

# JAAERVERSLAG

## 2016





## VOORWOORD

### **2016: Kansen voor collectiviteit**

Het verhuren van een woning is niet zo spannend. Je bouwt een huis, zoekt een huurder, ontvangt huur, betaalt wat verzekeringen en belastingen en je houdt het huis in een goede staat. De huur stijgt ieder jaar een beetje en de kosten ook.

Het wordt al een stuk moeilijker als je een woning bouwt voor iemand die zich dat eigenlijk niet kan veroorloven. Dan heb je een systeem nodig dat dat mogelijk maakt. Een beetje hulp van andere huurders en van de overheid bijvoorbeeld.

Corporaties maken werk van een niet zo spannende business met een moeilijke opgave. Daar komt dan nog speciale wetgeving bij om dat niet zo spannende werk met die moeilijke opgave ook nog ingewikkeld te maken.

Niet bijster aantrekkelijk, zo bezien.

Gelukkig kan dat werk toch heel inspirerend en ook gewoon leuk zijn. Hoe?

Door te luisteren naar de wensen van je huurders, hun ideeën te omarmen en de energie die zij te bieden hebben, volop te benutten. Iedereen heeft woonidealen en als je die slim bundelt, zijn ze ook voor lage inkomens haalbaar. En het levert zóveel plezier op als je het onmogelijke mogelijk maakt.

Hier voor je ligt een jaarverslag. Maar ook een document dat laat zien hoe kansrijk je bent als je samenwerkt, je niet van de wijs laat brengen door de regelregen en je eigen wijze weg gaat. We hebben er weer een mooi en bijzonder jaar van gemaakt!

Bernard Smits

-bestuurder-

Woningbouwvereniging Gelderland

Van Lawick van Pabststraat 2

6814 HH Arnhem

[www.wbvg.nl](http://www.wbvg.nl)

[bernard@wbvg.nl](mailto:bernard@wbvg.nl)



## INHOUD

WBGV	
- Karakterpanden	4
- Niet alleen eigendom	5
- Woningmarktregio	5
- Ontwikkeling projecten	5
- De Nijmeegse woongroep	6
- De WBGV als adviseur van bewonersinitiatieven	7
- Collectief wonen in de afgelopen decennia	7
- De wooncoöperatie	8
- Actieteam Wooncoöperaties Arnhem-Nijmegen	8
- Cooplinc	8
- Technisch beheer Hospice Bethlehem	9
- Missie en strategie	9
Prestaties in 2016	
- Karakterpanden	10
- Beheren en verhuren	11
- Instandhouden	12
- Duurzaamheid	14
- Leefbaarheid	14
- Wonen en zorg	14
De organisatie in 2016	
- Personeel	16
- Bestuur	16
- Raad van toezicht	16
- Algemene ledenvergadering	16
- Werkgroepen	16
Governance	
- De governance code	17
- Bestuur	17
- Raad van toezicht	18
- Financiële verslaglegging	18
- Maatschappelijke verantwoording	18
Financiën	19
WNT-verantwoording	22
Verslag van de Raad van Toezicht	24
Balans	28
Winst- en Verliesrekening	30
Kasstroomoverzicht	31
Toelichting bij de jaarrekening 2016	34
Toelichting op de balans	39
Toelichting op de winst- en verliesrekening	45



## Karakterpanden

WVG is een toegelaten instelling met panden in de provincie Gelderland. In deze panden bevinden zich bijzondere en uitdagende collectieve woonvormen in de sociale huursector, de Karakterpanden. De WVG houdt zich uitsluitend met collectieve woonvormen bezig en is daarmee uniek in Nederland. Onze Karakterpanden kenmerken zich door:

- Collectiviteit
- Zelfbeheer
- Gemeenschappelijke voorzieningen.

Collectiviteit wordt tot uitdrukking gebracht door bewoners die zich organiseren met als doel hun woonruimte en woonomgeving in te richten en te beheren volgens een eigen bewonersvisie. Dit collectief heeft de vorm van een vereniging of stichting.

Zelfbeheer beslaat het pakket afspraken dat we met het bewonerscollectief overeenkomen waarin verantwoordelijkheden zijn verdeeld tussen bewoners en WVG. Zaken als toewijzing, huurinning, beheer van gemeenschappelijke voorzieningen, administratie en delen van het onderhoud kunnen aan het bewonerscollectief worden overgedragen.

Gemeenschappelijke voorzieningen zijn essentieel voor Karakterpanden. Deze voorzieningen vormen het bindmiddel voor de bewoners en zijn een uiting van de gedeelde visie. Gemeenschappelijke voorzieningen kunnen betrekking hebben op het wonen zoals een gezamenlijke tuin, bergingen, logeer-ruimte, wasruimte, keuken, woonkamer of ontmoetingsruimte. Maar het is ook heel goed mogelijk dat het om functies buiten het wonen gaat. Zo kan het onderdeel van de visie van het wooncollectief zijn om gezamenlijk culturele voorzieningen te onderhouden, sociaal-maatschappelijke activiteiten te ontplooiën of bedrijfsmatige initiatieven aan het wonen te koppelen.

Duurzaamheid en ecologie maken in toenemende mate deel uit van onze visie op het wonen. Eigen panden worden duurzamer gemaakt; nieuw in beheer genomen panden worden energetisch verbeterd; (nieuwbouw)projecten zoals IEWAN, Eikpunt, Beekhuizen en Sterappel zijn ecologische hoogtepunten in de sociale huur. Ook hierin staan de bewoners centraal omdat zij nadrukkelijk hebben gesteld duurzaam te willen wonen en zelf soms vergaande keuzes hebben gemaakt voor duurzame energieconcepten of ecologische bouwmaterialen.

We voeren het concept Karakterpanden sinds eind 2010. We houden ons niet bezig met andere woonvormen. Ook de reguliere sociale huurwoning (gezinswoning) vind je dus niet bij ons.

Er zijn meerdere redenen aan te voeren waarom we ons toeleggen op Karakterpanden.

De belangrijkste:

- **GEGARANDEERD SOCIAAL.** Karakterpanden biedt een sociale meerwaarde aan het wonen. Wonen kan zoveel meer zijn dan alleen een dak boven je hoofd. Karakterpanden geef je samen vorm. De collectieve woonvorm geeft een vanzelfsprekende sociale context aan het wonen;



## KARAKTER PANDEN

- **BETROKKEN en ZORGZAAM.** De Karakterpand-bewoners hebben een sterk eigenaarsgevoel bij hun woning. Zij voelen zich verantwoordelijk en betrokken en gaan bewust met hun woning en woonomgeving om.
- **MEER MOGELIJKHEDEN.** In een collectieve vorm worden zaken mogelijk die individueel buiten bereik liggen. Kosten en gebruik van voorzieningen worden gedeeld en blijken daardoor wél realiseerbaar;
- **BETAALBAARDER DAN INDIVIDUEEL.** Collectief wonen in zelfbeheer is de betaalbaarste vorm van wonen. Verantwoordelijkheid nemen voor zaken die normaal door de verhuurder behartigd worden, houdt in dat beheerlasten lager worden;
- **DOELMATIG EN DUS ZEER GESCHIKT VOOR DE PRIMAIRE DOELGROEP.** Bij Karakterpanden is er geen sprake van dat de verhuurder de huurder ontzorgt maar wel dat de huurder de verhuurder ontzorgt. En daardoor zijn Karakterpanden de doelmatigste vorm van sociale volkshuisvesting. En wordt er optimaal voldaan aan de doelstelling van toegelaten instellingen.

