan de voorbereidingen voor de fusie en in 2015 onze belanghouders zowel door de visitatiecommissie als door de stuurgroep fusiebesprekingen uitgebreid zijn geënquêteerd, heeft in 2016 dit overleg niet plaatsgevonden.

Woningstichting Brummen kent nog de volgende samenwerkingsverbanden:

- Het aanbieden van zorg in diverse complexen in Brummen in samenwerking met Stichting Riwis
- Sprengenland Wonen: gezamenlijk ontwikkelen van beleid, algemene huurvoorwaarden, detachering bij zwangerschap enz.
- Stichting Welzijn Brummen: op diverse terreinen zoals buurtbemiddeling, schuldhulpverlening, urgentiebeleid, huisvesting statushouders, Laatste Kansbeleid en leefbaarheid (tuindagen)
- Samenwerking op diverse beleidsterreinen met een aantal kleine corporaties in de regio: Woningstichting IJsseldal Wonen uit Twello, Woonstichting De Marken uit Schalkhaar, Woningbedrijf Warnsveld en Sprengenland Wonen uit Eerbeek

- Met een aantal gemeenten en corporaties is enige jaren geleden een hennepconvenant gesloten. Dit convenant is in 2014 herzien om nog effectiever te kunnen optreden tegen hennepsteelt.

Verbeteren van de organisatie

Niet alleen de kwaliteit van de woning en de woonomgeving is voor ons een continu punt van aandacht. Ook de dienstverlening, de gevarieerdheid van het aanbod alsmede de kwaliteit daarvan hebben onze constante aandacht.

Om de dienstverlening te optimaliseren neemt Woningstichting Brummen sinds 2007 deel aan het KWH-huurlabel. In 2012 heeft Woningstichting Brummen een nulmeting laat uitvoeren om te kunnen bepalen op welke gebieden de participatie kan worden versterkt. In ons ondernemingsplan 2014-2017 hebben wij aangegeven dat wij het participatielabel in 2015 wilden halen. Eind 2014 is besloten om hier, vanwege het fusieonderzoek geen of weinig aandacht aan te besteden. Ons doel om in 2015 het participatielabel te halen is, is dan ook niet gehaald.

Interne organisatie en toezicht

Woningstichting Brummen treedt op als goed werkgever in het besef dat onze ambities alleen worden gerealiseerd als medewerkers zich met hart en ziel willen en kunnen inzetten om de gewenste resultaten te bereiken. Daarom kiezen wij voor een goede balans tussen ambities van de organisatie én de kwaliteiten en ambities van de medewerkers binnen onze organisatie.

Aan Good Governance hechten wij veel waarde. Periodiek wordt het functioneren van de leden van de Raad van Commissarissen en de directeur-bestuurder geëvalueerd.

Uit 2015 heeft, in verband met een herbenoeming in de Raad van Commissarissen, de heer F.T. Hendriks met goed gevolg de Fit- and Propertest van de AW afgelegd.

In 2016 is wederom veel aandacht besteed aan het ontwikkelen en vastleggen van beleid en procedures zoals het opstellen van een intern controleplan, verbeterde tussentijdse rapportages enz.

Transparantie in het handelen

Het Bestuur en de Raad van Commissarissen kan zich vinden in de Governancecode en Woningstichting Brummen handelt hier ook naar.

In hoofdstuk 4 wordt hierop verder ingegaan.

Organisatie

2016 heeft in het teken gestaan van de fusie. Samen met de medewerkers van Sprengenland Wonen hebben we zoveel mogelijk gezamenlijk beleid bepaald en onderliggende stukken, zoals huurbeleid, meerjaren-onderhoudsbegroting, financiële meerjarenprognose en begroting 2017 op elkaar afgestemd om begin 2017 de fusie zo soepel mogelijk te laten verlopen.

Ook is in 2016 veel aandacht besteed aan formele stukken die direct op de fusie betrekking hebben, zoals het reglement financieel beleid en beheer, het organisatie-formatieplan en functieprofielen, het sociaal plan, de instemmings-aanvragen gemeente en Huurdersvereniging Brummen, de inplaatsing van medewerkers, de (secundaire) arbeidsvoorwaarden enz.

Wij voldoen ruimschoots aan alle eisen die de toezichthouders aan ons stellen. Ook onze huurders zijn tevreden en wij hebben ons met plezier en enthousiasme voor hen ingezet.

Wij willen aan allen die daaraan meegeholpen hebben, onze waardering uitspreken. We hebben in 2016 een prestatie geleverd waar we trots op mogen zijn!

Eerbeek, 27 juni 2017

M.H. de Wilde
directeur-bestuurder Veluwonen

F.M.M. Visschedijk
t/m 31-12-2016 directeur-bestuurder
Woningstichting Brummen
Manager bedrijfsvoering Veluwonen

3. VERSLAG VAN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN OVER 2016

Intern toezicht, taken en bevoegdheden

In de bestuurlijke organisatie van Woningstichting Brummen 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 statuten Jaarlijks wordt naar het eigen functioneren gekeken, zowel van bestuurder als leden van de Raad.

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 in 2016 vastgestelde treasurystatuut. Uiteraard dient aan de vereisten van het ministerie en het 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 een en ander gevolgd en getoetst.

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 Sprengenland Wonen

De voorbereiding om te komen tot een fusie met Sprengenland Wonen heeft in 2016 veel tijd gevergd van de Raad van Commissarissen. Stukken als de Fusie-effectrapportage, Sociaal plan, het Organisatie-formatieplan, de functieprofielen en overleg met de OR werden uitgebreid in de Raad van Commissarissen-vergaderingen besproken. Een drietal leden van de Raad van Commissarissen had zitting in de Klankbordgroep om toezicht te houden op de voortgang en kwaliteit van het proces en om de Stuurgroep waar nodig te ondersteunen.

Ook werd in ruime mate aandacht besteed aan het samenstellen van de nieuwe Raad van Commissarissen van Veluwonen en het benoemingsproces van de Bestuurder van Veluwonen. Tevens werd een aantal keren overlegd met Huurdersvereniging Brummen.

Benchmark en visitatie.

De afgelopen jaren heeft Woningstichting Brummen goed gepresteerd; dat bewijzen de uitkomsten van het visitatierapport in 2016, over de voorafgaande 4 jaar, de Aedes Benchmark en de score voor het KWH-label. Ook de oordeelsbrief 2016 en de toezichtbrief 2016 van het ILT, de scores van de financiële ratio's boven de door het WSW gestelde eisen stemmen de Raad tevreden. Vanwege de vele werkzaamheden voortvloeiend uit de implementatie van de nieuwe Woningwet en vooral door de fusie met Sprengenland Wonen per 1 januari 2017, is besloten in 2016 niet deel te nemen aan de benchmark van Aedes.

Herziene Woningwet

De impact van de Herziene Woningwet en de daarbij behorende acties zijn uitgebreid besproken. Woningstichting Brummen kent alleen daeb-bezit en heeft derhalve geen splitsing of scheiding doorgevoerd. In 2016 is uitgebreid aandacht besteed aan allerlei reglementen, nota's en voorschriften zodat die voldoen aan de eisen die het ministerie daaraan stelt.

b. Strategie

Eind 2013 is het ondernemingsplan "Gedreven en zakelijk" voor de periode 2014-2017 opgesteld om aan te geven welke koers de woningstichting de komende jaren zal volgen.

De Raad monitort de uitvoering van het ondernemingsplan middels de door de organisatie opgetelde 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.

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 in 2016 geaccordeerde 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 Woningstichting Brummen en Sprengenland Wonen en samengevoegde meerjarenraming 2017-2026 besproken en goedgekeurd.
- Door de Raad is het jaarverslag 2015 goedgekeurd.
- De Raad heeft kennisgenomen van de positieve oordeelsbrief 2016 van het Ministerie van Binnenlandse zaken en Koninkrijksrelaties, de toezichtbrief 2016 van dit ministerie en de beoordeling van de kredietwaardigheid/borgingsplafond van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw;
- 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 begroting, meerjarenraming, jaarverslag, liquiditeitsplanning en managementletter werden besproken, zijn deze stukken door de Auditcommissie nader getoetst en met de accountant besproken.

d. Te Woon en verkoop woningen

De Raad heeft zich ervan vergewist dat met de verkoop van 12 woningen (8 regulier en 4 Koopstart) en een boekwinst (methode historische kostprijs) van € 1,51 miljoen het taakstellende deel van 10 te verkopen woningen in 2016 ruim is 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 Woningstichting Brummen 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 Woningstichting Brummen 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/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, o.a. door periodiek overleg met de huurdersvereniging. De Raad heeft aandacht besteed aan de wijze waarop Woningstichting Brummen met haar bewoners en woningzoekenden communiceert en de waardering die bewoners en woningzoekenden daarvoor hebben. Zij heeft er kennis van genomen dat Woningstichting Brummen ook in 2016 weer het KWH-huurlabel heeft ontvangen. Vanwege het voorbereiden van de fusie met Sprengenland Wonen is in 2016 amper aandacht geschonken aan het verbeteren van participatie in algemene zin. Het Participatie-label is dan ook in 2016 niet behaald. Wel is in de projectvoorbereiding en uitvoering van de lopende projecten veel aandacht besteed aan participatie van bewoners.

Net als in voorgaande jaren zijn in 2016 door een afvaardiging van de Raad gesprekken gevoerd met Huurdersvereniging Brummen. Deze gesprekken zijn in 2016 vanwege de aanstaande fusie geïntensiveerd.

Leefbaarheid

De Raad heeft kennis genomen van de projecten Buurtbudget en Laatste-Kansbeleid. Ook is zij er van op de hoogte dat Woningstichting Brummen medeondertekenaar is van een regionaal Henneppconvenant en een actieve bijdrage levert aan Buurtbemiddeling, het leefbaarheidsnetwerk en de schuldhulpverlening. Zij is ervan overtuigd dat mede door deze acties en projecten een goede invulling wordt gegeven aan de leefbaarheid in het werkgebied van Woningstichting Brummen.

Wonen en zorg

De Raad heeft geconstateerd dat, vanwege de overheidsmaatregelen betreffende het scheiden van “wonen en zorg”, Woningstichting Brummen 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 2015 een uitgebreide risico-analyse van het zorgvastgoed uitgevoerd. 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 2012 vastgestelde strategische voorraadbeleid op schema liggen.

Woningstichting Brummen heeft op zich genomen het gasverbruik en de CO-2 uitstoot met 20% te reduceren in de periode 2008-2018. De Raad heeft met instemming geconstateerd dat eind 2016 deze doelstelling ruimschoots is gehaald.

f. Verbindingen

Woningstichting Brummen participeert in Stichting Woonkeus Stedendriehoek voor de uitvoering van de woonruimteverdeling in de Stedendriehoek.

g. Governance

In 2015 is de Governance code 2015 ingegaan en zijn de regels van de Governance Code vanaf 1 juli 2015, gewijzigd en bij wet bekrachtigd. Woningstichting Brummen onderschrijft de herziene Governance Code voor woningcorporaties en handelt volgens de vijf principes van de Code. De Raad oefent het toezicht uit op het Bestuur, met in acht neming van deze hoofdprincipes. De Raad verantwoordt de toepassing van de Code in hoofdstuk 4 van het jaarverslag. Op de website van Woningstichting Brummen / Veluwonen is de Governancecode-2015 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, alsmede de begroting voor het komende jaar, 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 onbepaalde tijd. Een deel van het salaris van de directeur-bestuurder is variabel.

Jaarlijks worden met de directeur-bestuurder prestatieafspraken gemaakt en deze worden door de Raad geëvalueerd. Twee leden van de Raad (voorzitter en vice-voorzitter) bespreken ook jaarlijks het functioneren met de directeur-bestuurder. De uitkomsten van deze gesprekken worden gerapporteerd in de Raad. Het uit te keren variabele deel van het salaris van de directeur-bestuurder is afhankelijk van de mate waarin de vastgestelde doelen zijn gerealiseerd. In 2010 is het salaris van de directeur-bestuurder bekeken en toen geconcludeerd dat het salarisniveau (categorie E) past binnen de beloningscode zoals die destijds is vastgesteld door de Vereniging Toezichthouder Woningcorporaties (VTW) en Aedes. Het salaris is sindsdien niet gewijzigd. De directeur-bestuurder valt in de overgangsregeling van de WNT. De met hem gemaakte bezoldigingsafpraak is (ruim) voor 1 januari 2013 overeengekomen.

De Auditcommissie (bestaande uit de heer F.T. Hendriks (voorzitter) en de heer Huyben) onderhoudt de contacten met de accountant en bespreekt financiële zaken intensief door met de accountant en het werkapparaat. De Auditcommissie adviseert op deze onderwerpen de Raad. In 2016 is de auditcommissie 2 x bijeen geweest, waarbij o.a. de begroting en de jaarstukken zijn besproken.

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 januari 2016 heeft de Raad van Commissarissen een zelfevaluatie uitgevoerd, Mede vanwege het feit dat drie van de vijf leden van de Raad eind december 2016 vanwege de fusie aftreden, is besloten over 2016 geen zelfevaluatie te houden.

2. Integriteit

Woningstichting Brummen kent een gedragscode, verwoord in de integriteitnota. De voorzitter van de Raad is aangewezen als vertrouwenspersoon.

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 Woningstichting Brummen. Er zijn in het verslagjaar geen tegenstrijdige belangen geweest.

3. Verantwoording

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

- Vaststellen van:
 - Toezichtvisie Raad van Commissarissen en Bestuur
 - Invulling Governancecode
 - Reglement Bestuurder
 - Reglement Raad van Commissarissen
 - Reglement auditcommissie
 - Treasurystatuut
 - Financieel reglement
 - Reglement financieel beleid en beheer
- Benoeming accountant
- Bod 2016 aan gemeente Brummen
- Prestatieafspraken 2017
- Beëindigen arbeidsovereenkomst directeur-bestuurder (de Bestuurder krijgt in nieuwe organisatie andere functie)
- Herbenoeming van dhr. F.T. Hendriks per 1-1-2016, mede op grond van goedkeuring door AW.
- In de komende jaren te slopen/vervangen woningen
- Monitoring groot-onderhoudsprojecten
- Variabele beloning directeur/bestuurder.

De volgende bestuursbesluiten werden aan de Raad van Commissarissen ter goedkeuring voorgelegd:

- Besluit tot fuseren per 1 januari 2017 met Sprengenland Wonen
- Jaarverslag 2015
- Samengevoegde begroting 2017 en meerjarenbegroting 2017-2026
- Prestatieafspraken 2017

De volgende zaken werden besproken:

- Accountantsverslag 2015
- Trimesterrapportages 2016
- Speerpunten interne controle 2016
- Woonvisie gemeente Brummen
- Opheffing WIF
- Indicatieve bestedingsruimte AW
- Verkoop woningen (monitoring)
- Huurverhoging 2016
- Huurbeleid komende jaren (inflatievolgend)
- Renovatie plannen en toegezegde subsidies
- Jaarplan 2016 inclusief monitoring
- KWH-huurlabel
- Huisvesting minderjarige statushouders/Pactum

- Oordeelsbrief 2016 Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
- Herziene Woningwet
- Toezichtbrief 2016 van het Ministerie/CFV
- Toewijzing 4 woningen aan Pactum voor opvang minderjarige statushouders
- Kredietwaardigheid en borgingsplafond WSW
- Fiscale positie Woningstichting Brummen
- Informatiebeveiliging
- Monitoring zelfevaluatie
- Opleidingen en PE-punten leden van de Raad
- Urenbesteding leden van de Raad
- Accountantsverslag 2015 en managementletter
- Eerste contouren van een gezamenlijk huurbeleid en strategisch voorraadbeleid
- Regulier overleg met de Huurdersvereniging Brummen.

4. Samenstelling van de Raad van Commissarissen en het Bestuur

Het Bestuur

Het Bestuur van Woningstichting Brummen wordt sinds 1 januari 1989 gevormd door de directeur/bestuurder, de heer F.M.M. Visschedijk (geboren 6-3-1954). Hij is de enige bestuurder van de corporatie. De heer Visschedijk heeft een arbeidscontract voor onbepaalde tijd.

De Raad van Commissarissen heeft geconstateerd dat de bestuurder geen conflicterende nevenfuncties uitoefent. Minimaal één keer per jaar vindt een functionerings-/beoordelingsgesprek plaats tussen de RvC en de directeur-bestuurder. In dat gesprek komen ook de primaire en secundaire arbeidsvoorwaarden aan de orde. De directeur-bestuurder heeft aangegeven de functie van directeur-bestuurder in de nieuwe organisatie, die per 1 januari 2017 is ontstaan niet te ambiëren, maar een managersfunctie te willen vervullen. Eind 2016 is daarom de arbeidsovereenkomst met de directeur-bestuurder beëindigd. Per 1 januari vervult hij bij Veluwonen de functie manager bedrijfsbeheer.

Deskundigheid en samenstelling Raad van Commissarissen

Per 31 december is de Raad samengesteld uit vijf leden. Twee leden zijn op voordracht van huurdersvereniging aangesteld. De reguliere zittingstermijn 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. Eind 2013 zijn deze functieprofielen herijkt. Begin 2016 is het functioneren van de Raad van Commissarissen intern geëvalueerd. De Raad constateert dat de kosten die zij zelf maakt in 2016 zijn gedaald.

Het minimum te behalen aantal PE-punten is door ieder van de Raad ruimschoots gehaald

De Raad heeft, gezien de omvang van de organisatie, geen Remuneratiecommissie..

Samenstelling van de Raad van Commissarissen per 31 december 2016

Naam	: <u>Ing. G.W. Nijman</u>
Functie in de RvC	: voorzitter
Geboortedatum	: 29-1-1951
Beroep	: directeur van Nijman Vastgoed BV
Relevante nevenfuncties	: - commissaris bij Salland Wonen Raalte : - lid van de Raad van Toezicht van Stichting Zorg-Samen Het Zand te Zwolle
Benoemd in	: 2010
Benoemd tot	: 31-12-2018 (2 ^e termijn)
Benoemd op voordracht	: Huurdersvereniging Brummen
Herbenoembaar	: nee
Specifieke deskundigheid	: vastgoed en volkshuisvesting
Naam	: <u>Drs. F.T. Hendriks (vice-voorzitter)</u>
Functie in de RvC	: vice voorzitter
Geboortedatum	: 03-10-1959
Beroep	: Eenheidscontroller gemeente Apeldoorn
Relevante nevenfuncties	: geen
Benoemd tot	: 31-12-2015, herbenoemd per 1-1-2016 voor 2 ^e periode.
Benoemd op voordracht	: nee
Herbenoembaar	: nee
Aftredend vanwege fusie	: per 31 december 2016
Specifieke deskundigheid	: financieel, governance, volkshuisvesting

Naam : Mr. Drs. J.H. van Breda
 Functie in de RvC : lid
 Geboortedatum : 10 januari 1964
 Beroep : rechter
 Relevante nevenfuncties : algemeen bestuurslid van het CDA Zutphen-Warnsveld
 Benoemd tot : 31-12-2018 (2^e termijn)
 Benoemd op voordracht : medewerkers Woningstichting Brummen
 Aftredend vanwege fusie : per 31 december 2016
 Herbenoembaar : nee
 Specifieke deskundigheid : juridisch, maatschappij

Naam : Mevr. J.E. Willemsen-Masselink
 Functie in de RvC : lid
 Geboortedatum : 20 mei 1957
 Beroep : Locatiemanager Villa Paasberg Arnhem bij zorgorganisatie Allergorg (ouderenzorg)
 Relevante nevenfuncties : geen
 Benoemd tot : 31-12-2017 (1^e termijn)
 Benoemd op voordracht : Huurdersvereniging Brummen
 Herbenoembaar : ja
 Aftredend vanwege fusie : per 31 december 2016
 Specifieke deskundigheid : maatschappelijk, zorg

Naam : Drs. R.P. Huyben RA RB
 Functie in de RvC : lid
 Geboortedatum : 30 november 1950
 Beroep : accountant en zelfstandig financieel economisch adviseur MKB
 Relevante nevenfuncties : Voorzitter fiscale kring SRA Arnhem
 Benoemd tot : 31-12-2017 (1^e termijn)
 Benoemd op voordracht : nee
 Herbenoembaar : ja
 Specifieke deskundigheid : financiën en ondernemerschap

Conform de Governance Code bedraagt voor alle Commissarissen het maximum aantal termijnen twee.

Honorering van Raad van Commissarissen en Bestuur/behaalde PE-punten

In onderstaande tabellen is respectievelijk de honorering en de onkostenvergoeding van de vijf leden van de Raad van Commissarissen in euro's weergegeven en het inkomen van de directeur-bestuurder.

Naam	Functie	Periode	Bruto honorering	Onkosten-vergoeding	Totaal	PE-punten in 2016
G.W. Nijman	Voorzitter	01/01-31/12	€ 8.400	-	€ 8.400	27
F.T. Hendriks	Vice-voorzitter	01/01-31/12	€ 7.700	-	€ 7.700	16
J. H. van Breda	Lid	01/01-31/12	€ 7.000	-	€ 7.000	11
R. P. Huyben	Lid	01/01-31/12	€ 7.000	-	€ 7.000	24
J. E. Willemsen	Lid	01/01-31/12	€ 7.000	-	€ 7.000	11
Totaal					€ 37.100	

Het aantal bestede uren aan het toezicht varieert van 90 tot 150 uur.

	Vast inkomen	Variabel inkomen	Pensioenlasten werkgever	Belaste vergoedingen	Totaal	PE-punten in 2016
Directeur-bestuurder	€ 121.412	€ 10.986	€ 19.214	0	€ 151.612	42

De variabele beloning van 10% (maximum is 10% van het jaarsalaris) is gebaseerd op de behaalde resultaten in 2016 op onder meer de volgende resultaatgebieden:

- Interne organisatie en dienstverlening
- Projecten binnen begroting
- Voldoen aan eisen WSW en AW
- Beleid en ondernemingsplan
- Fusietraject

4. GOVERNANCE CODE WONINGCORPORATIES

In 2015 is de Governance Code Woningcorporaties gewijzigd en nader door de Raad van Commissarissen en het bestuur uitgewerkt. Een en ander leidt tot nieuwe statuten en voorschriften of tot aanpassing van bestaande stukken.

De stukken die door de Raad zijn vastgesteld, zijn op de website van Woningstichting Brummen geplaatst:

Stukken die al voldoen aan de voorschriften van de Herziene Woningwet

- Toezichtkader Raad van Commissarissen en bestuur
- Protocol Belangenverstrengeling
- Integriteitscode en klokkenluiderregeling
- Invulling Governancecode
- Reglement Raad van Commissarissen
- Reglement bestuurder
- Reglement auditcommissie
- Beleggings- en treasurystatuut van Woningstichting Brummen

Tevens zijn de statuten voor de nieuwe organisatie in 2016 vastgesteld en door de Autoriteit Woningcorporaties goedgekeurd.

Woningstichting Brummen onderschrijft als Aedes-lid de Governance Code. De code kent als voorschrift: "pas toe of leg uit". Het enige principe resp. uitwerking van die principes in de Code die wij niet toepassen zijn de volgende:

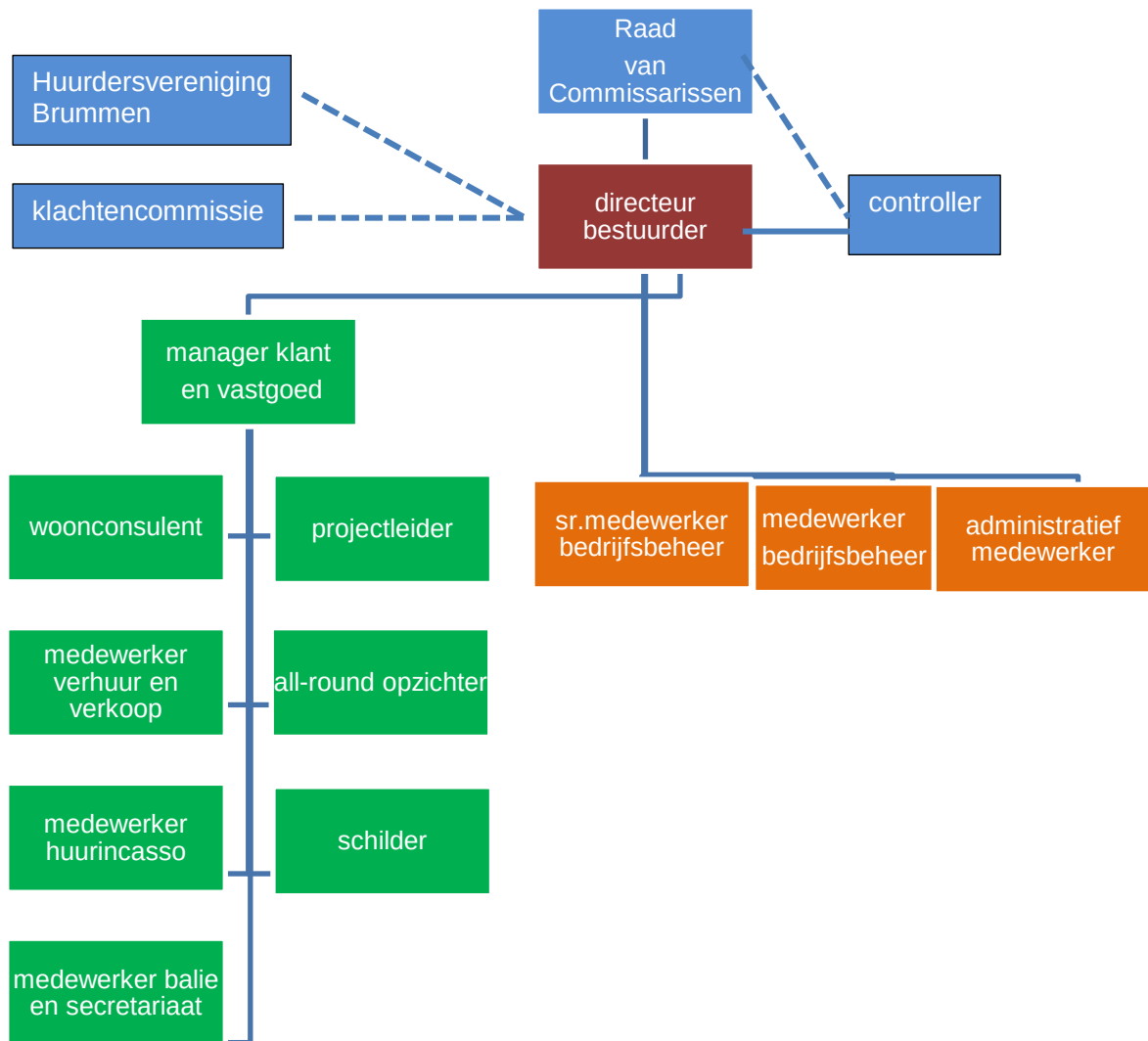
- Rechtspositie en bezoldiging bestuur (II.2)
Volgens de code wordt een lid van het bestuur voor maximaal vier jaar benoemd. De huidige directeur-bestuurder is per 1 januari 1989 echter voor onbepaalde tijd benoemd. De directeur bestuurder heeft per 31 december 2016 zijn functie neergelegd en heeft een managersfunctie aanvaard in de nieuwe organisatie Veluwonen.

5. PERSONEEL EN ORGANISATIE

Sleutelwoorden voor de interne organisatie van Woningstichting Brummen zijn klantgerichtheid en teamgericht werken. In dat kader streeft Woningstichting Brummen naar een organisatie die ondernemend is en inspeelt op de veranderende taken van de corporatie en vragen vanuit de markt.

De organisatiestructuur

Het organogram van Woningstichting Brummen ziet er ultimo 2016 als volgt uit:



De doorgetrokken lijnen geven een hiërarchische lijn aan.

Het werkapparaat

Het werkapparaat bestond op 31 december 2016 uit 7 fulltime en 7 parttime formatieplaatsen. Het aantal fte's (formatierekeneenheden) is 11,9.

Het werkapparaat is vormgegeven volgens het woondienstenmodel. De directeur-bestuurder en de manager Klant & Vastgoed vormen het managementteam van de corporatie. Er is een externe controller aangesteld (0.2 FTE).

De geringe omvang van het werkapparaat betekent dat de organisatie kwetsbaar is voor het wegvallen van één of meerdere personeelsleden. Om het maximaal haalbare hiertegen te doen wordt er naar gestreefd om elke taak minimaal door twee personen te kunnen laten uitvoeren.

Secundaire arbeidsvoorwaarden

Er geldt een aantal secundaire arbeidsvoorwaarden. De voornaamste is een 4% eindejaarsuitkering (afhankelijk van de resultaten).

Opleiding en bijscholing

We vinden het belangrijk om ons als een goede werkgever te profileren, onder andere door een zorgvuldig en transparant personeelsbeleid te voeren. Als onderdeel van het arbeidsvoorwaardenbeleid acht Woningstichting Brummen persoonlijke ontwikkeling van belang. Ook de deelname aan diverse netwerken vinden wij belangrijk. Voor scholing/opleiding werd in het verslagjaar circa € 12.897 uitgegeven.

Beoordelings- en functioneringsgesprekken

Eenmaal per jaar vinden functioneringsgesprekken en beoordelingsgesprekken plaats. Indien gewenst of noodzakelijk worden meer gesprekken gevoerd over het functioneren. Tevens worden eenmaal per jaar bij de afdeling Klant & Vastgoed planningsgesprekken gevoerd.

Het Arbobeleid

Woningstichting Brummen kent een ziekteverzuimbeleid. Voor het begeleiden van het verzuim alsmede voor het uitvoeren van een Risico-Inventarisatie en Evaluatie (RI&E) en een Periodiek Algemeen Geneeskundig Onderzoek (PAGO) is Woningstichting Brummen per 1 januari 2012 aangesloten bij de 365/ArboNed. In 2011 is nog een PAGO uitgevoerd. In 2013 is een Risico-Inventarisatie uitgevoerd. Drie medewerkers zijn aangewezen als bedrijfshulpverlener. Een viertal medewerkers zijn gecertificeerd om de aanwezige AED (defibrillator) te mogen bedienen. Er is voldoende aandacht voor het voorkomen van agressie. Naast het interne arbobeleid worden met name de ontwikkelingen op arbogebied bij bouwbedrijven nauwlettend gevolgd. Er zijn geen Arbo-incidenten geweest.

Ziekteverzuim

Het ziekteverzuim bedroeg in 2016 1.06 % exclusief zwangerschapsverlof (incl. 2.22%).

Overleg

Tweewekelijks vindt overleg plaats tussen de leden van het managementteam.

De MT-verslagen zijn voor alle medewerkers toegankelijk.

Waar nodig wordt de Raad van Commissarissen ingelicht over zaken die besproken zijn in het MT, onder andere via de periodieke rapportages.

Een aantal malen per jaar wordt met alle medewerkers een personeelsoverleg gepland en binnen de afdeling Klant & Vastgoed vindt periodiek overleg plaats over zaken die deze afdeling betreffen. Daarnaast zijn er onderwerp-specifieke overleggen met de verschillende medewerkers.

Integriteit en klokkenluiserregeling

Woningstichting Brummen kent een integriteitnota en een klokkenluiserregeling die op de website zijn geplaatst. Tevens is afgesproken dat in het kader van de zogenoemde 'klokkenluiserregeling' de voorzitter van de Raad van Commissarissen de vertrouwenspersoon is.

Ondernemingsraad

Woningstichting Brummen kent een ondernemingsraad, bestaande uit drie personen. In het verslagjaar is regelmatig met de ondernemingsraad overleg gevoerd waarbij met name de voortgang in het fusie-onderzoek de hoofdmoot vormde.

De klachtencommissie

Huurders hebben de mogelijkheid om klachten in te dienen over het handelen (of het nalaten daarvan) door Woningstichting Brummen. De klachtenregeling ondergebracht bij KLAC (Klachtencommissie Woningcorporaties Stedendriehoek). In 2016 zijn er 3 klachten geweest waarvan 1 is doorgestuurd naar de KLAC en niet ontvankelijk is verklaard. De andere klachten zijn intern opgelost.

Huurdersvereniging Brummen

De samenwerking tussen Woningstichting Brummen en de Huurdersvereniging Brummen is vastgelegd in een samenwerkingsovereenkomst. In die overeenkomst zijn onder meer het adviesrecht, instemmingsrecht en informatierecht geregeld. Met de Huurdersvereniging Brummen vindt structureel goed en constructief overleg plaats. Per ultimo 2016 heeft het bestuur haar functie neergelegd. Eén bestuurslid is lid geworden van de Stichting Huurdersbelangen Samen Eén. Over de toekomst van Huurdersvereniging Brummen vindt nog overleg plaats. Eind 2016 kende de huurdersvereniging 297 leden.

Overige samenwerking

Wij hebben een samenwerkingsovereenkomst met de bewonerscommissie van het appartementencomplex Molenhorst. Woningstichting Brummen voert jaarlijks overleg met wijkraden. Bij herstructurering, renovatie- en groot-onderhoudsprojecten worden, indien gewenst, complexgewijs bewonerscommissies opgericht. Deze bewonerscommissies zijn een aanspreekpunt en belangenbehartiger voor- en namens de bewoners gedurende het project.

6. VOLKSHUISVESTINGSVERSLAG

6.1 De kwaliteit van het woningbezit

Nieuwbouw

Woningstichting Brummen heeft in haar meerjarenbegroting aangegeven in de periode 2017-2019 jaarlijks 15 woningen te willen bouwen om de afnemende sociale voorraad als gevolg van verkopen en de extra toewijzing aan statushouders, aan te vullen. Woningstichting Brummen heeft, met uitzondering van een stukje landbouwgrond aan de Buurtweg in Oeken, geen grondposities meer in de gemeente Brummen.

Sloop en vervangende nieuwbouw

Op diverse plaatsen in ons werkgebied willen wij de komende jaren bestaande woningen slopen en vervangen voor nieuwbouw. Wij streven er naar om betrokken bewoners zo vroeg mogelijk te informeren en te zoeken naar de breedst mogelijke steun. In het verslagjaar hebben wij geen projecten gerealiseerd. In verband met de geplande sloop van 20 appartementen (1- en 2 persoons-huishoudens) aan De Bongerd (2016) zijn de leegkomende appartementen verhuurd in het kader van de Leegstandswet. Eind 2016 is dit complex gesloopt en zijn wij in overleg met gemeente en buurtbewoners om een nieuwe invulling op het terrein te realiseren. Gedacht wordt aan een 20-tal grondgebonden woningen, waarvan minimaal 50% levensloopbestendig moet zijn.