Het concept Karakterpanden maakt duidelijk waar we voor staan. Daar hoort bij dat we als WBVG ons uiterste best doen om aan de vraag naar deze woonvorm tegemoet te komen en daarvoor verbindingen zoeken met iedereen die een steentje zou kunnen bijdragen, zowel binnen als buiten ons werkgebied. Dat is terug te zien in de sterk groeiende belangstelling voor de WBVG.

### Niet alleen eigendom

Eind 2016 bezitten we nog steeds 202 woon- en 28 werkeenheden ondergebracht in 18 complexen. Daarnaast hebben we 126 wooneenheden in 22 complexen in vruchtgebruik en 80 eenheden in beheer namens een andere corporatie. Vruchtgebruik houdt in dat we niet de juridisch eigenaar zijn maar wel alle lusten en lasten van de exploitatie hebben. De juridisch eigenaar is in alle gevallen een collega-woningcorporatie. Complexen die niet in vruchtgebruik maar in beheer zijn, kennen een samenwerkingsovereenkomst tussen de eigenaar-corporatie en de WBVG. Inhoudelijk lijken deze overeenkomsten sterk op de vruchtgebruikovereenkomsten.

De eenheden worden als één complex collectief verhuurd aan woonverenigingen. Doordat de WBVG diverse verantwoordelijkheden aan deze woonverenigingen overdraagt, worden zij uitgedaagd om beleidsmatig te denken, zelf initiatief te nemen en zich daarbij op professionele wijze te organiseren.

### Woningmarktregio

Conform de nieuwe woningwet is Nederland sinds 30 augustus 2016 verdeeld in 19 woningmarktregio's. Uitzonderingen daargelaten, mogen toegelaten instellingen zoals wij nog slechts in één zo'n regio investeren. Voor de WBVG die statutair heel Gelderland als werkgebied kende, betekent dit dat we worden beperkt tot de woningmarktregio Arnhem-Nijmegen voor zover het onze investeringsactiviteiten betreft. Daaronder valt ook het risicodragend exploiteren van vastgoed van andere woningcorporaties. Dit beperkt ons in onze mogelijkheden en heeft ertoe geleid dat we een onderzoek zijn gestart naar de wenselijkheid en de mogelijkheden om onze activiteiten ook buiten de eigen woningmarktregio te kunnen uitoefenen. In 2017 hopen we dit onderzoek te kunnen afronden en te verwerken in nieuw beleid.

### Ontwikkeling projecten

Sinds december 2010 is met collega-corporatie Talis uit Nijmegen een meerjarige samenwerkingsovereenkomst van kracht die de ontwikkeling van Karakterpanden in Nijmegen stimuleert met als



doel deze door de WBVG op onze typische wijze te laten beheren. Het contract loopt in ieder geval nog tot eind 2017. In 2016 hebben we in het kader van de samenwerking het project Eikpunt in Lent in beheer genomen. Dit project (voorheen Meergeneratiewonen Nijmegen geheten) behelst 40 woningen van diverse woningtypen en een reeks gemeenschappelijke woonvoorzieningen. Eikpunt ligt pal naast het in 2015 opgeleverde IEWAN en zij vormen samen een bijzonder gedeelte van PlantjeVlag, een welstandluwe jonge wijk van de Waalsprong met veel bijzonder vormgegeven woningen en met een hoog ecologisch karakter.

Het volgende nieuwbouwproject Villa Sterappel, ook in PlantjeVlag, heeft in 2016 grote vooruitgang geboekt. De bouw van deze 9 wooneenheden die op gelijke wijze tot stand komt als IEWAN en Eikpunt, is in het voorjaar van 2017 gereed.

Naast deze concrete projecten zijn er diverse lijnen uitgezet voor nieuwe projecten, waarvan sommige al langere tijd door de WBVG werden begeleid:

Babylon (voormalig zorgcentrum Vijverhof, Berg en Dal) is een samenwerkingsproject met woningcorporatie Oosterpoort uit Groesbeek. Ook andere partijen zijn bij Babylon betrokken.

Met Woonstichting Valburg is de draad weer opgepakt om het initiatief Duurzaam Wonen Overbetuwe (DWO) tot realisatie te brengen. Dit project omvat 24 ecologische woningen, zowel huur als koop, en zal in Zetten gebouwd gaan worden.

In Wageningen is in nauwe samenwerking met een initiatief van Wageningse burgers gewerkt aan de ontwikkeling van een collectief woonproject voor statushouders (vluchtelingen met een verblijfsvergunning). Vijf statushoudersgezinnen zouden onder begeleiding van een Wagenings 'wegwijsgezin' in zelfwerkzaamheid bouwen aan de realisatie van hun eigen woningen in een voormalig schooltje aan de Industrieweg. De Woningstichting uit Wageningen was als collega-corporatie bereid de investering op zich te nemen zodat wij de ontwikkeling en de exploitatie konden verzorgen. Helaas is het niet gelukt om tot een sluitende businesscase te komen.

## De Nijmeegse woongroepanden

In de jaren tachtig kende Nijmegen een geheel eigen beweging in het gemeenschappelijk wonen: dankzij gemeentelijke subsidies en garanties konden bewonersverenigingen op eigen kracht woongroepanden in eigendom realiseren. Zij deden dat in een constructie waarbij ze statutair bepaald hadden dat ze na een periode van 30 jaar dienden af te rekenen met alle (oud-)bewoners op basis van een staat van bezittingen en schulden. De taxatiewaarde van het pand vertegenwoordigt de bezittingen en het restbedrag van de hypotheek de schulden. Voor veel panden zijn die 30 jaar verstreken en dat betekent in veel gevallen dat de hypotheek grotendeels afgelost is en dat er een bedrag verdeeld moet worden dat gelijk staat aan de taxatiewaarde van het pand. Voor veel bewonersverenigingen is dat een probleem en daarvoor heeft de samenwerking Talis-WBVG een oplossing kunnen bieden: de panden worden aangekocht door Talis, in vruchtgebruik gegeven aan de WBVG en vervolgens in zelfbeheer terug verhuurd aan de bewonersvereniging. Dat heeft tot en met 2015 in 21 gevallen tot een doorstart als huurpand geleid. In 2016 zijn daar geen panden aan toegevoegd omdat het aantal aanmeldingen terugliep (minder panden bereikten de 30-jaartermijn) en er voor een aantal panden geen haalbare exploitatie opgesteld kon worden. De verwachtingen voor 2017 en verder zijn nog ongewis.