Renovatie, groot-onderhoud en duurzaamheid

150 grote eengezinswoningen (Huco's)

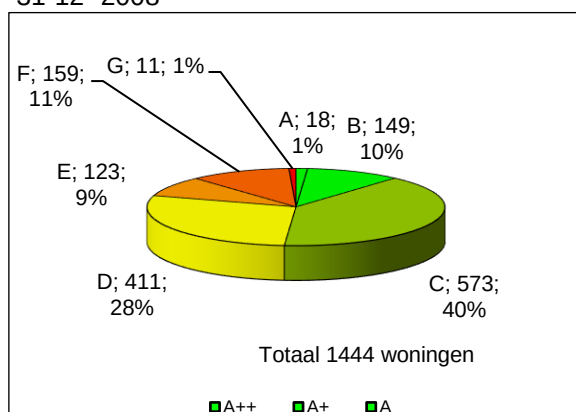
In 2015 is gestart met de grootschalige renovatie in 2015- 2016 van 150 grote eengezinswoningen (de Huco's) . Deze zijn voorzien van een nieuw dak en buitengevels en optimaal geïsoleerd. Ook hebben we binnen de nodige verbeteringen aangebracht. Het plan voorziet in een energielabel A. In 2015 zijn de eerste 93 woningen opgeleverd. De overige woningen zijn in 2016 opgeleverd.

De bruto-kosten zijn begroot op € 13,5 miljoen. Zowel door de Provincie Gelderland (Robuuste investeringsimpuls) als het Rijk (STEP) zijn subsidies ter hoogte van € 651.000 resp. €223.900 toegezegd, waarvan een groot deel al is ontvangen.

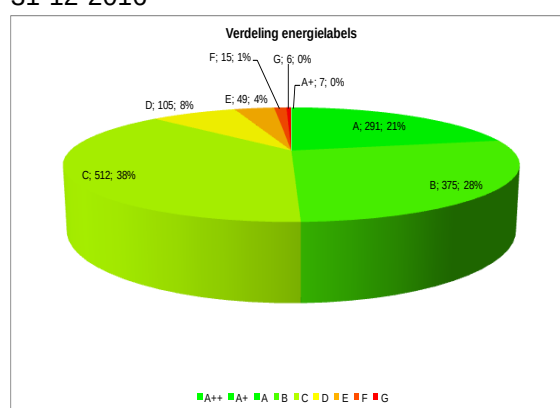
Medio 2016 zijn we gestart met het na isoleren van circa 250 woningen uit de jaren 1950 – 1956. Het gaat om het aanbrengen van dak-, vloer en gevelisolatie bij die woningen uit het oudere bezit, waar dat nog niet gebeurd is. Huurders kunnen mee doen zonder huurverhoging. We bieden, conform ons beleid, alleen totaalpakketten aan, zodat de gehele woning geïsoleerd is.

Overzicht energielabels Woningstichting Brummen

31-12- 2008



31-12-2016



Aankoop woningen

In het verslagjaar zijn 3 teruggekochte woningen in de verhuur genomen. Waarvan 2 woningen verhuurd zijn aan stichting Pactum, in het kader van de huisvesting van minderjarige statushouders. Na beëindiging van de overeenkomst zijn deze woningen weer in de verkoop gegaan.

Verkoop woningen

Per 1-1-2015 is Woningstichting Brummen gestart met het verkopen van woningen door Koopstart, waarbij de woningstichting geen terugkoopverplichting heeft en de koper, op basis van zijn inkomen, een korting krijgt die bij verkoop wordt terugbetaald.

In 2016 zijn per saldo 12 woningen, waarvan 3 teruggekochte woningen, verkocht. Daarvan zijn 4 onder Koopstart en 8 regulier. Zes Koopgarantwoningen zijn teruggekocht, waarvan 3 woningen in de verhuur zijn teruggenomen en 4 woningen staan ultimo 2016 nog te koop. De woningen die onder Koopgarant zijn verkocht, zijn verkocht met de maximale korting van 25%. Ultimo 2016 zijn 96 woningen onder Koopgarant en 6 woningen onder koopstart verkocht.

Beheer bestaande voorraad

Servicefonds

Om de kwaliteit van de woning in stand te houden én om de huurder nog beter ten dienste te zijn, beschikken wij over een servicefonds. Huurders die lid zijn van dit fonds kunnen, tegen een laag abonnementsstarief, een aantal huurderswerkzaamheden vakkundig door Woningstichting Brummen laten uitvoeren.

Eind 2016 zijn 1.312 huurders deelnemer (89,7%), in 2015 waren dat er 1.275 (86,8%).

Reparatie- en mutatieonderhoud (dagelijks onderhoud)

In 2016 werden er 1.326 reparatieverzoeken ingediend (in 2015: 1.897).

Aan klachten- en mutatie-onderhoud werd in 2016 € 440.000 uitgegeven (2015: € 594.000).

Tevens is in 2016 € 215.000 aan contract onderhoud uitgegeven (2015: € 224.000).

Dagelijks onderhoud (klachten- en mutatieonderhoud)

	2012	2013	2014	2015	2016
Aantal klachten	2.246	1.969	1.883	1.897	1.326
Uitgaven klachten-/mutatieonderhoud	€ 560.000	€ 509.000	€ 482.000	€ 594.000	€ 440.000

Overig onderhoud

Bij mutatie wordt de vrijkomende woning, behorende tot een complex waar reeds groot-onderhoud en geriefsverbetering is toegepast, in overleg met de nieuwe bewoner, voorzien van geriefsverbeteringen en aanvullend groot-onderhoud.

Er zijn geen uitgaven geweest aan woningverbetering (in 2015 geen)

Aan groot-onderhoud bij mutatie is in 2016 aan 24 woningen € 524.000 uitgegeven waarvan € 52.400 niet is geactiveerd (in 2015: 17 woningen € 292.000 resp. € 29.200).

Het planmatig/preventief onderhoud bedroeg in 2016 € 1.046.700 (in 2015: € 880.700).

6.2 De bereikbaarheid van de woningvoorraad

Alle woningen van Woningstichting Brummen vallen onder de categorie sociale huurwoningen. Woningstichting Brummen zet zich in voor het betaalbaar houden van de sociale huurwoningen. Dat doen we enerzijds door een gematigd huurbeleid te voeren. Daarnaast worden zonder huurverhoging energie-beperkende maatregelen getroffen om de woonlasten zo laag mogelijk te houden. Tevens wordt een sociaal servicekostenbeleid gevoerd. Dat wil zeggen dat niet alle verrekenbare kosten doorberekend worden aan de huurder.

Het huurprijsbeleid

Doel is de huurprijsofbouw van het woningbezit zodanig in te richten dat er voor de verschillende doelgroepen voldoende aanbod is. Hierbij is het belangrijk dat er een relatie bestaat tussen de gevraagde huurprijs en de kwaliteit van de woning. We baseren de huurprijzen op het woningwaarderingssysteem Binnen Woonkeus streven de corporaties ernaar hun *beschikbare aanbod* in de sociale huurwoningvoorraad zodanig te prijzen dat er 60% in de categorie tot de eerste aftoppingsgrens valt, 20% tussen de eerste en de tweede aftoppingsgrens en 20% tussen de tweede aftoppingsgrens en de liberalisatiegrens. Dit met een bandbreedte van 10% naar boven en beneden.

Het huurprijsbeleid van Woningstichting Brummen

1. Streefhuurpercentage bedraagt 68% van maximaal redelijke huur.
2. Woningen worden afgetipt op de liberalisatiegrens (€ 710,68). In 2016 betreft dit 35 woningen (voornamelijk nieuwbouwwoningen van de afgelopen 5 jaar).
3. Handmatige correctie op een beperkt aantal complexen. Met het doorvoeren van 68%, kunnen bepaalde complexen ongewenst lage of hoge huurprijzen krijgen en daardoor mogelijk niet meer bereikbaar voor huurders die recht hebben op huurtoeslag. Handmatig worden deze complexen dan in een lager percentage geplaatst.
4. Streefhuren worden toegepast bij mutatie (zowel naar boven als naar beneden bijstellen)
5. Mogelijkheid om differentiatie aan te brengen in het huurverhogingspercentages bij de jaarlijkse huurverhoging met als doel de gewenste streefhuren te bereiken.

Huurverhoging 2016

Woningstichting Brummen heeft in 2016 de huurprijs van alle woningen verhoogd met het inflatiepercentage, zijnde 0,6%. Er is geen gebruik gemaakt van de inkomensafhankelijke huurverhoging. Ook de garages zijn met 0,6% verhoogd.

Er is in 2016 geen officieel bezwaar gemaakt tegen de huurverhoging. Ook zijn er in 2016 geen aanvragen voor huurverlaging ingediend bij de Huurcommissie.

Huurprijsofbouw woningbezit

De gemiddelde huurprijs van een woning in 2016 is € 523,85.

De huurprijzen zijn als volgt opgebouwd:

	tot € 409,92	€ 409,93 t/m € 586,68	€ 586,69 t/m € 628,76	€ 628,77 t/m € 710,68	vanaf € 710,69
Aantal woningen Totaal 1463	125	892	245	201	0
Percentage	8,5%	61%	16,75%	13,75%	0%

Woningtoewijzing

Per 1 januari 2016 is er veel veranderd met betrekking tot de woningtoewijzing. Hieronder een korte toelichting.

Minimaal 90% verhuringen aan de EU-doelgroep

Corporaties moeten ten minste 90% van de vrijkomende sociale huurwoningen toewijzen aan de doelgroep, waaronder statushouders. Hiervan moet ten minste 80% worden toegewezen aan huishoudens met een inkomen tot € 35.739 (prijsspeil 2016), het overige deel kan tot en met 2020 worden toegewezen aan huishoudens met een inkomen tot € 39.874 (prijsspeil 2016). Maximaal 10% van alle toewijzingen mag gedaan worden aan huishoudens met een hoger inkomen.

In 2016 zijn er 100 nieuwe reguliere verhuringen geweest en zijn er 4 woningen verhuurd aan Stichting Pactum, in het kader van de huisvesting van minderjarige statushouders. Van de 100 nieuwe verhuringen is 94 % toegewezen aan huishoudens met een inkomen onder de € 35.739;

In totaal zijn 3 woningen (3%) verhuurd aan een huishouden met inkomen tussen € 35.739 en de € 39.874 (zogenaamde Monaschgroep) en zijn 3 woningen verhuurd aan huurders met een inkomen boven de € 39.874 (3%).

Passend toewijzen

Woningcorporaties moeten vanaf 1 januari hun woningen passend toewijzen. Dat houdt in dat aan ten minste 95 procent van de huishoudens met recht op huurtoeslag een woning moet worden toegewezen met een huur onder de aftoppingsgrens. Voor 1- en 2-persoonshuishoudens is dat € 586,68 en voor 3- en meerpersoonshuishoudens € 628,76.

In 2016 is 97,5% van de woningen passend toegewezen.

Huurprijzen woningaanbod: afspraak binnen samenwerkingsverband Woonkeus

De corporaties aangesloten bij Woonkeus hebben afgesproken de huurprijzen van hun woningaanbod dusdanig te positioneren dat er voldoende woningaanbod is voor de verschillende doelgroepen. Afspraak is 60 / 20 / 20 oftewel:

60% onder 1^e aftoppingsgrens (€ 586,68)

20% tussen 1^e en 2^e aftoppingsgrens (€ 586,68 - € 628,76)

20% tussen 2^e aftoppingsgrens en liberalisatiegrens (€ 628,76 tot € 710,68)

Eind 2016 was de huurprijsofbouw van ons woningaanbod : 69,5% / 16,75% / 13,75%

De huurprijsofbouw van de nieuwe verhuringen in 2016 : 86,0% / 3,0% / 11,0%

Uitvoering van de woonruimteverdeling

De corporaties hebben per 1 januari 2015 een samenwerkings- en dienstverleningsovereenkomsten gesloten met Stichting Woonkeus Stedendriehoek en Enserve voor het uitvoeren van de automatisering en het ontwikkelen en beheren van de website en het uitvoeren van backoffice werkzaamheden.

Jaarlijks worden de cijfers en trends op het gebied van woningtoewijzing in de Stedendriehoek gepresenteerd aan het bestuur van de Stichting Woonkeus Stedendriehoek. Woningstichting Brummen is als deelnemer lid van het bestuur en ontvangt de rapportage over 2016.

Mutatiegraad

De mutatiegraad (nieuwe verhuringen) binnen de bestaande woningvoorraad bedraagt:

	2016	2015	2014	2013	2012
aantal mutaties	100	125	87	124	92
aantal woningen in exploitatie	1.463	1.489	1.504	1.517	1.507
mutatiegraad	6,8%	8,4%	5,8%	8,2%	6,0%

Verhuringen naar doelgroep en huurprijs

Er waren in 2016 in totaal 104 nieuwe verhuringen, waarvan 4 aan Stichting Pactum.

Hieronder een overzicht van de 100 verhuringen naar doelgroep. Het betreft de reguliere verhuringen (via Woonkeus) inclusief woningruil, eventuele nieuwbouw, de extramurale woningen bij Tolzicht, Woongroep voor Ouderen en verhuring aan statushouders.

1- persoonshuishoudens					
leeftijd	inkomen	t/m € 409,92	€ 409,93 t/m € 586,68	€ 586,69 t/m € 628,77	€ 628,78 t/m € 710,68
onder 65	Tot en met € 22.100	6	31	0	0
onder 65	Boven € 22.100	0	0	1	4
65 en ouder	Tot en met € 22.100	0	14	1	0
65 en ouder	Boven € 22.100	0	6	1	1
Totaal		6	51	3	5

2- persoonshuishoudens					
leeftijd	inkomen	t/m € 409,92	€ 409,93 t/m € 586,68	€ 586,69 t/m € 628,77	€ 628,78 t/m € 710,68
onder 65	Tot en met € 30.000	0	10	1	0
onder 65	Boven € 30.000	0	0	0	3
65 en ouder	Tot en met € 30.050	0	5	0	0
65 en ouder	Boven € 30.050	0	2	0	2
Totaal		0	17	1	5

3- en meerpersoonshuishoudens					
leeftijd	inkomen	t/m € 409,92	€ 409,93 t/m € 586,68	€ 586,69 t/m € 628,77	€ 628,78 t/m € 710,68
onder 65	Tot en met € 30.000	0	6	4	1
onder 65	Boven € 30.000	0	1	0	0
65 en ouder	Tot en met € 30.050	0	0	0	0
65 en ouder	Boven € 30.050	0	0	0	0
Totaal		0	7	4	1

Toelichting op bovenstaande tabel

- 81 woningen (81%) zijn verhuurd met een huur tot € 586,68 (eerste aftoppingsgrens)
- 8 woningen (8%) zijn verhuurd tussen de € 586,68 en de € 628,77 (tweede aftoppingsgrens)
- 11 woningen (11%) zijn verhuurd tussen de € 628,77 en de € 710,68 (liberalisatiegrens)
- 32 woningen zijn verhuurd aan woningzoekenden van 65 en ouder (32%)
- Merendeel is verhuurd aan alleenstaanden (65%).
- Slechts 12% is verhuurd aan gezinnen

Gehandicapten en langer zelfstandig wonen

Woningstichting Brummen past, in het kader van de Wet Maatschappelijke Ondersteuning (WMO), woningen aan. Huurders die beperkingen ondervinden in het gebruik van hun woning kunnen op basis van een indicatie de woning laten aanpassen. Sinds de aanpassing van de WMO is er nog maar een beperkt aantal aanpassingen mogelijk die gefinancierd worden door de gemeente. Woningstichting Brummen heeft jaarlijks een budget van € 75.000 gereserveerd voor aanpassingen van (individuele) woningen die het langer zelfstandig wonen mogelijk maakt. In 2016 zijn er weinig aanvragen bij ons binnen gekomen. Er werd in 2016 € 2.471 uitgegeven.

Bijzondere woonvormen

In de samenwerkingsovereenkomst tussen de corporaties uit de Stedendriehoek aangaande de regionale woonruimteverdeling liggen de spelregels vast die gehanteerd worden bij woonruimteverdeling. Er mag afgeweken worden van de spelregels voor bijzondere woonvormen met een specifiek volkshuisvestelijke doelstelling. Bij Woningstichting Brummen betreft het de volgende wooncomplexen:

Complex	Aantal woningen	Aantal verhueringen 2016	Toewijzing op basis van:
Tolzicht (Burgemeester de Wijslaan)	55 extramurale zorgappartementen	13	Woningtoewijzing op basis van een indicatie en op voordracht van Riwis. Er wordt gewerkt met een wachtlijst. Als er geen kandidaten zijn, dan wordt de woning geadverteerd via Woonkeus. In 2016 heeft dat een aantal keer plaatsgevonden. Voorwaarden: 55+, voorrang voor personen met een WMO-indicatie.
Van Limburg Stirumplein	32 appartementen verdeeld over 3 woongebouwen	0	
Molenhorst	33 appartementen	5	
Woonleefgemeenschap voor Ouderen (Kruisenkstraat)	21 seniorenwoningen	2	Woningtoewijzing aan kandidaten op voordracht van Stichting WvO. Er wordt gewerkt met een wachtlijst. Als er geen kandidaten zijn, dan wordt de woning geadverteerd via Woonkeus. Voorwaarden: 55+.