## WBVG als adviseur van bewonersinitiatieven

- Het project Polderdrift in Arnhem-Rijkerswoerd bestaat uit 40 woningen op ecologische basis met een gemeenschappelijk paviljoen en onder andere een eigen waterzuivering en grijswatercircuit. In de jaren 80 ontwikkeld met en door ons en vervolgens gebouwd en in verhuur genomen door de AWBA (nu: Portaal). In 2016 heeft de bewonersgroep contact gezocht met ons om zich te laten begeleiden in een onderzoekstraject naar vernieuwing van het zelfbeheer in de vorm van een wooncoöperatie. De voorkeur voor een beheercoöperatie is in kort bestek uitgewerkt in een aansprekende projectstudie waarin diverse aspecten van het zelfbeheer, inclusief vraagstukken en knelpunten, zijn weergegeven. Deze studie heeft voldoende aanleiding gegeven om hier een vervolg aan te geven in 2017 met de medewerking van Portaal. Ook wij zullen hierin een rol spelen.

- Complex 507 in Utrecht is een buurt met 354 goedkope sociale huurwoningen van een lage bouwtechnische kwaliteit. De buurt zit de afgelopen jaren sociaal gezien in de lift dankzij initiatieven van de bewoners zelf. Het opknappen van de woningen is urgent en de bewoners willen een belangrijke stem in de renovatie. Daarnaast zijn zij zeer geïnteresseerd in zelfbeheer om blijvend invloed op de betaalbaarheid en kwaliteit van hun woningen te hebben. We begeleiden de bewoners in dit traject omdat dit project een belangrijke voorbeeldwerking kan hebben voor het realiseren van zelfbeheer in bestaande buurten waarbij geen sprake is van een gedeelde visie van de gehele bewonersgroep. Met eigenaar-corporatie Bo-Ex en bewoners is samengewerkt aan de uitgangspunten voor de renovatie en zal er onderzoek gedaan worden naar de mogelijkheden van zelfbeheer.

## Collectief wonen in de afgelopen decennia

Veel collectieve woonprojecten in Nederland ontstonden in de jaren 80 en zijn eigendom van woningcorporaties. Veelal twintigers en dertigers met meer ideeën dan geld klopten vooral in de jaren 80 aan bij woningcorporaties. Niet zelden zetten zij zich destijds bewust af tegen de monocultuur van de sociale woningbouw. Deze bewoners hadden de corporaties nodig om hun plannen verwezenlijkt te krijgen. Meestal waren de corporaties leidend in de vormgeving van de projecten. Zo ontstonden bijvoorbeeld vele Centraal Wonen-projecten.

Rond de millenniumwisseling ontstonden projecten die vaker gebaseerd waren op een gedeelde ideologie of levensbeschouwing. Als reactie op het ik-denken, groeide de behoefte om het wonen gezamenlijk vorm te geven. Ook veel ouderen ontdekten dat zij door middel van collectief wonen hun derde levensfase op een aangename manier samen konden doorbrengen.

De huidige opkomende trend kenmerkt zich door een naar buiten gerichte opstelling van bewoners. Nu het steeds makkelijker wordt om informatie te vinden over de diverse woonvormen en veel organisaties transparanter zijn geworden is de toegankelijkheid van het collectief wonen enorm vergroot. Bewoners hebben door alle beschikbare informatie veel mogelijkheden zelf het heft in handen te nemen. Ook nu spelen corporaties vaak een belangrijke rol bij het realiseren van bewonersinitiatieven. Corporaties zijn zich, om diverse redenen, sterker bewust dat zij open moeten staan voor de wensen en behoeften van hun doelgroep, wat er toe heeft bijgedragen dat er hernieuwde aandacht voor de collectieve woonvorm is. Een niet onbelangrijk aspect daarbij is dat het bewonerscollectief de brug slaat tussen het individueel belang van de huurder en de maatschappelijke doelstelling van de corporatie. Het is de tussenschaal tussen de individuele bewoner en de grootschalige (anonieme) sociale huisvesting die de sociale meerwaarde biedt.





## De wooncoöperatie

De wooncoöperatie heeft in 2015 een wettelijke basis gekregen. Een wooncoöperatie is een verenigingsvorm waarbij de leden (bewoners) gezamenlijk verantwoordelijkheid dragen voor hun huisvesting. De wooncoöperatie sluit daarmee naadloos aan bij onze visie. We zetten ons daarom in voor het welslagen van de wooncoöperatie. Om die reden hebben we deelgenomen aan het koploperprogramma van Platform 31 dat tot doel had te onderzoeken wat de mogelijkheden van de wooncoöperatie zijn voor bestaande initiatieven op het gebied van collectief wonen. Ook bij de opvolger, het Actieprogramma Wooncoöperaties van Platform 31 dat in 2016 van start is gegaan, zijn we nauw betrokken. We worden regelmatig als kennispartner ingezet en daarnaast hebben we het Actieteam Wooncoöperaties Arnhem- Nijmegen in het leven geroepen. Tevens hebben we samen met de Woonbond en het Amsterdams Steunpunt Wonen (inmiddels: !Woon) het kennisplatform Cooplink in het leven geroepen. Dit kennisnetwerk vormt een uitstekende aanvulling op het actieprogramma van Platform 31.

## Actieteam Wooncoöperaties Arnhem - Nijmegen

In mei 2016 hebben we een bijeenkomst georganiseerd waar een zestal bewonersinitiatieven zichzelf voorstelden aan een aantal professionals, waaronder zes woningcorporaties en diverse financieel en juridisch deskundigen. Het Actieteam Arnhem-Nijmegen was daarmee een feit. Niet lang daarna slopen meerdere organisaties zich aan. De groep was daarmee zó groot geworden dat de uitwisseling van informatie en het leggen van nieuwe relaties een complexe opgave was geworden.

Tegelijkertijd zijn de corporaties die actief zijn in de woningmarktregio Arnhem-Nijmegen een nieuw samenwerkingsverband aangegaan met als voorlopige naam: Maizena. Uit Maizena zijn diverse coalities ontstaan waarin telkens een aantal corporaties zich in een bepaald thema verdiepen. In 2016 is, na een presentatie van de WBVG, ook een coalitie voor collectieve woonvormen opgericht. Deze coalitie is vervolgens aan de slag gegaan met als doel om de collectieve woonvorm (en daaronder ook de wooncoöperatie) te stimuleren en faciliteren. Hiertoe is onderzoek geïnitieerd, is een matchmakingsdag gepland en wordt er gewerkt aan een structureel plan om bewonersinitiatieven te kunnen ondersteunen.

## Cooplink

Het Actieprogramma Wooncoöperaties van Platform 31 is erop gericht om de nieuwe wetgeving zodanig uit te werken dat wooncoöperaties ook daadwerkelijk gerealiseerd kunnen worden binnen de doelstellingen van de overheid maar voorziet niet in het faciliteren van beginnende initiatieven zelf. Hoe en waar vinden zij de juiste informatie, hoe kunnen zij leren van andere initiatieven en waar vinden zij goede begeleiding? Voor dat doel hebben de Woonbond, !Woon en de WBVG hun krachten gebundeld, een samenwerkingsovereenkomst gesloten en het kennisnetwerk [Cooplink](#) opgericht.

Het digitale kennisnetwerk bestaat uit een database van bestaande en startende initiatieven in heel Nederland en een wiki met volop nuttige informatie van en voor de initiatieven die uiteraard ook geraadpleegd kan worden door andere partijen.

Daarnaast organiseert [Cooplink](#) ook fysieke bijeenkomsten gericht op uitwisseling, afgestemd op de wensen en behoeften van de initiatieven.





## Technisch beheer Hospice Bethlehem

We hebben met Stichting Vrienden van het Hospice Bethlehem een meerjarige overeenkomst voor het technisch beheer van het hospice aan de Antoniusplaats en Ottengas in Nijmegen. Onze werkzaamheden bestonden in de afgelopen jaren uit de coördinatie van een grootscheepse renovatie van het complex en sindsdien vooral uit het coördineren van het planmatig onderhoud. De overeenkomst heeft een looptijd tot eind 2017. Omdat volgens de nieuwe Woningwet dergelijke vormen van dienstverlening door toegelaten instellingen niet meer toegestaan zijn, zullen we deze activiteit moeten staken. Het contract mogen we wel uitdienen.

## Missie & Strategie

We werken onder de noemer Karakterpanden aan groei van ons aantal eenheden door projecten te begeleiden en te ontwikkelen, bewonersinitiatieven te ondersteunen en partijen met elkaar te verbinden. Daarbij zetten we onze jarenlange ervaring en de daarbij opgebouwde expertise in. Door deze groei beperken we onze beheerlasten per eenheid en maken we onze organisatie financieel gezond en minder kwetsbaar.

De essentie van zelfbeheer is dat een collectief van bewoners verantwoordelijkheid neemt in het beheer van hun huisvesting. Dit is terug te zien in onze beheerlasten. De ontwikkeling van nieuwe projecten was jarenlang een groot risico voor onze organisatie omdat de bijbehorende personele inzet een groot beslag op de aanwezige capaciteit legde. Dankzij de samenwerkingsovereenkomst met Talis Nijmegen is een groot deel van dat risico afgedekt. Toch is de begeleiding van nieuwe projecten een aandachtspunt. De woonvorm vergt veel aandacht, niet in de laatste plaats omdat het groepsproces zo'n belangrijke rol speelt. Maar ook het begeleiden van de bewoners door het ontwikkelingstraject heen, is geen business as usual. Uitgangspunt is namelijk dat bewoners mede vormgeven aan dat traject en daar ook medeverantwoordelijk in zijn. Zonder onze begeleiding kunnen de bewoners geen volwaardige partner in het complexe ontwikkelingsproces zijn. We werken aan een oplossing om bewonersinitiatieven hierin structureel te kunnen faciliteren om daarmee uiteindelijk onze groei gestaag door te laten gaan.



## PRESTATIES IN 2016

### Karakterpanden

#### Eigendom

We hebben 18 complexen in ons bezit die veelal bestaan uit panden die een nieuwe bestemming kregen toen de WBVG ze in eigendom nam. Het betreft kloosters, schoolgebouwen, herenhuizen, industrieel vastgoed. Allen zijn getransformeerd tot woonruimte voor collectieve woonvormen. In 2016 hebben we deze complexen beheerd op de ons bekende wijze waarbij veel beheertaken zijn uitgevoerd door de woonverenigingen.

#### Vruchtgebruik (op basis van maandelijks vergoeding)

In 2016 is het aantal complexen in vruchtgebruik constant gebleven. We hebben er nu 22. De panden zijn het resultaat van de samenwerking met Talis en met Vivare.

Deze vruchtgebruikcomplexen hebben we beheerd zoals onze complexen in eigendom. Een aantal panden die we in 2015 nieuw in vruchtgebruik kregen, hebben we in 2016 opgeknapt tot een bouwkundig niveau waarbij bewoning comfortabel, veilig en duurzaam kan worden voortgezet voor een periode van minstens 30 jaar. Ook in 2017 gaan we daar mee door.

#### Vruchtgebruik (afgekocht)

In 2016 beheerden we ook het complex aan de Apeldoornsestraat in Arnhem dat we in vruchtgebruik hebben van Baston Zevenaar. Voor dit complex hebben we in 2002 het vruchtgebruik voor 30 jaar afgekocht.

#### Beheer

Per 1 maart 2016 hebben we het complex Eikpunt in Lent in beheer genomen op basis van een samenwerkingsovereenkomst. Deze overeenkomst heeft een geldigheid van 30 jaar.

#### Bouw

In mei 2016 is gestart met de bouw van Villa Sterappel in Lent. Dit project komt tot stand in samenwerking met Talis Nijmegen en betreft 9 zelfstandige eenpersoons-wooneenheden met gemeenschappelijke voorzieningen. De bouw wordt in maart 2017 opgeleverd en kenmerkt zich, naast de collectieve woonvorm en bijbehorende voorzieningen, door een bijzonder energieconcept: Verwarming en warm water worden verzorgd door een warmtepomp op aardwarmte.

#### Ontwikkeling

Zoals op pagina 6 in dit jaarverslag beschreven, zijn we betrokken bij diverse projecten in wording, zoals Babylon en DWO.



## Advisering

Op pagina 6 en 7 vertellen we meer over onze activiteiten op het gebied van advisering, ondersteuning en begeleiding voor Complex 507 en Polderdrift.

## Conceptontwikkeling

We hebben deelgenomen aan programma's en programmaonderdelen van [Platform 31](#) in het kader van de wooncoöperatie. We hebben een belangrijke rol gehad in de totstandkoming van de Maizena-coalitie Collectieve Woonvormen en we hebben onze bijdrage geleverd aan de oprichting van [Coop-link](#).

## Representatie

Het WBVG-verhaal is nog meer dan voorheen verteld op diverse symposia. Enkele aansprekende voorbeelden zijn onze presentatie op [Expeditie Begonia](#) en het Portaal Podium. Daarnaast zijn meermaals collega-corporaties ontvangen en rondgeleid bij onze complexen

## **Beheren en verhuren**

De Karakterpanden kennen een verschillende mate van gemeenschappelijkheid waardoor er een grote diversiteit aan woonvormen binnen de WBVG bestaat.

Bovendien zijn er activiteitenruimtes in diverse verschijningsvormen onderdeel van het wonen in onze complexen. Ze worden gebruikt door eigen bewoners en soms door derden. De activiteiten zijn heel verschillend van aard. Het betreft meestal woonfuncties maar het gaat soms ook wel over maatschappelijke, culturele of sociale activiteiten. Ieder complex wordt in zijn geheel door een woonvereniging gehuurd, dus inclusief eventuele activiteitenruimtes. Bij twee complexen worden de activiteitenruimtes separaat verhuurd. Hierbij gaat het om BTW-belaste verhuur.