Taakstelling huisvesting vergunninghouders gemeente Brummen

Taakstelling (aantal personen)		realisatie (aantal personen)
Eerste helft 2016	25	23
2 ^e helft 2016	29	16
Totale taakstelling 2016	54	39

De taakstelling 2016 is niet gehaald (39 vergunninghouders gehuisvest, terwijl de taakstelling 54 bedroeg). Woningstichting Brummen heeft 16 personen in 9 woningen gehuisvest. De overige statushouders zijn door Sprengenland Wonen gehuisvest. De voornaamste reden dat de taakstelling niet is gehaald, komt doordat de 4 woningen, verhuurd aan Pactum, eind 2016 niet werden verhuurd aan 12 minderjarige statushouders

Als alle aanvragen voor gezinshereniging van 2016 worden toegekend, komen er nog 27 personen bij. De procedure voor gezinshereniging duurt sinds afgelopen jaar langer dan voorheen.

6.3 Het betrekken van huurders bij beheer en beleid

Woningstichting Brummen hecht grote waarde aan goede contacten met haar bewoners. Huurders worden dan ook op verschillende manieren bij beheer en beleid betrokken. Statuten, reglementen, begroting en jaarverslag zijn gepubliceerd op onze website of liggen voor iedere belangstellende ter inzage.

Bewonersblad

Tweemaal per jaar wordt aan alle huurders het bewonersblad 'Open Huis' toegezonden. In 'Open Huis' worden bewoners voorgelicht over allerlei zaken die betrekking hebben op de sociale huisvesting in het werkgebied van de stichting. Nieuw beleid en beleidsveranderingen worden ook in het blad toegelicht.

Website

Op onze website www.woningstichtingbrummen.nl (na 1 januari 2017 www.veluwonen.nl) is informatie te vinden over onze organisatie, de dienstverlening, ons beleid, onze projecten en het woningbestand. De klant- en gebruiksvriendelijkheid wordt jaarlijks beoordeeld door het KWH. In 2016 was het cijfer een 8,1 (2015: 8,2).

Huurdersvereniging

In 2016 is er regelmatig overleg geweest met de Huurdersvereniging Brummen.

Besproken zijn onder meer:

- Stand van zaken fusie en diverse rapporten zoals:
 - Fusie effect Rapportage
 - Uitkomsten financieel verdiepend onderzoek
 - Samenwerking met huurdersbelangenorganisatie Samen Eén
- Herziene Woningwet
- Jaarverslag 2015, begroting 2017
- Bod aan de gemeente
- Prestatieafspraken 2017
- Meerjarenraming
- Begroting Huurdersvereniging Brummen 2016
- Huurbeleid 2016
- Woonlasten
- Verhuur woningen via Pactum aan minderjarige statushouders
- Duurzaamheid
- Verloop diverse onderhoud- en renovatieprojecten
- Asbestbeleid
- KWH
- Jaarplan 2015.

De Huurdersvereniging Brummen heeft eind 2016 297 leden.

Twee leden van de Raad van Commissarissen zijn op voordracht van de Huurdersvereniging Brummen voorgedragen.

Eind 2016 heeft het bestuur van Huurdersvereniging Brummen hun functie neergelegd.

Betrekken van huurders bij projecten

Bij groot-onderhoudsplannen en het aanbrengen van geriefsverbeteringen wordt bij alle bewoners voorafgaand aan de planvorming een huisbezoek afgelegd. Tijdens dit huisbezoek worden woonwensen en woonbeleving geïnventariseerd. Deze gegevens worden meegenomen in de planontwikkeling. Tevens wordt er een bewonerscommissie benoemd. Met de commissie worden de plannen besproken en nader uitgewerkt. Wensen van bewoners worden zoveel mogelijk meegenomen. Nadat de plannen uitgewerkt zijn, worden alle bewoners opnieuw geïnformeerd.

Individuele huurder betrekken bij zaken van beheer en beleid

Ook in het verslagjaar werd veel aandacht besteed aan klantgerichte en klantvriendelijke benadering van onze bewoners. Bij technisch verantwoorde ingrepen door huurders stelt Woningstichting Brummen zich klantvriendelijk op. Wanneer een bewoner zelf technische veranderingen aan wil brengen, zijn onze medewerkers bereid hem/haar met advies terzijde te staan. Een en ander past in ons streven dat huurders, binnen bepaalde kaders, zouden moeten kunnen handelen als waren zij eigenaar.

Voorlichtingsmateriaal

Continu wordt het voorlichtingsmateriaal beoordeeld en zo nodig aangepast. Alle folders zijn verkrijgbaar aan de balie of via internet aan te vragen of te downloaden.

KWH Huurlabel

Sinds 2008 voert Woningstichting Brummen het KWH-huurlabel en ook in 2016 werd het label ontvangen.

Voorlichting aan woningzoekenden en nieuwe huurders

Naast overleg met en informatieverstrekking aan zittende huurders, wordt ook veel aandacht besteed aan het informeren van woningzoekenden en nieuwe huurders.

Bij woningtoewijzing ontvangen toekomstige huurders een informatiemap met allerlei nuttige informatie waaronder ook plattegronden van de woning.

Elke verhuuring wordt verantwoord op de website van Woonkeus Stedendriehoek.

6.4 Leefbaarheid

Woonomgeving

In de beleving hoe men woont is niet alleen de kwaliteit van de woning bepalend. Bijna even belangrijk is hoe de bewoner de 'woonomgeving' ervaart. Onder woonomgeving verstaat Woningstichting Brummen niet alleen de straat, het openbaar groen e.d. maar ook de mensen die deel uitmaken van de omgeving.

Vergeleken met de problemen in de grote steden kent Brummen absoluut geen onleefbare wijken en/of buurten. Woningstichting Brummen zet zich actief in voor een goede leefbaarheid.

Wijkraden

In het dorp Brummen zijn in 2016 nog twee wijkraden actief. De wijkraden zetten zich in voor de leefbaarheid van de wijken in de breedste zin van het woord. Vanaf 2017 is er nog maar een wijkraad actief, Wijkraad Brummen Centraal. Deze houdt zich sinds eind 2016 bezig met de oprichting van een gezamenlijke Dorpsraad, waarbij alle wijken betrokken zijn. Woningstichting Brummen was aanwezig bij de eerste bijeenkomst over de oprichting van een Dorpsraad Brummen.

Buurtbudget

Als verhuurder investeren wij ook in de woonomgeving van onze huurders. Woningstichting Brummen ondersteunt graag initiatieven die leiden tot een (fysieke) verbetering van de leefomgeving. Wij hebben jaarlijks een budget van € 15.000 om een financiële bijdrage te leveren aan de ideeën van huurders, buurtverenigingen en wijkraden. In 2014 hebben wij de voorwaarden aangepast. Aanvragen die geen directe binding hebben met de woning of directe woonomgeving, worden niet meer gehonoreerd. In 2016 is er geen aanvraag binnengekomen.

Uitgaven leefbaarheid

Ten behoeve van de leefbaarheid zijn in het verslagjaar de volgende uitgaven gedaan:

• Project Buurtbemiddeling	€ 4.800
• Huismeester Molenhorst	€ 10.900
• Stichting Welzijn Brummen Laatste Kansbeleid	€ 2.200
• Stichting Welzijn Brummen Budget Advies Centrum	€ 5.000
• Aanpassing woonomgeving Merelstraat	€ 2.300
• Diverse kleine bijdragen (o.a. verbeteren leefbaarheid wijk)	€ 600
	<u>€ 25.800</u>

Sociaal overleg

Elke zes weken wordt met de wijkagenten, de maatschappelijke werkers en de opbouwwerker van Stichting Welzijn Brummen, verpleegkundigen van de Openbare Geestelijke Gezondheidszorg (OGGZ) en Tactus verslavingszorg overleg gevoerd met als doel multi-probleemsituaties gezamenlijk aan te pakken. Vanaf 2016 neemt Team voor Elkaar ook deel aan het overleg.

Project Buurtbemiddeling

In samenwerking met verschillende partijen (gemeente, politie, OGGZ, Stichting Welzijn Brummen, Sprengenland Wonen) bestaat het project Buurtbemiddeling. Dit is in 2006 opgestart. Voor dit project zijn lokale vrijwilligers opgeleid om conflicten tussen burens te bemiddelen en daarmee de leefbaarheid te vergroten. De beide woningstichtingen en de gemeente financieren dit project. De ervaringen in 2016 zijn opnieuw positief.

Ontruiming

In 2016 zijn er 8 vonnissen tot ontruiming uitgesproken. Een 2-tal huurders hebben voor datum ontruiming zelf de sleutels ingeleverd. In de rest van de gevallen hebben de huurders de achterstand geheel of voor het grootste gedeelte betaald.

Laatste Kans

Sommige huurders slagen er niet in om ondanks allerlei inspanningen zich als een goed huurder te gedragen. Soms zijn de problemen die daarbij een rol spelen zo complex dat alleen andere woonruimte niet de oplossing is. Of dat een eventuele ontruiming onevenredig veel gevolgen heeft (denk aan ontruiming van een gezin met kinderen). Hulpverlening is in deze gevallen noodzakelijk. Met een Laatste Kans wordt voorkomen dat veroorzakers van overlast of huurders met een huurschuld door een ontruimingsvonnis dak- of thuisloos worden. In 2009 heeft Woningstichting Brummen hierover afspraken gemaakt met Stichting Welzijn Brummen. Zij voeren bij deze overeenkomsten het casemanagement uit. In 2016 hebben wij geen Laatste Kans-contract afgesloten.

Incassobeleid en Budget Advies Centrum

Om ontruiming te voorkomen wordt een preventief incassobeleid gehanteerd. Persoonlijk contact in de eerste maanden zoals; brieven, uitnodiging voor een gesprek, telefonisch contact, langsgaan, kosteloze betalingsregelingen, worden daarbij ingezet. Als deze acties geen succes hebben verwijzen wij door naar het Budget Advies Centrum. Als huurders geen bezwaar hebben, wordt door het Budget Advies Centrum contact opgenomen met de huurders. Door een nauwe samenwerking met deze organisatie, wordt actief ingezet op het voorkomen van huisuitzettingen. Woningstichting Brummen draagt jaarlijks bij in de kosten van het Budget Advies Centrum.

Hennepconvenant

In 2014 is het hennepconvenant in het politiedistrict IJsselstreek, met politie, gemeentes en woningcorporaties herzien. Het project 'Hennepconvenant district IJsselstreek' heeft tot doel om de illegale teelt van hennep binnen het district IJsselstreek tegen te gaan. Door regiobreed met verschillende partijen samen te werken, wordt geprobeerd de illegale hennepcultuur zo effectief mogelijk aan te pakken. In 2016 zijn er als gevolg van hennepcultuur geen ontruiming geweest. Daarnaast hebben we nog 2 meldingen van vermoedelijke hennepcultuur doorgegeven aan de politie.

6.5 Wonen en zorg

Woningstichting Brummen rekent sinds jaar en dag de combinatie wonen en zorg tot haar kerntaken. Het faciliteren van zorg voor ouderen, voor lichamelijk en verstandelijk gehandicapten en voor alternatieve leefgemeenschappen krijgt bijzonder veel aandacht.

Wij verhuren:

- Een woonzorgcentrum met daarin een aantal verpleeghuisbedden, intra- en extramurale appartementen aan de Stichting Riwis.
- Een aantal woningen aan Stichting Philadelphia en Stichting Riwis voor mensen die wonen in één of andere woonvorm van begeleid- of beschermd wonen.
- Appartementen in het complex 'Molenhorst' waarin op voorhand bouwkundige voorzieningen zijn getroffen om zonder veel aanpassingen zorg te kunnen bieden aan de bewoners. Met Stichting Riwis is afgesproken dat door genoemde stichting aanvullende zorg kan worden verstrekt en dat de vrijkomende woningen in de Molenhorst, worden toegewezen aan geïndiceerde ouderen. Er is in de huurcontracten geen verplichte afname van zorg opgenomen.
- Appartementen in het complex Graaf van Limburg Stirumplein 11 (1/3 van het aantal) woningen worden toegewezen aan geïndiceerde ouderen, waarbij dezelfde afspraken als bij de Molenhorst zijn gemaakt met Riwis.
- Een aantal seniorenwoningen met gemeenschappelijke ruimten.
- Aan Stichting Riwis een aantal gebouwen voor cliënten in het kader van begeleid wonen en intramurale bewoning door senioren 'Buiten de Veste'.
- Aan Stichting Philadelphia in het Elzenbos een woongebouw, bestemd voor de huisvesting van 24 cliënten en aan de Wezeboom tien kleine appartementen.
- En aan de Stichting Heimdall een tweetal woningen. Het initiatief daarbij is genomen door de ouders van enkele gehandicapte kinderen. Op deze manier dragen wij bij aan kleine zorg op maat initiatieven.

6.6 Risico's

Als maatschappelijk ondernemer zijn we financieel volledig zelfstandig. Die zelfstandigheid brengt met zich mee dat we op een verantwoorde manier met onze middelen moeten omgaan. In 2011 is een uitgebreide risico-inventarisatie opgesteld en besproken met de Raad van Commissarissen. In 2015 is deze opnieuw getoetst. In deze paragraaf zijn de belangrijkste risico's beschreven en de beheersmaatregelen die we ervoor getroffen hebben. In het kader van de voorgenomen fusie zijn in 2016 diverse risico-onderzoeken geweest.

Marktrisico

De markt is nog steeds gespannen. De vraag is groter dan het aanbod. In 2016 hebben we dan ook geen verhuurproblemen gehad en we verwachten dit ook niet voor de komende tijd. Wel zal, als het aanbod de komende jaren toeneemt, de vraag steeds meer een kwalitatieve vraag worden en zal niet elke woning een antwoord leveren op elke vraag. Het woningtype, de huurprijs en de locatie gaat bij een stijgend aanbod steeds vaker een belangrijke rol spelen. Met name de vraag naar seniorenwoningen is sterk teruggelopen. Wij verwachten dat door het scheiden van wonen en zorg de vraag naar woningen geschikt voor senioren de komende jaren toe zal nemen.

Woningstichting Brummen bewaakt de verhuurbaarheid via het aantal woningzoekenden, het aantal reacties op woningen, demografische ontwikkelingen en het Woningbehoeften-onderzoek. Via het strategisch voorraadbeleid wordt de woningvoorraad, als dat nodig is, bijgesteld.

Zorgvastgoed

Wij verhuren circa 110 zorgwoningen aan een aantal zorginstellingen. Ondanks dat wij met deze zorgpartijen langdurige contracten hebben afgesloten, is er een potentieel risico dat de huur voor deze appartementen op termijn niet is gewaarborgd. Hier lopen wij een risico. Een risico dat verkleind wordt doordat het overgrote deel van deze zorgwoningen gemakkelijk omgezet kan worden in normale (zelfstandige) woningen. In 2015 is een risico-analyse opgesteld van ons zorgvastgoed. Met Riwis zijn wij in overleg om te kijken of de huurprijzen en servicekosten moeten worden aangepast.

Financiële risico's

Alle plannen van Woningstichting Brummen en activiteiten worden vertaald in een financiële meerjarenbegroting. Jaarlijks wordt dit uitgewerkt in een begroting. De realisatie wordt bewaakt via periodieke interne rapportages en de jaarlijkse verantwoordingsstukken. De belangrijkste inkomsten zijn

de huuropbrengsten en het resultaat uit verkoop van woningen. Daarom wordt continu veel aandacht besteed aan huurincasso.

In 2016 zijn er 12 woningen verkocht. Daarnaast zijn er 6 woningen teruggekocht. Hiervan zijn 3 woningen in verhuur teruggenomen. Ultimo 2016 staan er nog 4 woningen te koop. De verkoopwinst volgens de methode historische kostprijs over 2016 bedroeg € 1,5 miljoen (op actuele waarde bedroeg dit 0,8 miljoen). Voor 2016 en volgende jaren is rekening gehouden met de verkoop van minimaal 10 woningen per jaar met een geschatte boekwinst van € 1,1 miljoen. Gezien de discrepantie tussen de grote vraag naar goedkope koopwoningen en het aanbod, zijn wij ervan overtuigd dat deze aantallen, ondanks de hogere eisen die geldverschaffers stellen, haalbaar zijn.

Voor de uitgaven is er een duidelijke procuratie en mandateringsregeling. De belangrijkste risico's die grote financiële gevolgen hebben zoals storm, brand, fraude en dergelijke zijn verzekerd. Jaarlijks wordt de verzekeringsportefeuille geanalyseerd en bijgesteld aan nieuwe risico's of regelgeving.

In 2016 is het Wooninvesteringsfonds (W.I.F.), waar Woningstichting Brummen certificaten van had, geliquideerd en een bedrag van € 54.500 ontvangen.

Renterisico's

In 2016 is een nieuw Treasurystatuut vastgesteld dat voldoet aan de eisen die de AW daaraan stelt. Woningstichting Brummen werkt aan de hand van dit Treasurystatuut waarin het speelveld voor de treasuryactiviteiten is opgenomen. Dit wordt jaarlijks beoordeeld door de Raad van Commissarissen. Er is gekozen voor een minimale risicostructuur. Dit betekent geen beleggingen in aandelen, obligaties en dergelijke. Bij het aantrekken van nieuwe leningen wordt erop toegezien dat de looptijden zodanig worden gekozen dat in enig jaar niet boven de 15% van het totale leningenbedrag moet worden afgelost. Op korte termijn worden de geldstromen dagelijks bewaakt via een liquiditeitsprognose versus realisatie. Risicomijdend handelen is ons uitgangspunt. Woningstichting Brummen kent geen derivaten.

Grondrisico's

In het uitleggebed Elzenbos loopt Woningstichting Brummen geen grondrisico's omdat de Gemeente Brummen de grondexploitatie voor haar rekening neemt. Eind 2009 is aan de Buurtweg in Oeken 4.100 m² grond aangekocht voor een bedrag van € 184.500.

Vanwege het woningbouwprogramma KWP-3 is de eerste jaren in principe geen woningbouw mogelijk.

Projectrisico's

De basis van projecten ligt in het strategisch voorraadbeheer. Recente incidenten, misstanden en ontwikkelingen in de sector en vraagstukken rondom het toezicht zorgen ervoor dat meer dan voorheen de nadruk komt te liggen op risicobeheersing en zorgvuldige besluitvorming bij projecten. We zijn ons steeds bewuster van de (financiële) risico's die zich kunnen afspelen op het gebied van project(ontwikkeling). Ook zijn we steeds meer genoodzaakt bedrijfsmatiger te gaan werken.

Projectmatig werken

Woningstichting Brummen werkt met beslisdocumenten zodat de risico's bij projecten structureel in beeld worden gebracht met als doel: goede sturing, beheersing en verantwoording van projecten.

Vastgoedprojecten bij Woningstichting Brummen kennen een projectmatige aanpak met formele beslismomenten. Er wordt gewerkt op basis van een heldere werkwijze, (investerings-)beslissingen worden genomen op basis van duidelijke criteria en/of een toetsingskader en de risico's worden beheerst. Een beheersbaar project begint met een duidelijk vertrekpunt: de projectopdracht. In de projectopdracht staat het doel en het resultaat van het project, de planning, budget (gebaseerd op de eerste uitwerking van het project) en de risico's. Voorafgaand aan de projectopdracht, wordt er meestal een haalbaarheidsstudie verricht. Deze wordt ter goedkeuring aan de Raad van Commissarissen voorgelegd. Vervolgens wordt aan het einde van iedere fase door de opdrachtgever (de directeur-bestuurder) een 'go/no-go' besluit genomen op basis van een beslisdocument en wordt dit gerapporteerd aan de Raad van Commissarissen.

Risicomanagement

Door het projectteam wordt per fase een risicoanalyse uitgevoerd en worden beheersmaatregelen beschreven. Omdat dit op gestructureerde wijze gebeurt, is de kans klein dat er risico's over het hoofd gezien worden. In het beslisdocument wordt een aparte paragraaf aan risicomanagement gewijd.

Organisatierisico

Woningstichting Brummen is een kleine organisatie: met 14 medewerkers (11,9 fte's) worden alle werkzaamheden verricht. Een kleine organisatie heeft veel voordelen (korte lijnen, dichtbij de klant en belanghouders, sterk lokaal betrokken e.d.), maar kent ook een nadelige kant. We zijn erg kwetsbaar. Bij

ziekte of langdurig verlof van medewerkers, is er een zeer gering vangnet. Het opbouwen van specialistische kennis is moeilijk omdat de medewerkers brede, generalistische functies hebben. Innovatiekracht en het volgen van de nieuwste ontwikkelingen is moeilijk omdat onze tijd en aandacht veelal gaat zitten in 'going-concern-zaken'.

Om dit organisatierisico op te vangen, organiseren we ons werk aan de hand van de volgende uitgangspunten:

- Het streven om elke taak door twee personen te kunnen laten uitvoeren
- We zorgen voor een goed opleidingsniveau van onze medewerkers
- We zijn continu op zoek naar het behalen van efficiency in onze manier van werken.
- Het zoeken naar intensieve samenwerking met collega-corporaties (o.a. Sprengenland Wonen)
- Werken met externe (vaste) adviseurs, bedrijven en invalkrachten
- We kopen specialistische kennis in
- We doen alleen die zaken zelf, waar we goed in zijn. Hebben we de benodigde kennis niet in huis of kunnen anderen werkzaamheden beter en goedkoper, dan besteden we werk uit
- We doen zelf niet of nauwelijks aan innovatie of productontwikkeling; wel nemen we over wat 'bewezen goed' is.

6.7 Financiële continuïteit

Marktwaaarde in verhuurde staat

Volgens de nieuwe Woningwet moeten woningcorporaties vanaf de jaarrekening 2016 al het in bezit zijnde vastgoed in exploitatie te waarderen op marktwaaarde. Dit betekent ook dat het jaar 2015 in de vergelijkende cijfers wordt gepresenteerd op basis van marktwaaarde.

De marktwaaarde in verhuurde staat wordt bepaald op grond van verwachte opbrengsten die voortkomen uit de verhuur, verkoop of een combinatie van beide en is daardoor hoger dan de bedrijfswaaarde. De marktwaaarde is bepaald conform het door de Minister voorgeschreven waarderingshandboek. Per object moet hiervoor gedetailleerde informatie beschikbaar zijn, zoals oppervlakten, WOZ-waaarde, huurprijzen, WWS. De marktwaaardebenadering wordt op complexniveau toegepast. Bij de complexindeling moeten we rekening houden met de volgende onderdelen: type, bouwjaar, locatie, wel / niet gereguleerd en de mogelijkheid om een complex in zijn geheel aan een derde te verkopen. Uiteindelijk hebben we het bezit van woningstichting Brummen in 39 marktwaaardecomplexen verdeeld, bestaande uit 35 complexen met woningen, 3 zorgcomplexen, en één complex met garages.

Voor de woningen passen we de basisvariant toe van het waarderingshandboek. Het zorgvastgoed zijn door een extern taxateur getaxeerd en deze taxaties zijn ook allemaal gevalideerd. De wijziging van de grondslag is in de jaarrekening 2016 verwerkt. Door deze stelselwijziging is er sprake van een grote waardestijging die in de balans gepresenteerd wordt onder de noemer sociaal en commercieel vastgoed in exploitatie.

Ontwikkeling marktwaaarde 2015 (bedragen x € 1.000)	
<i>Waaarde per 1 januari 2015</i>	137.462
Investerings en verbeterings aan wonings	438
Investerings nieuwbouw/groot onderhoud	772
Desinvestering t.g.v. sloop/verkoop	-/- 1.731
Aanpassings reële waaarde en overige mutaties	-/- 3.082
<i>Waaarde per 31 december 2015</i>	133.859

Ontwikkeling marktwaaarde 2016 (bedragen x € 1.000)	
<i>Waaarde per 1 januari 2016</i>	133.859
Investerings en verbeterings aan wonings	789
Investerings nieuwbouw/groot onderhoud	10.224
Desinvestering t.g.v. sloop/verkoop	-875
Aanpassings reële waaarde en overige mutaties	7.663
<i>Waaarde per 31 december 2016</i>	151.660

Deze waardeestijging is rechtstreeks in het Eigen Vermogen verwerkt hetgeen tot uiting wordt gebracht in de toelichting op de jaarrekening. Het balanstotaal neemt hierdoor toe, evenals de solvabiliteit. De solvabiliteit bedraagt 65,6% (2015: 62,6%).

Herwaarderingsreserve

De realisatie van deze herwaarderingsreserve is sterk afhankelijk van het te voeren beleid. De mogelijkheden om vrijelijk door complexgewijze verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het bezit in exploitatie aangemerkt als vastgoedbelegging te realiseren worden meer en meer beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkelingsbehoefte aan sociale huurwoningen. Het bestuur heeft een inschatting gemaakt van dat gedeelte van de herwaarderingsreserve dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is.

Bedrijfswaarde

Het WSW verlangt dat we ook in 2016 blijven rapporteren tegen bedrijfswaarde. Deze waarderingsgrondslag krijgt geen invloed meer op de financiële cijfers in het jaarverslag, maar zal nog wel van invloed zijn op de te rapporteren parameters.

De bedrijfswaarde van ons totale woningbezit bedraagt € 70 miljoen (2015: € 81 miljoen). Dit is gemiddeld € 47.800 per object (2015: € 54.300 per object). De huurverlagingen als gevolg van het passend toewijzen hebben een rol gespeeld bij de verlaging van onze bedrijfswaarde.

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, waarbij Woningstichting Brummen een ondergrens hanteert van 15%. Hieraan wordt per 31 december 2016 met ca 31% ruimschoots voldaan. Ook gedurende de looptijd van de meerjarenraming is het vooruitzicht dat niet door deze ondergrens wordt gezakt, ondanks dat de verhuurdersheffing, en de administratieve verwerking van verkopen onder voorwaarden (Koopgarant) zorgen voor een drukkend effect.

De liquiditeit geeft aan in hoeverre er op korte termijn aan de financiële verplichtingen kan worden voldaan, waarbij de doelstelling is minimaal een liquiditeit van 1% te hebben. Ultimo 2016 is deze ratio tijdelijk gezakt naar 0,6%.

De kengetallen over de jaren 2017-2021 zijn gebaseerd op de financiële meerjarenbegroting die in december 2016 is vastgesteld.

	Norm WSW	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Solvabiliteit	> 20,0%	31,3	31,8	29,0	25,7	26,2	25,3
Liquiditeit	> 1,0%	0,60	1,16	1,13	1,22	1,05	1,09

Aan de eisen die het WSW stelt, wordt ruimschoots voldaan.

Resultaat

Het resultaat over 2016 bedraagt € 12,0 miljoen positief en is hoger dan het resultaat ten opzichte van 2015 (€ 3,4 miljoen positief op basis van marktwaarde) als gevolg van waarderingseffecten in het woningbezit en vennootschapsbelasting.

7 KENGETALLEN OVER DE AFGELOPEN 5 JAAR PER ULTIMO BOEKJAAR

	2016 ^{*)}	2015 ^{*)}	2014	2013	2012
Gegevens woningbezit					
Aantal verhuureenheden in exploitatie:					
- Woningen/woongebouwen	1.436	1.462	1.477	1.490	1.480
- Bedden verzorgingstehuis	54	54	54	54	54
- Garages (na administratieve correctie)	76	76	76	76	77
- Bedrijfsruimten	0	0	0	0	0
- Overige verhuureenheden	0	0	0	0	0
Totaal	1.566	1.592	1.607	1.620	1.611
Gemiddelde WOZ-waarde (woning)	140.000	139.000	138.000	140.000	138.000
Mutaties in het woningbezit					
- Aantal opgeleverd	0	0	0	22	0
- Aantal aangekocht	6	6	2	2	0
- Aantal verkocht	12	21	15	14	13
- Aantal gesloopt	20	0	0	0	16
Aantal woningen per huurprijsklasse					
- Laag	125	140	134	159	228
- Overig	1.338	1.349	1.370	1.358	1.279
Kwaliteit (per woning)					
- Aantal reparatieverzoeken	0,91	1,27	1,25	1,30	1,49
- Kosten niet-planmatig onderhoud	484	567	465	522	590
- Kosten planmatig onderhoud	715	591	427	233	231
- Totaal onderhoudskosten	1.199	1.158	892	755	821
Prijs/kwaliteitsverhouding					
- Gemiddeld aantal punten WWS	162	162	156	156	156
- Gemiddelde netto-huurprijs	523	519	512	486	471
Het verhuren van woningen					
- Mutatiegraad	6,8	8,4	5,8	8,2	6,0
- Acceptatiegraad		56	56	57	60
- Huurachterstand in %	0,49	0,50	0,62	0,61	0,48
- Huurderving in %	0,32	0,41	0,65	0,67	0,68
Financiële continuïteit					
- Solvabiliteit	65,61	62,62	24,04	21,30	18,85
- Liquiditeit	0,78	1,62	2,88	1,47	1,72
- Rentabiliteit eigen vermogen	10,77	3,35	13,21	7,83	16,22
- Rentabiliteit vreemd vermogen	2,55	2,46	2,85	3,07	3,08
- Rentabiliteit totaal vermogen	7,94	3,02	5,34	4,08	5,56
- Interne financiering (woning)	86.005	76.291	15.830	14.405	14.607
Balans / winst- en verliesrekening					
- Eigen vermogen (woning)	76.350	67.294	11.829	10.012	9.027
- Jaarresultaat (woning)	8.377	2.296	1.562	784	1.464
Personeelsbezetting					
- Directie	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
- Klant en Vastgoed	8,19	8,19	8,08	9,75	9,26
- Bedrijfsbeheer	2,67	2,67	2,75	2,75	2,75
Totaal	11,86	11,86	11,83	13,50	13,01

*) Cijfers gebaseerd op balans op marktwaarde

II. Jaarrekening

BALANS voor resultaatbestemming (bedragen x € 1)

ACTIVA	ref.	31-12-2016	31-12-2015 Herrekend
VASTE ACTIVA			
Materiële vaste activa	1		
- onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie		98.001	150.052
- DAEB vastgoed in exploitatie		151.659.872	133.859.519
- niet DAEB vastgoed in exploitatie		543.850	522.614
- onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		9.969.400	10.422.300
- sociaal vastgoed in ontwikkeling voor eigen exploitatie		617.429	5.633.420
		162.888.552	150.587.905
Financiële vaste activa	2		
- actieve belastinglatentie verliescompensatie		5.591.712	5.709.875
- actieve belastinglatentie belastingverplichting leningen		0	36.966
- actieve belastinglatentie marktwaarde t.g.v. woningverkoop		295.768	364.084
- overige vorderingen		198.500	65.000
		6.085.980	6.175.925
Totaal vaste activa		168.974.532	156.763.830
VLOTTENDE ACTIVA			
Voorraden	3		
- voorraden		500	500
- vastgoed bestemd voor verkoop		811.172	777.750
		811.672	778.250
Vorderingen	4		
- huurdebiteuren		47.873	49.080
- belastingen en premies sociale verzekeringen		0	190.467
- overige vorderingen		93.847	75.501
- overlopende activa		316.953	54.597
		458.673	369.645
Liquide middelen	5		
- liquide middelen		1.284	2.095.373
Totaal vlottende activa		1.271.629	3.243.268
BALANSTOTAAL		170.246.161	160.007.098

PASSIVA	ref.	31-12-2016	31-12-2015 Herrekend
Eigen vermogen	6		
- overige reserves		23.738.590	26.433.321
- herwaarderingsreserve vastgoed in exploitatie		68.325.129	62.408.848
- herwaardering verkocht onder voorwaarden		7.606.812	8.002.440
- jaarresultaat		12.029.993	3.356.650
Totaal eigen vermogen		111.700.524	100.201.259
Voorzieningen	7		
- onrendabele investeringen onderhoudsprojecten		0	0
- passieve latente belastingverplichting		4.109.512	4.765.512
- jubileumvoorziening		25.000	23.000
Totaal voorzieningen		4.134.512	4.788.512
Langlopende schulden	8		
- leningen overheid		0	0
- leningen kredietinstellingen		41.800.000	41.465.000
- terugkoopverplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		10.988.443	11.549.027
Totaal langlopende schulden		52.788.443	53.014.027
Kortlopende schulden	9		
- schulden aan leveranciers		471.338	575.250
- rekeningcourant banken		88.540	0
- belastingen en premies sociale verzekeringen		283.254	637.770
- overlopende passiva		779.550	790.280
Totaal kortlopende schulden		1.622.682	2.003.300
BALANSTOTAAL		170.246.161	160.007.098

Resultatenrekening 2016

Omschrijving	ref.	2016	2015 (herrekend)
Huuropbrengsten	10	9.554.218	9.494.215
Opbrengsten servicecontracten	11	285.449	252.260
Lasten servicekosten	12	-225.697	-191.961
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	13	-1.807.688	-1.743.037
Lasten onderhoudsactiviteiten	14	-2.558.409	-2.544.827
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	15	-315.177	-307.654
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille		4.932.695	4.958.996
Opbrengsten verkocht vastgoed in ontwikkeling		0	0
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling		0	0
Toegerekende organisatiekosten		0	0
Toegerekende financieringskosten		0	0
Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	16	0	0
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		1.820.337	2.552.911
Toegerekende organisatiekosten		-225.170	-260.749
Marktwaaarde verkochte vastgoedportefeuille		-778.709	-1.345.095
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	17	816.457	947.067
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	18	-342.449	-62.824
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	19	7.672.795	-3.082.322
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen VOV	20	56.910	-167.002
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen bestemd voor verkoop	21	0	0
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		7.387.256	-3.312.148
Nettoresultaat overige activiteiten	22	-17.528	4.473
Leefbaarheid	23	-25.792	-88.941
Waardeverandering financiële activa en effecten		0	0
Opbrengst van vorderingen die tot vaste activa horen en effecten		0	0
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten		5.913	93.504
Rentelasten en soortgelijke kosten		-1.501.565	-1.567.294
Saldo financiële baten en lasten	24	-1.495.652	-1.473.790
RESULTAAT UIT GEWONE BEDRIJFS-UITOEFENING VOOR BELASTINGEN		11.597.438	1.035.657
Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	25	432.555	2.320.993
Aandeel in resultaat deelnemingen		0	0
RESULTAAT NA BELASTINGEN		12.029.993	3.356.650
OVERZICHT TOTAALRESULTAAT			
De verdeling van het resultaat is als volgt:			
Ten laste/ ten gunste van de overige reserves		5.978.612	7.613.650
Ten laste/ ten gunste van de herwaarderingsreserve vastgoed in exploitatie		5.916.281	-3.877.950
Ten laste/ ten gunste van de herwaardering verkocht onder voorwaarden		135.100	-379.050
TOTAALRESULTAAT		12.029.993	3.356.650