Verhuur aan woonverenigingen geschiedt op basis van een huur- en samenwerkingsovereenkomst. De huurovereenkomst regelt de verhuurafspraken voor het complex; de samenwerkingsovereenkomst regelt het zelfbeheer.

Het zelfbeheer betreft een groot aantal verantwoordelijkheden voor de woonvereniging. Daarbij gaat het met name om toewijzing, mutatieonderhoud, leegstandsrisico en huurincasso.

Met het in beheer nemen van nieuwbouw- of grootschalige renovatieprojecten (Iewan, Eikpunt, Beekhuizen en binnenkort ook Sterappel) bevinden zich nu ook eenheden in ons bestand met een huur die zich in het hogere segment van de sociale huur bevindt. We zien dat als een verrijking van onze voorraad omdat de kwaliteit/grootte van de woonruimten navent is en hiermee een doorstroommogelijkheid wordt geboden voor WBVG-ers die wat meer woonkwaliteit nastreven. Een prima ontwikkeling dus, waarbij de huren bijna zonder uitzondering nog onder de tweede aftoppingsgrens liggen. De gemiddelde huur van een wooneenheid bij de WBVG ligt op ca. € 330,-. Deze lage huur is te danken aan de combinatie van de meestal onzelfstandige woonvorm en de lage beheerlasten door zelfbeheer van bewoners. Deze gemiddelde huur is de afgelopen jaren duidelijk gestegen als gevolg van de nieuwe duurdere wooneenheden.

Het gemiddelde huurniveau bedraagt 74,84% van maximaal. In absolute zin is een deel van onze huren zo laag dat huurtoeslag niet van toepassing is. Ook zijn er onzelfstandige wooneenheden die niet



'aangewezen' zijn en daarom niet in aanmerking komen voor huurtoeslag. Door de nieuwe en duurdere eenheden zal er meer gebruik gemaakt worden van huurtoeslag.

De huurverhoging bedroeg per 1 juli 2016 voor alle eenheden 0,64%. Hiermee heeft de WBVG haar inflatievolgende huurbeleid ongewijzigd voortgezet. Doordat verhuur aan woonverenigingen geschiedt, kan de WBVG geen inkomensafhankelijke huurverhogingen toepassen.

Op hun geheel eigen wijze hebben de woonverenigingen in het afgelopen jaar 82 wooneenheden verhuurd aan de doelgroep waarvan 40 in de nieuw gerealiseerde woningen van Eikpunt. Omdat de verhuur door pandverenigingen wordt verzorgd, is het voor de WBVG alleen mogelijk om op voorhand nieuwe bewoners te toetsen aan het inkomenscriterium bij de complexen waarmee we na 2013 een huurovereenkomst hebben afgesloten. In die huurovereenkomsten hebben we dit namelijk als voorwaarde vermeld zoals de Woningwet dat ook van ons verlangt. Ook de overige WBVG-panden moeten de inkomstenstoets hanteren en inkomensverklaringen overleggen. Deze verplichting maakt echter voor deze panden geen deel uit van de huurovereenkomst maar komt voort uit een overheidsmaatregel die van toepassing is verklaard nadat de huurovereenkomst al gesloten was.

De gehanteerde selectiecriteria van de pandverenigingen lopen nogal uiteen, maar in veel gevallen is affiniteit met de woon- en beheervorm een voorwaarde. Hiermee wordt getracht betrokkenheid van huurders met hun pand, de omgeving en de WBVG in stand te houden en te stimuleren.

## Instandhouden

De algemene technische toestand van de panden is onverminderd goed. Sinds 2015 maken we een omslag door van kwaliteitsgestuurd onderhoud naar begrotingsgestuurd onderhoud. Deze beleidsverandering is doelbewust in gang gezet om onze onderhoudskosten beter te beheersen en werpt inmiddels zijn vruchten af. Er is nu voor het tweede opeenvolgende jaar geen sprake meer van grote kostenoverschrijdingen.

De kwaliteit van het begrotingsgestuurde onderhoud is sterk afhankelijk van een goede meerjarenonderhoudsbegroting (MJOP). Onze MJOP liet op enkele onderdelen te wensen over en we hebben besloten de MJOP grondig te herzien en toe te spitsen op de nieuwe werkwijze. Onderdeel van de herziening is de aanpassing van de restant levensduur, de hoeveelheden en normbedragen en uitbreiding van het aantal planmatige onderhoudsingenrepen. Dit omvangrijke proces loopt en zal in 2017 worden afgerond.

Het frequent monitoren van de onderhoudsuitgaven ten opzichte van de begroting hebben we in 2014 in gang gezet. Ook in 2016 hebben we dankzij dit monitoren de uitgaven weten te sturen en beheersen.

Alle panden kennen een onderling vergelijkbare bouwkundige kwaliteit met uitzondering van de nieuwbouwcomplexen. Er zijn geen grote woningverbeteringen gepleegd of voorzien. Er wordt dan ook nog geen rekening gehouden met levensduurverlenging als gevolg van na-investeringen.

Er wordt hoofdzakelijk gewerkt met een stabiele kring van kleine, middelgrote en enkele grotere uitvoerende bedrijven die op regelmatige basis werkzaamheden voor ons verrichten. Dankzij deze bedrijven kunnen diverse ingrepen vaak snel en solide in gang gezet worden. Deze overzichtelijke kring van bedrijven is vooral zeer functioneel in de afhandeling van klachtenonderhoud.



We hanteren een meervoudig aanbestedingsbeleid voor het planmatig onderhoud boven een normbedrag. Hierbij worden met enige regelmaat nieuwe partijen uitgenodigd zich in te schrijven.

Ook de inzet van zelfwerkzaamheid door bewoners wordt zeer gewaardeerd. Zelfwerkzaamheid stimuleert de betrokkenheid van bewoners en biedt de woonverenigingen een mogelijkheid om een vergoeding te ontvangen voor hun inbreng en daarmee hun (collectieve) lasten te drukken. We bepleiten en begeleiden zelfwerkzaamheid waar mogelijk en nodig om de gewenste kwaliteit te bereiken.

Mutatieonderhoud valt onder verantwoordelijkheid van de woonverenigingen. Pas bij mutatie van een complete woonvereniging zou sprake kunnen zijn van mutatieonderhoud voor de WBVG. Een uitzondering hierop vormen de niet-DAEB onderdelen aan de Bevrijdingsstraat in Wageningen en Tweede Walstraat in Nijmegen die rechtstreeks aan de gebruikers worden verhuurd. Bij de Bevrijdingsstraat was in 2016 sprake van leegstand als gevolg van de huurbeëindiging aldaar. Per 1 oktober 2016 is de ruimte weer verhuurd.