KASSTROOMOVERZICHT (bedragen x € 1)

		2016	2015
Huurontvangsten		9.555.402	9.503.678
Ontvangsten vergoedingen		285.449	252.261
Renteontvangsten		5.913	93.504
Overige bedrijfsontvangsten		336	0
	A	9.847.100	9.849.443
Personeelsuitgaven		899.375	953.407
Onderhoudsuitgaven		1.711.543	1.720.886
Overige bedrijfsuitgaven		1.344.169	1.049.396
Rentebetalen		1.558.499	1.561.760
Sectorspecifieke heffingen onafhankelijk van het resultaat		0	0
Verhuurderheffing		932.369	850.044
Vennootschapsbelasting		0	0
	B	6.445.955	6.135.493
KASSTROOM UIT OPERATIONELE ACTIVITEITEN	A-I-B	3.401.145	3.713.950
Materiële vaste activa – ingaande kasstroom			
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden		1.629.445	2.551.019
Verkoopontvangsten nieuwbouw koop, woon- en niet woongelegenheden		0	0
Verkoopontvangsten grond en overig		0	0
	C	1.629.445	2.551.019
Materiële vaste activa – uitgaande kasstroom			
Uitgaven nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden		108.177	0
Uitgaven nieuwbouw koop, woon- en niet woongelegenheden		0	0
Uitgaven woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden		6.493.992	7.390.133
Uitgaven aankoop woongelegenheden (inclusief VOV)		808.756	697.369
Uitgaven overige investeringen		137.294	24.995
	D	7.548.219	8.112.497
Saldo in- en uitgaande kasstroom materiële vaste activa (C-/D=E)		-5.918.774	-5.561.478
Financiële vaste activa – in- en uitgaande kasstroom			
Ontvangsten verbindingen en overig		0	0
Uitgaven verbindingen en overig		0	0
Saldo in- en uitgaande kasstromen financiële vaste activa	F	0	0
KASSTROOM UIT INVESTERINGSACTIVITEITEN	(E+F)	-5.918.774	-5.561.478
Opgenomen door WSW geborgde leningen		2.600.000	0
Opgenomen niet door WSW geborgde leningen		0	0
	G	2.600.000	0
Aflossing door WSW geborgde leningen		2.265.000	0
Aflossing niet door WSW geborgde leningen		0	108.720
	H	2.265.000	108.720
KASSTROOM UIT FINANCIERINGSACTIVITEIT	(G-I-H)	335.000	-108.720
TOTAAL KASSTROOM = MUTATIE LIQUIDE MIDDELEN		-2.182.629	-1.956.248
Liquide middelen per 1 januari		2.095.373	4.051.621
Liquide middelen per 31 december		-87.256	2.095.373

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 tenzij anders vermeld. De activiteiten bestaan voornamelijk uit de exploitatie en ontwikkeling van woningen voor de sociale huursector. Het KvK nummer van woningstichting Brummen is 41041816.

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. Woningstichting Brummen past de basisversie van het waarderingshandboek toe en heeft de voorgeschreven parameter en uitgangspunten toegepast. Voor BOG en het Zorgvastgoed (Tolzicht, Buiten de Veste, Timp en Akkergeelstraat) wordt de full-versie toegepast, omdat de huursom van deze vastgoed meer bedraagt dan 5% van de totale huursom.

De volgende zorgvastgoed is de full toegepast en voor de volgende vrijheidsgraden van het handboek afwijkende standpunten ingenomen, rekening gehouden met de specifieke omstandigheden van het bezit eb/of de omgeving waarbinnen Woningstichting Brummen opereert.

	Tolzicht Brummen <i>intramurale zorg</i>	Tolzicht Brummen <i>aanleunwoningen</i>	Akkergeelster Brummen <i>begeleid wonen</i>
Schematische vrijheid	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Markthuur (per m2)	177	120	177
Markthuurstijging	tabel	tabel	tabel
Exit yield	8,5%	8,0%	8,0%
Leegwaarde	handboek	handboek	handboek
Leegwaardestijging	handboek	handboek	handboek
Disconteringsvoet	6,5%	6,0%	6,0%
Mutatie- en verkoopkans	3,0%	1,5%	3,0%
Onderhoud	handboek	handboek	handboek
Technische splitsingskosten	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Bijzondere uitgangspunten	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Erfpacht	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.

	Timp	Buiten de Veste	Buiten de Veste (A en B)
	Brummen <i>begeleid wonen</i>	(hoofd) Brummen <i>extramurale zorg</i>	Brummen <i>intramurale zorg</i>
Schematische vrijheid	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Markthuur (per m2)	177	177	113
Markthuurstijging	tabel	tabel	tabel
Exit yield	8,0%	8,0%	8,0%
Leegwaarde	handboek	handboek	handboek
Leegwaardestijging	handboek	handboek	handboek
Disconteringsvoet	6,0%	6,0%	6,0%
Mutatie- en verkoopkans	3,0%	3,0%	1,5%
Onderhoud	handboek	actuele cijfers	handboek
Technische splitsingskosten	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Bijzondere uitgangspunten	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Erfpacht	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 eigen vermogen per 1 januari 2015 bedraagt € 79.453.000 (overige reserve € 13.166.000 en herwaardering vastgoed in exploitatie € 66.287.000) en het effect op het resultaat bedraagt € 6.738.500 negatief en is als volgt weer te geven:

Balans per 1 januari 2015	Jaarrekening 2015	Na stelselwijziging	Effect stelselwijziging
DAEB vastgoed in exploitatie	52.471.304	137.462.258	84.990.954
Niet DAEB vastgoed in exploitatie	5.180	522.614	517.434
Actieve belastinglatentie marktwaarde t.g.v. woningverkoop		372.219	372.219
Saldo activa			85.880.607
Overige reserves	6.660.930	19.827.077	13.166.147
Herwaarderingsreserve vastgoed in exploitatie	0	66.286.798	66.286.798
Voorziening onrendabel investeringen			
onderhoudsprojecten	1.051.566	2.415.166	1.363.600
Voorziening latente belastingverplichtingen	0	5.064.062	5.064.062
Saldo passiva			85.880.607

Balans per 31 december 2015	Jaarrekening 2015	Na stelselwijziging	Effect stelselwijziging
DAEB vastgoed in exploitatie	55.261.555	133.859.519	78.597.964
Niet DAEB vastgoed in exploitatie	4.604	522.614	518.010
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	7.005.120	5.633.420	-1.371.700
Actieve latente woningverkoop	881.852	0	-881.852
Actieve belastinglatentie marktwaarde t.g.v. woningverkoop	0	364.084	364.084
Saldo activa			77.226.506
Overige reserves	9.389.224	26.433.321	17.044.097
Jaarresultaat	10.095.131	3.356.650	-6.738.481
Herwaarderingsreserve vastgoed in exploitatie		62.408.848	62.408.848
Herwaardering verkocht onder voorwaarden	8.255.910	8.002.440	-253.470
Voorziening latente belastingverplichtingen	0	4.765.512	4.765.512
Saldo passiva			77.226.506

Resultaatrekening over 2015	Jaarrekening 2015	Na stelselwijziging	Effect stelselwijziging
Resultaat verkoop vastgoedportefeuille	2.047.567	1.038.189	-1.009.378
Afschrijvingen DAEB en niet DAEB vastgoed	-1.926.683	0	1.926.683
Waardeverandering DAEB en niet DAEB vastgoed	3.982.027	0	-3.982.027
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	0	-3.082.322	-3.082.322
Vennootschapsbelasting	2.912.430	2.320.993	-591.437
Effect stelselwijziging op het resultaat over 2015			-6.738.481

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;
- 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.

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 Woningstichting Brummen 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	€ 372.219	Vermogensmutatie o.g.v. stelselwijziging
31-12-2015	€ 364.084	Mutatie € 8.135 is last in w/v rekening 2015
31-12-2016	€ 295.768	Mutatie € 68.316 is last in w/v rekening 2016

Passieve belastinglatentie

Woningstichting Brummen 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 waardenen bedrag van circa € 22,5 miljoen. Rekening houdend met de aanname dat de WOZ van 2018 met 3% gaat stijgen, is er ultimo 2016 nog een opwaarderingspotentieel van € 19,8 miljoen. Hiervoor is een passieve latentie te worden gevormd.

- De latentie per 1 januari 2015 bedraagt € 5.064.062. 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 € 4.765.512. De mutatie van € 298.550 is een bate (winst- en verliesrekening) in de vergelijkende cijfers van 2015.
- De mutatie in 2016 van € 656.000 (€ 4.765.512 -/- € 4.109.512) 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: € 5.064.062
- Actieve latentie inzake marktwaarde: € 372.219
- Totaal vermogensafname: € 4.691.843

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

(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.

De verwachte economische levensduur luidt als volgt:

Kantoor en werkplaats	30 jaar
Inventaris	3-15 jaar
Vervoermiddelen	5 jaar

DAEB en niet DAEB vastgoed in exploitatie

DAEB vastgoed omvat woningen in exploitatie met een huurprijs onder de huurtoeslaggrens bij de 1^e verhuur 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 verhuur van het laatste afgesloten huurovereenkomst, garageboxen en het overige commercieel vastgoed.

Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerendgoed 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.

Voor zover verkregen subsidies kwalificeren als investeringssubsidie worden deze in mindering gebracht op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs.

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').

Woningstichting Brummen 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.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie betreft complexen in aanbouw ten behoeve van toekomstige verhuurexploitatie en herstructurering bestaand bezit. De complexen in aanbouw en herstructurering bestaand bezit 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

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 nettorente bestaat uit de voor Woningstichting Brummen geldende rente voor langlopende leningen (3,56%) 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.

Koopstart

De verleende korting, die terug betaald moet worden bij verkoop, is opgenomen onder de financiële vaste activa.

Overige vorderingen

De overige vorderingen, zijnde certificaten W.I.F., zijn in het boekjaar 2015 afgewikkeld.

(3) Voorraden

Vastgoed bestemd voor verkoop

De waardering van de teruggekochte woningen met een terugkoopplicht is tegen de terugkoopprijs, zijnde de verkrijgingsprijs voor de waardering als voorraad, dan wel lagere opbrengstwaarde.

De lagere opbrengstwaarde is de verwachte verkoopprijs en wordt bepaald op basis van taxaties dan wel recente verkooptransacties van referentiewoningen onder aftrek van kosten voor verkoop.

Overige voorraden

Gezien de geringe omzet van materiaal en de relatief geringe voorraad is gekozen voor een ijzeren voorraad systeem. Hierbij wordt de voorraad per balansdatum niet geïnventariseerd, en vormen de gedane inkopen het materiaalverbruik.

(4) Vorderingen

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

(5) Liquide middelen

De liquide middelen bestaan uit kas, banktegoeden en deposito's met een looptijd korter dan twaalf maanden. Rekening-courantschulden bij banken zijn opgenomen onder schulden aan kredietinstellingen onder de kortlopende schulden.

De liquide middelen zijn gewaardeerd tegen de nominale waarde. Indien middelen niet ter vrije beschikking staan, dan wordt hiermee bij de waardering rekening gehouden.

(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 onrendabele investeringen en herstructureringen

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 herstructureringen 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 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 nettorente en hebben overwegend een langlopend karakter.

De nettorente bestaat uit de voor Woningstichting Brummen geldende rente voor langlopende leningen (3,56%) onder aftrek van belasting op basis van het effectieve belastingtarief (25%).

Jubileumuitkeringen

De voorziening voor uitgestelde personeelsbeloningen bestaat uit de toekomstige verplichtingen uit hoofde van jubilea-uitkeringen en wordt bepaald op basis van de contante waarde van toekomstige aanspraken, rekening houdend met de achterliggende diensttijd, de leeftijd en het verwachte verloop (blijfkans) van het huidige personeelsbestand.

(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.

De jaarlijkse huurverhoging is van overheidswege gebonden aan een maximum. Voor het verslagjaar 2016 bedroeg dit maximumpercentage 0,60%. De opbrengsten uit hoofde van huur worden aangemerkt als zijnde gerealiseerd in het jaar van opeisbaarheid daar bij tussentijdse beëindiging van het huurcontract geen terugbetalingsverplichting geldt.

(11 en 12) Opbrengsten en lasten servicecontracten

Opbrengsten servicecontracten betreffen overeengekomen bijdragen van huurders en worden aangemerkt als zijnde gerealiseerd in het jaar van levering van de goederen en verlening van de diensten.

De bijdragen zijn voor de dekking van de te maken en gemaakte servicekosten. Verrekening op basis van daadwerkelijke bestedingen vindt jaarlijks plaats. Gemaakte servicekosten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten in het verslagjaar waarop de servicekosten betrekking hebben.

(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 "27. 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 "27. 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 "27. 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 ontvangsten 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-afrekbare 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. Woningstichting Brummen 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.

Woningstichting Brummen 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 Woningstichting Brummen vanuit het verleden beschikt over fiscaal compensabele verliezen.

(27) 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 "27. 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 "27. Toerekening baten en lasten".

De pensioenregeling is ondergebracht bij Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW) en is naar zijn aard een toegezegd-pensioenregeling. Woningstichting Brummen 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 "27. 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	98.001	150.052
2 DAEB vastgoed in exploitatie	151.659.872	133.859.519
3 Niet DAEB vastgoed in exploitatie	543.850	522.614
4 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	9.969.400	10.422.300
5 DAEB vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	426.251	5.442.242
6 Niet DAEB vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	191.178	191.178
Totaal	<u>162.888.552</u>	<u>150.587.905</u>

Het verloop van deze posten is in 2016 als volgt:

ad 1 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

	Kantoor- pand	Werk- plaats	Inventaris	Vervoer- middelen	Totaal
Saldo per 1 januari 2016					
- aanschaffingswaarde	619.884	61.838	96.764	32.545	811.031
- cumulatieve afschrijving	-511.610	-61.573	-70.296	-17.500	-660.979
Boekwaarde	<u>108.274</u>	<u>265</u>	<u>26.468</u>	<u>15.045</u>	<u>150.052</u>
Mutaties in het boekjaar					
- investeringen	0	0	1.443	0	1.443
- desinvesteringen	0	0	0	-14.500	-14.500
- afschrijvingen	-26.569	-265	-11.615	-545	-38.994
- correcties op afschrijvingen	0	0	0	0	0
- waardeveranderingen	0	0	0	0	0
Saldo	<u>-26.569</u>	<u>-265</u>	<u>-10.172</u>	<u>-15.045</u>	<u>-52.051</u>
Saldo per 31 december 2016					
- aanschaffingswaarde	619.884	61.838	98.207	18.545	797.973
- cumulatieve afschrijving	-538.178	-61.838	-81.911	-18.545	-699.972
Boekwaarde	<u>81.706</u>	<u>0</u>	<u>16.295</u>	<u>0</u>	<u>98.001</u>

Verzekeringen

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie zijn per 31 december 2016 voor circa € 1.141.000 verzekerd. De laatste wijziging heeft plaatsgevonden in 2012.

De verzekeringen van de onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie is in de volgende categorieën te specificeren: kantoorpand/werkplaats, inventarissen, automatiseringsapparatuur en vervoermiddelen.

Actuele waarde

De totale waarde van de onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie bedraagt op basis van de waarde welke gehanteerd wordt voor de onroerende zaakbelasting circa € 352.000 (peildatum 01-01-2016).

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

	DAEB vastgoed		Niet DAEB vastgoed	
	2016	2015	2016	2015
Boekwaarde per 1 januari	133.859.519	52.471.304	522.614	5.180
Effect stelselwijziging	0	84.990.954	0	517.434
Boekwaarde na stelselwijziging	133.859.519	137.462.258	522.614	522.614
Mutaties in het boekjaar				
- investeringen nieuwbouw/groot-onderhoud	10.223.515	772.158	0	0
- investeringen in bestaande voorraad	469.174	224.852	0	0
- investeringen terugkoop VOV woning	320.000	214.093	0	0
- desinvesteringen t.g.v. verkoop woningen	-778.709	-1.731.520	0	0
- desinvesteringen t.g.v. sloop	-97.004	0	0	0
- aanpassingen reële waarde	7.663.377	-3.082.322	21.236	0
- overige mutaties	0	0	0	0
Saldo	17.800.353	-3.602.739	21.236	0
Boekwaarde per 31 december	151.659.872	133.859.519	543.850	522.614

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

De totale waarde in bewoonde staat volgens de onroerendezaakbelasting bedraagt circa € 205 miljoen (peildatum 01-01-2016).

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 wijken- en kernenbenadering in het strategisch voorraadbeleid. Bezit in de kleine kernen zien wij als één geheel. Voor het dorp Brummen is een nadere onderverdeling naar wijken gemaakt.