Omdat onze complexen over het algemeen verspreid liggen, wordt geen beleid gehanteerd voor werkzaamheden aan de omgeving rond of tussen de complexen.

In het afgelopen jaar hebben we de nazorg op ons genomen van het project Eikpunt. Dat houdt in dat de afwikkeling van de opleveringspunten en alle gebruikersmeldingen tijdens de zogeheten onderhoudstermijn via ons werden afgehandeld. Daardoor hebben we de wooneenheden bouwkundig goed leren kennen en is er intensief communicatie geweest met de nieuwe bewoners.

De belangrijkste onderhoudswerkzaamheden in 2016 op een rij:

Er zijn bij diverse panden rookmelder-installaties aangebracht of uitgebreid.

Aan de Rijn 12 Wageningen: Dakbedekking vernieuwen en brandveiligheidsvoorzieningen aanbrengen

Oude Wand 142 Zutphen: stucwerk aanbrengen

Paul Krugerstraat 22 Arnhem: dakbedekking vervangen

Oude Velperweg 36 Arnhem: schilderwerk

Herenstraat 11 Wageningen: dakramen en keukens vervangen

Apeldoornsestraat 4 Arnhem: schilderwerk

Bevrijdingsstraat 38 Wageningen: schilderwerk

Beekhuizenseweg 93 Velp: dakbedekking vervangen

Van Gentstraat 54 Nijmegen: schilderwerk

Oude Azaleastraat 46: schilderwerk

Er is in totaal ruim 600,- per wooneenheid aan onderhoud besteed. Volgens de begroting zouden we iets meer dan 700,- per eenheid aan onderhoud besteden.



## Duurzaamheid

Onze monumentale panden zijn lastig te verduurzamen, zeker op het gebied van energie en energieprestatie. Onze belangrijkste resultaten op duurzaamheidsgebied behaalden we bij de nieuwbouwprojecten: IEWAN met de collectieve pelletinstallatie; Beekhuizen die energiepositief is, Eikpunt met het all-electric concept en Villa Sterappel met verwarming dankzij aardwarmte. Daarnaast zijn we erg actief in het verbeteren van de energieprestatie van de Nijmeegse woongroepanden die gerenoveerd werden/worden tot energielabel C.

## Leefbaarheid

Gemeenschappelijk wonen versterkt de sociale cohesie. De daarmee samenhangende betrokkenheid bij de woonomgeving draagt bij aan instandhouding en verbetering van de leefbaarheid.

Gemeenschappelijk wonen betekent in veel gevallen dat de woongemeenschappen diverse activiteiten ondernemen naast het wonen. De aard van die activiteiten kunnen cultureel, sociaal-maatschappelijk, artistiek, bedrijvig/commercieel of gewoon sociaalbindend zijn. De ervaring leert dat in alle gevallen deze activiteiten bijdragen aan de leefbaarheid binnen de woongemeenschap en niet zelden ook erbuiten.

Gemeenschappelijk wonen vormt een wezenlijke bijdrage aan de leefbaarheid. Zorgen voor leefbaarheid is daarbij primair een zaak voor de bewoners zelf. Zij helpen elkaar, onderhouden contacten in de buurt, initiëren activiteiten, etc.

## Wonen en zorg

In 2016 hebben we ons pand in Doetinchem verhuurd aan MCE Zorg. Zij zijn daarmee de opvolger van Radar Uitvoering en bieden hier, naast diverse andere vormen van zorg, intramurale zorg aan jongeren op weg naar zelfstandigheid.

We voeren het technisch beheer voor Hospice Bethlehem in het voormalige kloostergebouw aan de St. Antoniusplaats in Nijmegen. De grootste verbouwwerkzaamheden zijn in het najaar van 2014 begonnen en in 2015 afgerond. In 2016 zijn nog een aantal zaken aan het pand verbeterd en daarnaast is het reguliere onderhoud door ons gecoördineerd.

Eind 2017 loopt de dienstverleningsovereenkomst af en mogen we, onder de huidige Woningwet, deze taken niet meer uitvoeren.

Naast deze zaken levert de WBVG geen proactieve bijdragen aan de huisvesting van ouderen, gehandicapten en personen die zorg, service of begeleiding behoeven. Diverse taken op dat terrein worden al door de bewoners onderling verzorgd in het kader van burenhulp. Een mooi voorbeeld daarvan is het meergeneratieproject Eikpunt in Lent.

De meeste van onze panden hebben een oud en monumentaal karakter waardoor deze fysiek niet geschikt zijn om aan te passen aan bovengenoemde doelgroepen. Er zijn ook geen mogelijkheden tot het opplussen van woonruimtes.

Het ontwikkelen van nieuwe projecten biedt uiteraard wel gelegenheid om huisvesting voor zorgvragers te realiseren. Bij Iewan is hier rekening mee gehouden door de toegankelijkheid van diverse





## KARAKTER PANDEN

ruimten en één woning in het bijzonder te garanderen. Naast Eikpunt besteedt ook Villa Sterappel aandacht aan de huisvesting van ouderen binnen hun gemeenschap.

In algemene zin biedt de woonvorm die we bedienen veel mogelijkheden voor deze doelgroep. Onze projecten vormen een garantie tegen vereenzaming. Binnen de woongemeenschappen is burenhulp een vanzelfsprekendheid. Met name voor de doelgroep ouderen vormt de woonvorm een unieke kans voor langer thuis wonen.



## DE ORGANISATIE IN 2016

### Personeel

In 2016 waren de volgende personen in dienst bij de WBVG:

Bernard Smits – Directeur-bestuurder - 32 uur/week

Petrik Ariëns – Onderhoudscoördinator - 32 uur/week

Chantal Hakvoort-Matser - Administratief medewerker – 28 uur/week

Ton Schröder – Onderhoudsmedewerker – 30 uur /week

### Bestuur

We hebben sinds 23 december 2014 één bestuurder. Deze situatie is in 2016 ongewijzigd gebleven, ook bij de statutenwijziging die in 2016 is voorbereid en uiteindelijk op 26 januari 2017 is gepasseerd.

### Raad van toezicht

Als intern toezichthoudend orgaan beschikken we sinds 1998 over een raad van toezicht. De activiteiten, rol en samenstelling van de raad van toezicht worden in haar eigen jaarverslag uit de doeken gedaan. Dit maakt onderdeel uit van dit verslag.

### Algemene ledenvergadering

De algemene ledenvergadering is het hoogste orgaan binnen de WBVG. Zij is in 2016 twee keer regulier bijeen geweest. In de eerste, in het voorjaar, heeft zij de jaarrekening en huurverhoging vastgesteld, het project Eikpunt besproken evenals de samenstelling van de raad van toezicht. In het najaar is de begroting vastgesteld, zijn de gewijzigde statuten goedgekeurd en zijn er voordrachten voor de raad van toezicht goedgekeurd.

### Werkgroepen

In 2016 is er geen werkgroep bijeengeeweest.



## GOVERNANCE

### De governance code

De governance code voor woningcorporaties schrijft voor dat iedere corporatie inzicht moet geven in een groot aantal zaken waardoor de organisatie optimaal transparant gemaakt wordt. Corporaties moeten een aantal zaken op hun website publiceren en in hun jaarverslag opnemen. Wij onderschrijven de governance code.

Zaken die volgens de governance code woningcorporaties geregeld dienen te zijn, zijn bij ons voor een groot deel terug te vinden in de statuten, het reglement voor bestuur en toezicht, het jaarverslag en het verslag van de raad van toezicht. Al deze documenten zijn of worden gepubliceerd op onze website. Datzelfde geldt voor een aantal reglementen zoals het klachtenreglement, het verhuiskostenreglement, het financieel reglement, het sloopreglement. Daarnaast beschikken we over een integriteitsbeleid, een calamiteitenplan, een risico-inventarisatie en -evaluatie en diverse interne beleidsstukken.

Monitoring door de raad van toezicht van het operationele functioneren vindt plaats aan de hand van kwartaalrapportages die door het bestuur aangeleverd worden.

We hebben als kleine corporatie een overzichtelijke structuur en werkwijze. Om die reden hebben we niet de volledige governance structuur gepubliceerd. De bezoldiging van de directeur-bestuurder vermelden we zowel in dit jaarverslag als in de toelichting op de winst- en verliesrekening. Van het reglement voor de raad van toezicht zoals gepubliceerd op onze website maakt ook de profielschets deel uit.

De WBVG heeft de status van Algemeen Nut Beogende Instelling (ANBI).

In 2013 heeft een maatschappelijke visitatie plaatsgevonden door het geaccrediteerde bureau Pro-Corp conform de visitatiemethodiek van de Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland. Het visitatierapport is terug te vinden op de website van de WBVG. In 2017 zullen we opnieuw gevisiteerd worden.

Er zijn in 2016 geen transacties met tegenstrijdige belangen voor bestuur of raad van toezicht geweest.

### Bestuur

De taak en werkwijze van het bestuur zijn vastgelegd in de statuten en het reglement voor bestuur en toezicht. Hierin worden ook de bevoegdheden van het bestuur weergegeven. De directeur-bestuurder is voor onbepaalde tijd aangesteld. De raad van toezicht heeft aan de directeur-bestuurder een mandaat verleend voor een bedrag van € 25.000,- per ongedeelde project.

We beschikken over een klachtencommissie maar deze is gedurende ons hele bestaan nog nooit actief hoeven zijn.

De beloning van de directeur-bestuurder bedroeg in 2016: 74.869,- (2015: 73.035,-). Deze bestaat uit het brutosalaris, vakantietoeslag, reiskostenvergoeding en werkgeverspremies sociale lasten.



De beloning betaalbaar op termijn bedroeg in 2016: 11.327,- (2015: 12.675,-). Dit betreft het betaalde deel van de pensioenpremies.

De beloning valt daarmee binnen de overgangsregeling van de WNT die nog tot eind 2017 doorloopt.

## Raad van toezicht

De taken en werkwijze van de raad van toezicht staan beschreven in de statuten en het financieel reglement met bijlagen zoals gepubliceerd op de website.

De samenstelling, verrichtingen en bezoldiging staan vermeld in het verslag van de raad van toezicht in dit jaarverslag.

## Financiële verslaglegging

Het bestuur is verantwoordelijk voor de financiële verslaglegging. De inhoud, totstandkoming, beoordeling en goedkeuring staan beschreven in de statuten en het financieel reglement met bijlagen dat in 2016 is vastgesteld, evenals de rol van de raad van toezicht met betrekking tot dit onderdeel.

De raad van toezicht ziet erop toe dat de kwaliteit van de financiële verslaglegging naar behoren is. De rol van de externe accountant valt daarbij onder de verantwoordelijkheid van de raad. Aanvang 2016 is een interim-controle uitgevoerd. De raad heeft besloten eens in de twee jaar zo'n controle uit te laten voeren.

We beschikken niet over een interne accountant of controller.

De externe accountant woont de vergadering van de raad van toezicht bij waarin over de vaststelling van de jaarrekening wordt besloten. Daarin komen zowel de accountantscontrole ter sprake als de financiële cijfers en de risicobeheersing en controlesystemen.

## Maatschappelijke verantwoording

In 2016 hebben we conform de Woningwet een bod uitgebracht aan de gemeenten waarin we bezit hebben. Niet alle gemeenten maken deel uit van onze woningmarktregio. Daardoor kunnen we in die gemeenten niet investeren en is ons bod ook beperkt geweest.

In Arnhem heeft ons bod geleid tot het maken van prestatieafspraken met de gemeente die in hoge mate neerkwamen op ons voornemen om het ontstaan en de ontwikkeling van collectieve woonvormen in deze gemeente te stimuleren.

We hebben in het afgelopen jaar ook aan de leden voorgelegd hoe we met belanghebbenden onze doelen trachten te bereiken. Onze activiteiten, het doen en laten geven we weer op onze website: [www.wbvg.nl](http://www.wbvg.nl)

De leden zijn voor ons leidend. Daarnaast is het van het hoogste belang dat een toegelaten instelling zoals wij zijn op een zorgvuldige manier omgaat met de middelen waarover zij beschikt. De governance-structuur vormt de garantie voor zorgvuldig en integer handelen. Zij is het middel om de doelstelling van de vereniging WBVG optimaal te vervullen.



## FINANCIEN

Het algemene beeld en de vooruitzichten voor de financiële situatie van de WBVG zijn goed. We sturen op de diverse ratio's en scores daarin goed. Uit de beoordelingen door de Autoriteit Woningcorporaties en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw over 2015 kwamen enkele onderdelen naar voren die nadere toelichting behoeften. Dit betrof met name de beheersing van de onderhoudskosten (zie pagina 12) en de exploitatie van onze beheerpanden.

De gerealiseerde groei van het aantal eenheden in beheer heeft een positieve invloed op de resultaten en de prognoses. De belangrijkste reden hierachter is de efficiëntieverbetering in het beheer. Dit effect was beoogd toen we in 2010 ons beleid meer gingen richten op het aanbieden van onze specialistische diensten op het gebied van de ontwikkeling en het beheer van gemeenschappelijke woonvormen. Inmiddels is het aantal eenheden in beheer van dezelfde omvang als het aantal eenheden in bezit en is de huursom van de beheerpanden zelfs hoger dan de eigendomspanden.

Met ingang van 2016 hanteren we waardering van onze eigendomspanden op basis van marktwaarde verhuurde staat. Slechts de materiële vaste activa ten dienste van de exploitatie wordt gewaardeerd tegen historische kostprijs minus afschrijvingen. Hierbij gaat het om het eigen kantoor en de diverse roerende goederen.