Op basis van de vermelde uitgangspunten bedraagt de bedrijfswaarde op 31 december 2016 op totaalniveau circa € 70 miljoen (2015: € 81 miljoen).

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

- huurstijging: conform verwachte prijsontwikkeling van +/- 0,2% tot 2,00%;
- jaarlijkse ontwikkeling onderhoudskosten: 1,90% tot 2,50%;
- jaarlijkse ontwikkeling overige kosten: 1,90% tot 2,50%;
- disconteringsvoet 5%
- verkopen 10 woningen per jaar

De bedrijfswaarde heeft ten opzichte van de boekwaarde van de materiële vaste activa in exploitatie (historisch kostprijs) een overwaarde van circa € 8,9 miljoen. De bedrijfswaarde is op totaalniveau circa € 11,2 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		
Saldo per 1 januari	10.422.300	10.952.900
Mutaties in het boekjaar		
- verkoop van woningen	0	425.250
- terugkoop van woningen	-588.000	-576.800
- waardeverandering verkochte woningen	<u>135.100</u>	<u>-379.050</u>
Saldo per 31 december	<u>9.969.400</u>	<u>10.422.300</u>

De waardedaling bedraagt per 31 december 2016 € 2,1 miljoen ten opzichte van de aankoopprijs.

Het aantal woningen verkocht onder voorwaarden is als volgt gemuteerd:

Totaal aantal verkochte koopgarantwoningen per 1 januari	114
Teruggekocht tot en met 2015	-12
Verkocht in 2016	0
Teruggekocht in 2016	<u>-6</u>
Aantal verkochte koopgarantwoningen per 31 december	<u>96</u>

ad 5 en 6 - Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

	Sociaal vastgoed		Commercieel vastgoed	
	2016	2015	2016	2015
Boekwaarde per 1 januari	5.442.242	1.152.276	191.178	586.178
- investeringen nieuwbouw/groot-onderhoud	5.549.973	7.577.290	0	0
- overboeking naar ander categorie vastgoed in exploitatie	-10.223.515	-872.158	0	0
- overboeking naar voorraad	0	0	0	-335.000
- overige mutaties	<u>-342.449</u>	<u>-2.415.166</u>	<u>0</u>	<u>-60.000</u>
Saldo	<u>-5.015.991</u>	<u>4.289.966</u>	<u>0</u>	<u>-395.000</u>
Boekwaarde per 31 december	<u>426.251</u>	<u>5.442.242</u>	<u>191.178</u>	<u>191.178</u>

Deze post is als volgt opgebouwd:

Huco's (124 woningen)	0	4.866.905	0	0
Buurtweg (perceel)	0	0	191.178	191.178
Troelstralaan / de Bongerd	400.000	554.409	0	0
Complex 4/5	20.928	20.928	0	0
Karekiet/Piersonstraat	<u>5.323</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Boekwaarde per 31 december	<u>426.251</u>	<u>5.442.242</u>	<u>191.178</u>	<u>191.178</u>

	<u>31-12-2016</u>	<u>31-12-2015</u>
(2) Financiële vaste activa		
Deze post is als volgt samengesteld:		
1 actieve belastinglatentie verliescompensatie	5.591.712	5.709.875
2 actieve belastinglatentie belastingverplichting leningen	0	36.966
3 actieve belastinglatentie marktwaarde t.g.v. woningverkoop	295.768	364.084
4 koopstart	<u>198.500</u>	<u>65.000</u>
Totaal	<u>6.085.980</u>	<u>6.175.925</u>

ad 1 – actieve belastinglatentie verliescompensatie

Saldo per 1 januari	5.709.875	3.648.402
Mutaties in het boekjaar	<u>-118.163</u>	<u>2.061.473</u>
Saldo per 31 december	<u>5.591.712</u>	<u>5.709.875</u>

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

De latente belastingvordering inzake voorwaartse verliescompensatie bedraagt € 5,7 miljoen en is gebaseerd op waardering tegen de contante waarde met een disconteringsvoet na belasting van 25% van 2,67%. De totale verrekenbare verliezen bedragen ultimo 2016 € 23,9 miljoen (ultimo 2015: € 25,2 miljoen).

	<u>31-12-2016</u>	<u>31-12-2015</u>
ad 2 - actieve belastinglatentie belastingverplichting leningen		
Saldo per 1 januari	36.966	67.861
Mutaties in het boekjaar	<u>-36.966</u>	<u>-30.895</u>
Saldo per 31 december	<u>0</u>	<u>36.966</u>

Het tijdelijke verschil inzake de leningenportefeuille bedraagt ultimo 2016 nihil. Vandaar is de latentie per 31 december 2016 eveneens nihil.

	<u>31-12-2016</u>	<u>31-12-2015</u>
ad 3 - actieve belastinglatentie marktwaarde t.g.v. woningverkoop		
Saldo per 1 januari	364.084	0
Bij: cumulatief effect 1 januari 2015 wegens stelselwijziging	<u>0</u>	<u>372.219</u>
Saldo na stelselwijziging	364.084	372.219
Mutaties in het boekjaar	<u>-68.316</u>	<u>-8.135</u>
Saldo per 31 december	<u>295.768</u>	<u>364.084</u>

De latente belastingvordering inzake woningverkoop is gebaseerd op het tijdelijke verschil inzake sociaal vastgoed waarvan verwacht wordt dat deze in de komende tien jaar verkocht wordt. In de balans gewaardeerd tegen een contante waarde van € 296.000 (2015: € 364.000).

	31-12-2016	31-12-2015
ad 4 - koopstart		
Saldo per 1 januari	65.000	0
Mutaties in het boekjaar		
- verkoop van woningen	133.500	65.000
- mutatie door (door)verkoop koper	0	0
- waardeverandering verkochte woningen	0	0
	<u>198.500</u>	<u>65.000</u>
Saldo per 31 december		

Het aantal woningen verkocht onder koopstart is als volgt gemuteerd:

Totaal aantal verkochte koopstart woningen per 1 januari	2
Teruggekocht tot en met 2015	0
Verkocht in 2016	4
Teruggekocht in 2016	<u>0</u>
Aantal verkochte koopstart woningen per 31 december	<u>6</u>

VLOTTENDE ACTIVA

(3) Voorraden

Deze post is als volgt samengesteld:

1 - voorraden	500	500
2 - vastgoed bestemd voor verkoop	811.172	777.750
	<u>811.672</u>	<u>778.250</u>
Totaal		

ad 1 - Voorraden:

Dit betreft de aanwezige voorraad onderhoudsmaterialen.

	31-12-2016	31-12-2015
ad 2 - Vastgoed bestemd voor verkoop:		
Saldo per 1 januari	777.750	201.718
Overboeking van activa in ontwikkeling	0	335.000
Toevoegingen	476.172	442.750
Onttrekkingen	-442.750	-201.718
	<u>811.172</u>	<u>777.750</u>
Saldo per 31 december		

Dit betreft de in de verkoop staande woningen (4 stuks) die teruggekocht zijn van verkocht onder voorwaarden en het voormalig kantoorpand van de Rabo.

	31-12-2016	31-12-2015
(4) Vorderingen		
Deze post is als volgt samengesteld:		
1 - huurdebiteuren	47.873	49.080
2 - belastingen/premies sociale verzekeringen	0	190.467
3 - overige vorderingen	93.847	75.501
4 - overlopende activa	316.953	54.597
	<u>458.673</u>	<u>369.645</u>
Totaal		

ad 1 - Huurdebiteuren

Deze post is als volgt samengesteld:

- vorderingen	47.873	49.080
- af: voorziening huurdebiteuren	<u>0</u>	<u>0</u>
Totaal	<u>47.873</u>	<u>49.080</u>

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	71	62	26.020	18.891
1 < 2 maanden	7	16	7.571	13.487
2 < 3 maanden	7	5	10.316	7.927
3 < 4 maanden	2	3	3.966	6.037
4 < 5 maanden	0	1	0	2.738
> 5 maanden	0	0	0	0
	<u>87</u>	<u>87</u>	<u>47.873</u>	<u>49.080</u>

Achterstanden worden na 65 dagen in handen gesteld van de deurwaarder indien niet met de huurders een betalingsregeling kan worden getroffen.

De huurachterstanden bedragen ultimo boekjaar 0,49% (2015: 0,50%) van de bruto-jaarhuur.

	<u>31-12-2016</u>	<u>31-12-2015</u>
ad 2 - Belastingen en premies sociale verzekeringen		
Deze post is als volgt samengesteld:		
1 - nog terug te ontvangen omzetbelasting	<u>0</u>	<u>190.467</u>
Totaal	<u>0</u>	<u>190.467</u>

ad 3 - Overige vorderingen

Deze post is als volgt samengesteld:

- vertrokken bewoners	130.267	128.758
- af: voorziening voor vertrokken bewoners	<u>60.000</u>	<u>60.000</u>
Saldo vertrokken bewoners	70.267	68.758
Onderhoud voor rekening bewoners	4.844	1.865
Overige debiteurennota's	<u>18.736</u>	<u>4.878</u>
Totaal	<u>93.847</u>	<u>75.501</u>

Voor het risico van wanbetaling door vertrokken bewoners is een voorziening getroffen. Deze voorziening geeft het volgende verloop te zien:

	<u>31-12-2016</u>	<u>31-12-2015</u>
Saldo per 1 januari	60.000	67.700
Mutaties in het boekjaar		
- vrijval wegens afgeboekte c.q. ontvangen posten	-3.774	-22.179
- dotatie ten laste van de exploitatie	<u>3.774</u>	<u>14.479</u>
Saldo per 31 december	<u>60.000</u>	<u>60.000</u>

ad 4 - Overlopende activa

Deze post is als volgt samengesteld:

1 - te ontvangen rente	1.929	11.706
2 - Belastingrente BTW 2013	2.915	0
3 - kasverkeer onderweg	659	558
4 - te ontvangen fietsenplan	0	229
5 - te ontvangen subsidie STEP	310.400	0
6 - te verrekenen autokosten	0	2.869
7 - te ontvangen afwikkeling WIF	0	38.900
8 - overige	<u>1.050</u>	<u>336</u>
Totaal	<u>316.953</u>	<u>54.598</u>

In het saldo van de overlopende activa is een bedrag inbegrepen van € 310.400 met betrekking tot de nog te ontvangen subsidies STEP (Stimuleringsregeling Energieprestatie huursector). Deze hebben een looptijd langer dan een jaar en worden in 2018 overgemaakt. De overige posten kennen een looptijd korter dan een jaar.

	<u>31-12-2016</u>	<u>31-12-2015</u>
(5) Liquide middelen		
Deze post is als volgt samengesteld:		
1 - kas	1.200	1.303
2 - rekening-courant bij banken	0	105.834
3 - spaarrekeningen bij banken	<u>84</u>	<u>1.988.236</u>
Totaal	<u>1.284</u>	<u>2.095.373</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	23.738.590	26.433.321
2 - herwaarderingsreserve vastgoed in exploitatie	68.325.129	62.408.848
3 - herwaardering verkocht onder voorwaarden	7.606.812	8.002.440
4 - jaarresultaat	<u>12.029.993</u>	<u>3.356.650</u>
Totaal	<u>111.700.524</u>	<u>100.201.259</u>

ad 1 - overige reserves

Saldo per 1 januari volgens jaarrekening 2015	26.433.321	6.660.930
Bij: cumulatief effect 1 januari wegens stelselwijziging	<u>0</u>	<u>13.166.147</u>
Saldo per 1 januari	26.433.321	19.827.077
Resultaat voorgaand boekjaar	3.356.650	2.349.244
Mutatie t.g.v. herwaardering van de marktwaarde	-5.916.281	3.877.950
Overheveling van herwaardering verkocht onder voorwaarden	<u>-135.100</u>	<u>379.050</u>
Saldo per 31 december	<u>23.738.590</u>	<u>26.433.321</u>

ad 2 - Herwaarderingsreserve vastgoed in exploitatie

Saldo per 1 januari volgens jaarrekening 2015	62.408.848	0
Bij: cumulatief effect 1 januari wegens stelselwijziging	<u>0</u>	<u>66.286.798</u>
Saldo per 1 januari	62.408.848	66.286.798
Mutaties boekjaar	<u>5.916.281</u>	<u>-3.877.950</u>
Saldo per 31 december	<u>68.325.129</u>	<u>62.408.848</u>

Ultimo 2016 is in totaal € 68,3 miljoen aan herwaarderingsreserve vastgoed in exploitatie in de overige reserves begrepen (2015: € 62,4 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	8.002.440	8.556.298
Mutaties in het boekjaar		
- door verkopen	0	29.651
- door terugkopen	-530.728	-428.334
- correctie mutatie waardeverandering voorgaande jaren	0	223.875
- door waardeverandering	<u>135.100</u>	<u>-379.050</u>
Saldo per 31 december	<u>7.606.812</u>	<u>8.002.440</u>

Ad 4 - jaarresultaat

Saldo per 1 januari	3.356.650	2.349.244
Resultaat 2015 volgens jaarrekening 2015	0	10.095.131
Aanpassing resultaat 2015 i.v.m. stelselwijziging	0	-6.738.481
Saldo per 1 januari	3.356.650	5.705.894
Resultaatverdeling	-3.356.650	-2.349.244
Resultaat boekjaar	12.029.993	
Saldo per 31 december	12.029.993	3.356.650

(7) Voorzieningen

Deze post is als volgt samengesteld:

1 - onrendabele investering onderhoudsprojecten	0	0
2 - voorziening Latente belastingverplichtingen	4.109.512	4.765.512
3 - jubileumvoorziening	25.000	23.000
Totaal	4.134.512	4.788.512

ad 1 - voorziening onrendabele investeringen onderhoudsprojecten

Boekwaarde per 1 januari volgens jaarrekening vorig boekjaar	0	1.545.000
Effect stelselwijziging(en)	0	1.363.600
Saldo per 1 januari	0	2.908.600
Mutaties in het boekjaar:		
- bij: dotatie/ vrijval in het boekjaar	0	0
- af: onttrekking in het boekjaar	0	0
	0	2.908.600
Verreken met onroerende zaken in ontwikkeling	0	2.908.600
Saldo per 31 december	0	0

ad 2 - Voorziening Latente belasting verplichtingen

Saldo per 1 januari	4.765.512	0
Bij: cumulatief effect 1 januari 2015 wegens stelselwijziging	0	5.064.062
Saldo na stelselwijziging	4.765.512	5.064.062
Mutaties in het boekjaar	-656.000	-298.550
Saldo per 31 december	4.109.512	4.765.512

ad 3 - jubileumvoorziening

Saldo per 1 januari	23.000	0
Mutaties in het boekjaar	2.000	23.000
Saldo per 31 december	25.000	23.000

(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	41.800.000	30.200.000	41.465.000	32.200.000
3 - terugkoopverplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	10.988.443		11.549.027	
Totaal	52.788.443	30.200.000	53.014.027	32.200.000

Het verloop van deze posten is als volgt:

	31-12-2016	31-12-2015
ad 1 - leningen overheid		
Saldo per 1 januari	0	108.720
Mutaties in het boekjaar		
- nieuwe leningen	0	0
- aflossingen	0	-108.720
Saldo per 31 december	0	0
ad 2 - leningen kredietinstellingen		
Saldo per 1 januari	41.465.000	41.465.000
Mutaties in het boekjaar		
- nieuwe leningen	2.600.000	0
- aflossingen	-2.265.000	0
Saldo per 31 december	41.800.000	41.465.000

Rentevoet en aflossingssysteem

De gemiddelde rentevoet van de leningen bedraagt ultimo 2016 3,56% (2015: 3,76%).

De leningen worden op basis van annuïteiten, lineair of ineens (fixe) afgelost.
Het aflossingsbestanddeel in het komend jaar bedraagt € 0.

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 (€ 41,8 miljoen). Per 31 december 2016 Woningstichting Brummen een obligoverplichting jegens WSW ten bedrage van € 1,6 miljoen (2015 € 1,6 miljoen).

Marktwaaarde

De marktwaaarde van de leningen ultimo 2016 bedraagt € 54,6 miljoen (2015 € 46,6 miljoen).

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	11.549.027	11.981.888
Mutaties in het boekjaar:		
- Nieuwe verplichtingen	0	425.250
- vervallen verplichtingen i.v.m. terugkoop	-638.774	-646.063
- waardeverandering	78.190	-212.048
Saldo 31 december	10.988.443	11.549.027

(9) Kortlopende schulden en overlopend passiva

Deze post is als volgt samengesteld:

1 - schulden aan leveranciers	471.338	575.250
2 - rekeningcourant banken	88.540	0
3 - belastingen en pensioenlasten	283.254	637.770
4 - overlopende passiva	779.550	790.280
Totaal kortlopende schulden en overlopende passiva	1.622.682	2.003.300

ad 1 - schulden aan leveranciers

Deze post is als volgt samengesteld:

- crediteuren	471.339	575.250
Totaal	471.339	575.250

ad 3 - belastingen en pensioenlasten

Deze post is als volgt samengesteld:

- omzetbelasting	216.948	578.340
- loonheffing	53.570	45.080
- pensioenlasten	12.736	14.350
Totaal	283.254	637.770

ad 4 - overlopende passiva

Deze post is als volgt samengesteld:

1 - niet-vervallen rente	643.532	710.444
2 - vooruit ontvangen huur	39.635	63.888
3 - te betalen bankkosten	971	972
4 - te betalen kosten diftar-aanslag	0	269
5 - te betalen presentievergoeding/salarissen	0	2.118
6 - saldo personeelsvereniging	226	2.445
7 - reservering vakantiedagen	22.826	10.144
8 - afwikkeling groot-onderhoud	72.360	0
Totaal	779.550	790.280

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

NIET UIT DE BALANS BLIJKENDE VERPLICHTINGEN**Voorwaardelijke verplichtingen**

Obligato 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 € 203 miljoen aan WOZ-waarde als onderpand ingezet (peildatum WOZ-waarde 1-1-2016).

TOELICHTING OP DE WINST- EN VERLIESREKENING

BEDRIJFSOPBRENGSTEN

	2016	2015
(10) Huuropbrengsten		
Huuropbrengsten DAEB-vastgoed in exploitatie:		
- woningen en woongebouwen	9.554.060	9.502.755
- onroerende goederen, niet zijnde woningen	0	0
	9.554.060	9.502.755
- af: huurderwing wegens leegstand	-27.965	-39.343
- af: huurderwing wegens oninbaarheid	-3.774	-259
	9.522.321	9.463.153
Huuropbrengsten niet DAEB-vastgoed in exploitatie:		
- woningen en woongebouwen	0	0
- onroerende goederen, niet zijnde woningen	31.962	31.303
	31.962	31.303
- af: huurderwing wegens leegstand	-65	-241
- af: huurderwing wegens oninbaarheid	0	0
	31.897	31.062
Subtotaal huuropbrengst DAEB-vastgoed in exploitatie	9.522.321	9.463.153
Subtotaal huuropbrengst niet DAEB-vastgoed in exploitatie	31.897	31.062
Totaal huuropbrengsten	9.554.218	9.494.215

De huuropbrengsten zijn allemaal in de gemeente Brummen behaald.

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: 2,76%)
- huurverhoging als gevolg van geriefsverbeteringen, verbetering van woningen etc.
- het toepassen van huurharmonisatie bij mutatiwoningen
- verkoop van 12 woningen uit de bestaande voorraad
- Sloop van 20 woningen uit bestaand voorraad

De huurderwing bedroeg in het boekjaar 0,32% (2015: 0,41%) van de te ontvangen huur.

	2016	2015
(11) Opbrengsten servicecontracten		
Te ontvangen vergoedingen voor:		
- overige zaken, leveringen en diensten	286.439	254.338
- af: huurderwing wegens leegstand	-990	-2.078
- af: huurderwing wegens oninbaarheid	0	0
	285.449	252.260
Totaal opbrengsten servicecontracten	285.449	252.260

De opbrengsten servicecontracten zijn allemaal in de gemeente Brummen behaald.

Dit betreffen bijdragen die huurders boven de netto-huurprijs betalen voor glasverzekering, servicefondsen en dergelijke. De vergoedingen zijn gebaseerd op geraamde kosten en worden, indien noodzakelijk, jaarlijks aangepast.

De vergoedingsderwing bedroeg in het boekjaar 0,35% (2015: 0,81%) van de te ontvangen vergoedingen.

	2016	2015
(12) Lasten servicecontracten		
Toegerekende overige exploitatiekosten	225.697	191.961
Totaal servicecontracten	225.697	191.961

	2016	2015
(13) Lasten verhuur- en beheeractiviteiten		
Toegerekende personeelskosten	465.058	463.763
Toegerekende overige organisatiekosten	391.154	385.902
Toegerekende afschrijvingen	19.107	43.328
Verhuurderheffing	932.369	850.044
Totaal lasten verhuur- en beheeractiviteiten	1.807.688	1.743.037

	2016	2015
(14) Lasten onderhoudsactiviteiten		
Onderhoudslasten (niet cyclisch)	707.868	844.048
Onderhoudslasten (cyclisch)	1.046.676	880.684
Toegerekende personeelskosten	427.095	425.905
Toegerekende overige organisatiekosten	359.223	354.400
Toegerekende afschrijvingen	17.547	39.790
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	2.558.409	2.544.827

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

	2016	2015
Klachtenonderhoud	299.669	398.356
Mutatieonderhoud	136.101	190.064
Dagelijks onderhoud	214.758	223.897
Groot-onderhoud bij mutatie	52.447	29.205
Planmatig onderhoud	1.044.954	879.348
Totaal onderhoudslasten	1.747.929	1.720.870

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

	2016	2015
Klachtenonderhoud	4.893	2.526
Mutatieonderhoud	0	0
Planmatig onderhoud	1.722	1.336
Totaal onderhoudslasten	6.615	3.862

Klachtenonderhoud:

In 2015 werden er 1.897 reparatieverzoeken ingediend.

In 2016 werden er 1.326 reparatieverzoeken ingediend.

Mutatieonderhoud:

In 2015 betreft dit 119 mutaties (gemiddelde kosten per mutatie: € 1.597).

In 2016 betreft dit 90 mutaties (gemiddelde kosten per mutatie: € 1.512).

Groot-onderhoud bij mutatie:

In 2015 betreft dit 17 mutaties (gemiddelde kosten: € 17.179). Daarnaast is € 262.843 geactiveerd.

In 2016 betreft dit 24 mutaties (gemiddelde kosten: € 21.853). Daarnaast is € 472.027 geactiveerd.

	2016	2015
(15) Overige directe operationele lasten exploitatie bezit		
Toegerekende personeelskosten	0	0
Toegerekende overige organisatiekosten	315.177	307.654
Toegerekende afschrijvingen	0	0
Totaal overige directe operationele lasten exploitatie bezit	<u>315.177</u>	<u>307.654</u>

(17) Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille

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

	2016	2015
Opbrengst verkopen bestaand bezit	1.820.337	2.552.911
Af: direct toerekenbare kosten	135.853	169.628
Af: marktwaarde verkochte vastgoedportefeuille	778.709	1.345.094
Af: toegerekende afschrijvingen	1.950	4.421
Af: toegerekende personeelskosten	47.455	47.323
Af: toegerekende overige organisatiekosten	39.913	39.378
Totaal verkoopresultaat onroerende zaken bestaand bezit	<u>816.457</u>	<u>947.067</u>

(18) Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

	2016	2015
Waardeverminderingen	342.449	62.824
Terugname waardeverminderingen	0	0
Totaal overige waardeveranderingen vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	<u>342.449</u>	<u>62.824</u>

(19) Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2016	2015
Ongerealiseerde waardeverandering marktwaarde DAEB vastgoed in exploitatie	7.663.377	-3.082.322
Ongerealiseerde waardeverandering marktwaarde niet DAEB vastgoed in exploitatie	21.236	0
Waardeverandering als gevolg van sloop	-11.818	0
Totaal niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	<u>7.672.795</u>	<u>-3.082.322</u>

(20) Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

	2016	2015
Waardemutatie door wijziging WOZ-waarden	135.100	-379.050
terugkoopwaarde VoV-woningen	-78.190	212.048
Totaal niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed verkocht onder voorwaarden	<u>56.910</u>	<u>-167.002</u>

	2016	2015
(22) Nettoresultaat overige activiteiten		
Toegerekende afschrijvingen	-389	-884
Toegerekende personeelskosten	-9.491	-9.465
Toegerekende overige organisatiekosten	-7.984	-7.876
Pro rata-afrekening BTW 2011-2013	0	21.316
Overige bedrijfsopbrengsten	336	1.382
Totaal overige bedrijfsopbrengsten	-17.528	4.473

	2016	2015
(23) Leefbaarheid		
Leefbaarheid	25.792	88.941
Totaal	25.792	88.941

De leefbaarheidskosten is volledig toe te rekenen aan DAEB vastgoed in exploitatie

	2016	2015
(24) Financiële baten en lasten		
<i>Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten</i>		
Rentebaten rekening-courant en spaarrekeningen	1.896	24.711
Overige rentebaten	4.017	68.793
Totaal rentebaten en soortgelijke opbrengsten	5.913	93.504

Rentelasten en soortgelijke kosten

Rentelasten leningen overheid en kredietinstellingen	1.491.588	1.557.855
Rentelasten rekening-courant	0	0
Overige rentelasten	9.977	9.439
Totaal rentelasten en soortgelijke kosten	1.501.565	1.567.294

BELASTINGEN

	2016	2015
(25) Vennootschapsbelasting		
- mutatie latentie leningen	-36.966	-30.895
- opname latentie verliescompensatie	-118.163	2.061.473
- latentie woningbezit marktwaarde	-68.316	-8.135
- mutatie latentie belastingverplichtingen	656.000	298.550
Totaal	432.555	2.320.993

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>	<u>2015</u>
Commercieel resultaat conform winst- en verliesrekening	<u>-1.866.438</u>	<u>7.182.701</u>
Bij:		
- fiscaal lagere afschrijving mat. vaste activa	1.939.068	1.748.625
- opwaardering door hogere WOZ-waarde	2.624.208	1.805.902
- gemengde kosten	<u>4.500</u>	<u>4.500</u>
	<u>4.567.776</u>	<u>3.559.027</u>
Af:		
- fiscaal geen opbrengsten woningverkoop	1.506.999	2.115.382
- fiscaal geen waardeveranderingen	-4.389.799	3.752.201
- fiscaal hogere lasten onderhoud	3.623.403	4.898.568
- fiscaal lager projectresultaat nieuwbouw	0	0
- vrijval (dis-)agio op leningen	147.904	191.405
- investeringsaftrek (milieu en kleinschaligheid)	<u>0</u>	<u>15.048</u>
	<u>888.507</u>	<u>10.972.604</u>
Belastbaar resultaat	<u>1.812.831</u>	<u>-230.876</u>

Er is over zowel 2015 als 2016 geen vennootschapsbelasting verschuldigd.

Specificatie diverse toerekeningen

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Afschrijvingen materiële vaste activa		
Activa ten dienste van de exploitatie	<u>38.993</u>	<u>88.423</u>
Totaal afschrijvingen op materiële vaste activa	<u>38.993</u>	<u>88.423</u>

De afschrijvingen materiële vaste activa zijn als volgt gealloceerd:

Lasten verhuur en beheeractiviteiten	19.107	43.328
Lasten onderhoudsactiviteiten	17.547	39.790
Toegerekende organisatiekosten (verkoopactiviteiten)	1.950	4.421
Kosten overige activiteiten	<u>389</u>	<u>884</u>
Totaal	<u>38.993</u>	<u>88.423</u>

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Lonen, salarissen, sociale lasten en pensioenlasten		
Lonen en salarissen	721.770	719.280
Sociale lasten	117.306	104.565
Pensioenlasten	<u>110.023</u>	<u>122.611</u>
Totaal lonen, salarissen, sociale lasten en pensioenlasten	<u>949.099</u>	<u>946.456</u>

Het gemiddeld aantal werkzame werknemers berekend op fulltimebasis bedroeg 11,9.

De personeelskosten zijn als volgt gealloceerd:

Lasten verhuur en beheeractiviteiten	465.058	463.763
Lasten onderhoudsactiviteiten	427.095	425.905
Verkoopresultaat vastgoedportefeuille	47.455	47.323
Kosten overige activiteiten	9.491	9.465
Totaal	949.099	946.456

	2016	2015
Overige organisatiekosten		
Beheerskosten:		
Overige personeelskosten	57.875	66.996
Huisvestingskosten	35.526	45.791
Kosten raad van commissarissen	58.546	63.568
Uitzendkrachten	120.962	107.928
Algemene kosten*)	449.234	436.709
Zakelijke bedrijfslasten:		
Belastingen	268.166	272.962
Verzekeringen	39.006	30.071
Contributie landelijke federatie en Autoriteit Woningcorporaties (AW)	21.381	17.718
Serviceverlening/overige lasten:		
Gas, water en elektra	40.963	23.044
Onderhouds- en schoonmaakkosten	184.734	168.917
Dotatie voorziening dubieuze debiteuren	0	14.479
Dotatie voorziening vordering op het WIF	-15.630	-21.619
Diversen	78.385	60.607
Totaal overige organisatiekosten	1.339.148	1.287.171

De overige organisatiekosten zijn als volgt gealloceerd:

Lasten servicecontracten	225.697	191.961
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	391.154	385.902
Lasten onderhoudsactiviteiten	359.223	354.400
Verkoopresultaat vastgoedportefeuille	39.913	39.378
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	315.177	307.654
Kosten overige activiteiten	7.984	7.876
Totaal	1.339.148	1.287.171

*) Onder de algemene kosten zijn opgenomen de ten laste van het boekjaar gebrachte kosten van de externe accountant.

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	38.115	43.370
Andere controleopdrachten	10.890	0
Fiscale adviesdiensten	28.550	26.178
Totaal accountantshonoraria	77.555	69.548

III. OVERIGE TOELICHTINGEN

Honorering directeur-bestuurder Woningstichting Brummen in het boekjaar 2016

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	F.M.M. Visschedijk	F.M.M. Visschedijk
Functie	directeur- bestuurder	directeur- bestuurder
Beloning	132.398	131.299
Door de werkgever betaalde vrijwillige sociale verzekeringspremies	0	0
Belastbare vaste en variabele onkosten-vergoedingen	0	0
Voorzieningen ten behoeve van beloningen betaalbaar op termijn (pensioenpremies)	19.214	21.606
Totale uit publieke middelen gefinancierde bezoldiging en relevant voor de toepassing van de WNT	151.612	152.905
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

De directeur-bestuurder valt in de overgangsregeling van de WNT. De met hem gemaakte bezoldigingsafsprake is (ruim) voor 1 januari 2013 overeengekomen.

De heer Visschedijk vervult vanaf 1 januari 2017 in de fusiecorporatie Veluwonen de functie van manager bedrijfsbeheer. Vanaf deze datum ligt zijn bezoldiging binnen de grenzen van de WNT-bepalingen.

Honorering directeur-bestuurder Sprengenland Wonen in het boekjaar 2016

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 (incl. dienstjubileum)	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

Door de fusie tussen Woningstichting Brummen en Sprengenland Wonen houdt Sprengenland Wonen op te bestaan. Op grond van artikel 2:321 lid 1, 2:321 lid 2 en 2:334a lid 1 BW vindt de verplichte publicatie over de honorering van de bestuurder-directeur en de Raad van Commissarissen van de verdwijnende stichting (Sprengenland Wonen) tevens plaats in de jaarrekening van de verkrijgende stichting (Woningstichting Brummen).

De vermelde bedragen hebben echter volledig betrekking op de periode dat Sprengenland Wonen nog als zelfstandige corporatie bestond.

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 van Woningstichting Brummen in 2016 is als volgt:

Naam	Functie	Periode dienstverband in maanden	Bezoldiging 2016	Bezoldiging 2015
Dhr. Ing. G.W. Nijman	Voorzitter	12	8.400	8.400
Dhr. Drs. F.T. Hendriks	Vice-voorzitter	12	7.700	7.700
Dhr. Mr. Drs. J.H. van Breda	Lid	12	7.000	7.000
Mevr. A.J.E. Willemsen-Masselink	Lid	12	7.000	7.000
Dhr. Drs. R.P. Huyben RA RB	Lid	12	7.000	7.000

De ingevolge art 2:383 BW te vermelden bezoldiging voor bestuurders en (gewezen) toezichthouders bedraagt € 161.236 (2015: € 163.231) resp. € 46.356 (2015: € 46.399) voor Woningstichting Brummen. 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.

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

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

De ingevolge art 2:383 BW te vermelden bezoldiging voor (gewezen) toezichthouders bedraagt € 35.292 (2015: € 32.520) voor Sprengenland Wonen. 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 de statuten van de stichting zijn geen bepalingen opgenomen inzake de resultaatbestemming.

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.

Verder zijn er geen belangrijke gebeurtenissen na balansdatum.

IV. Verklaring van de Raad van Commissarissen en Bestuur

De Raad van Commissarissen verklaart dat Woningstichting Brummen de haar ter beschikking staande middelen uitsluitend heeft aangewend in het belang van de volkshuisvesting.

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

De Raad van Commissarissen heeft in haar vergadering van 27 juni 2017 zowel het bestuursverslag, het volkshuisvestelijk verslag als de jaarrekening 2016 vastgesteld. De vaststelling heeft overeenkomstig de statuten geresulteerd in een afzonderlijk besluit tot het verlenen van decharge aan de bestuurder over het gevoerde beleid 2016.

w.g. Ing. G.W. Nijman, voorzitter

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

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

w.g. M. Bresser

w.g. J. Meems

De bestuurder heeft aansluitend op de hiervoor vermelde instemming het bestuursverslag, het volkshuisvestelijk verslag als de jaarrekening 2016 vastgesteld.

w.g. M.H. de Wilde
directeur-bestuurder Veluwonen

V. Controleverklaring



Tel: +31 (0)55 312 76 00
Fax: +31 (0)55 312 77 99
info@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 Woningstichting Brummen

A. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2016

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2016 van Woningstichting Brummen te Brummen gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Woningstichting Brummen 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 balans per 31 december 2016;
- 2 de winst- en verliesrekening over 2016; en
- 3 de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

Benadrukking van de waarderingsgrondslag:

Wij vestigen de aandacht op de grondslagen voor balanswaardering op pagina 50 de jaarrekening, waarin staat beschreven dat Woningstichting Brummen 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 waarden 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 Woningstichting Brummen 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 gerede 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,

w.g. J.J. Herst RA