Tot en met 2015 werd de bedrijfswaarde gehanteerd. De bedrijfswaarde is een manier om in de toekomst te kijken en op basis van in- en uitgaande kasstromen een waarde te bepalen. De marktwaarde verhuurde staat zoals we die vanaf 2016 hanteren, wordt bepaald aan de hand van het Waarderingshandboek marktwaarde verhuurde staat. Daarbij gaan we uit van doorexplotatie van onze panden m.u.v. de panden die genomineerd zijn voor verkoop. Het bepalen van de marktwaarde conform dat handboek hebben we laten uitvoeren door Kabana Vastgoed.

De huren van de wooneenheden bevinden zich allemaal onder de liberalisatiegrens en kennen een zekere differentiatie die voortvloeit uit de herkomst van de complexen en het gehanteerde huurbeleid. De complexen zijn in twee categorieën te verdelen:

Voor de panden in eigendom liggen de huren gemiddeld op 67% van de maximale huur.

De complexen in beheer kennen een gemiddelde huur rond 91% van maximaal.

Er wordt een inflatievolgend huurbeleid gehanteerd. De huur is per 1 juli 201 met 0,64% verhoogd. Er is geen inkomensafhankelijke huurverhoging doorgevoerd omdat we aan verenigingen van bewoners verhuren.

Sinds 2007 hebben we een samenwerking met Volkshuisvesting Arnhem op het gebied van financiering en liquiditeitsbeheer. In dat jaar heeft Volkshuisvesting de verplichtingen uit onze leningportefeuille overgenomen en ons een drietal leningen met variabele hoofdsom en rente verstrekt. Naast een sterke vereenvoudiging van de financieringsactiviteiten hebben we hiermee bereikt dat de rentelasten gedaald zijn en dat er dankzij de variabele hoofdsom beschikt kan worden over een zeer doelmatig instrument om de liquiditeit te bewaken en te garanderen. In 2017 loopt de eerste van de drie leningen af.



## KARAKTER PANDEN

Wanneer we de jaarrekening van 2016 vergelijken met de begroting voor hetzelfde jaar zoals we dat in november 2015 hebben vastgesteld, zien we het volgende beeld:

Omdat we de verkoop van de woningen aan de Hommelseweg / van Spaenstraat niet in 2016 hebben gerealiseerd, ligt het totaal aan opbrengsten bijna 200.000,- lager dan begroot. De huuropbrengsten en overige opbrengsten lagen redelijk in lijn met de begroting.

Aan de lastenkant vallen direct de afschrijvingen/waardeveranderingen op. Door de stelselwijziging waardoor we niet langer tegen bedrijfswaarde waarden maar tegen marktwaarde, vindt er een andere methodiek plaats van waardeverandering. De waardeverandering zoals opgenomen in de begroting is daarom niet te vergelijken met de gerealiseerde jaarrekening.

De salariskosten, inclusief sociale lasten en pensioenlasten lagen in lijn met de begroting.

Het gerealiseerde bedrag aan onderhoud aan de eigendomspanden lag op ca. 80% van de begrote onderhoudslasten. Een belangrijk deel van de resterende 20% betrof niet-gerealiseerd onderhoud dat in 2017 aan de beurt is.

De overige bedrijfslasten voor de eigendomspanden vielen ongeveer een kwart lager uit dan in de begroting. Een van de belangrijkste oorzaken hiervoor is dat de saneringsheffing voor 2016 is vrijgesteld.

Het totaal aan bedrijfslasten van de beheerpanden komt overeen met de begroting. Op onderdelen zijn wat verschillen zichtbaar. Zo vielen de vruchtgebruikvergoedingen wat lager uit en de belastingen hoger. Omdat veel kosten pas later via de juridisch eigenaar aan ons worden doorberekend, zitten er wat verschillen in de begroting en het resultaat, zowel in de plus als in de min.

Het verschil in exploitatie opbrengsten en lasten van de beheerpanden, ligt op hetzelfde niveau als in 2015. Er wordt een beperkt verlies geleden op de exploitatie. Daar staat tegenover dat de eigendomspanden nu aanmerkelijk goedkoper beheerd worden dan de afgelopen jaren en dat er andere vergoedingen ontvangen zijn die indirect met de beheerpanden te maken hebben, zoals de vergoeding van Talis. Per saldo laten de overige activiteiten een kleine plus zien.

De rentelasten vielen ruim 13% lager uit dan het jaar ervoor en ook dan begroot. In de begroting gaan we meestal uit van een behoudende aanname voor de rentestand.

De begroting 2016 eindigde met een positief resultaat van € 122.784,-. De jaarrekening eindigt met een verlies van € 111.431,-. Wanneer we de niet-gerealiseerde verkoop en de waardeveranderingen buiten beschouwing laten, krijgen we een beeld van de bedrijfsvoering waarbij de begroting en de realisatie met elkaar te vergelijken zijn. De begroting eindigt in dat geval op € 29.714,- negatief en de jaarrekening op € 57.358,- positief. Het verschil is niet toe te wijzen aan één oorzaak maar ligt verdeeld over een reeks posten binnen de jaarrekening.

In het afgelopen boekjaar heeft geen verkoop van bezit plaatsgevonden. De voorgenomen verkoop die tot doel had om de financiële positie van de WBVG te versterken, zal in 2017 plaatsvinden. Aan bijna alle voorwaarden is inmiddels voldaan om de verkoop plaats te laten vinden.





## KARAKTER PANDEN

Er zijn geen verbindingen aangegaan. Er zijn geen onrendabele investeringen gepleegd. Er zijn geen grondaankopen geweest. Er heeft geen sponsoring plaatsgevonden en er zijn geen buitenlandse instellingen financieel ondersteund.

De WBVG heeft in 2016 haar middelen uitsluitend besteed in het belang van de volkshuisvesting, conform de beschrijving in dit jaarverslag.



## WNT-verantwoording 2016

Per 1 januari 2013 is de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) ingegaan. Deze verantwoording is opgesteld op basis van de volgende op Woningbouwvereniging Gelderland van toepassing zijnde regelgeving:

Het bezoldigingsmaximum in 2016 voor Woningbouwvereniging Gelderland is € 93.000,- op basis van een 36 uryge werkweek. Dit geldt naar rato van de duur en/of omvang van het dienstverband. Voor topfunctionarissen zonder dienstbetrekking geldt met ingang van 1 januari 2016 voor de eerste 12 kalendermaanden een afwijkende normering, zowel voor de duur van de opdracht als voor het uurtarief.

### 1. Bezoldiging topfunctionarissen

*1a. Leidinggevende topfunctionarissen en gewezen topfunctionarissen met dienstbetrekking. Tevens leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking vanaf de 13<sup>e</sup> maand van de functievervulling*

Bedragen x € 1	B.J.M. Smits
Functiegegevens	Directeur bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2016	1/1 - 31/12
Omvang dienstverband (in fte)	0,89
Gewezen topfunctionaris?	nee
(Fictieve) dienstbetrekking?	nee
<b>Individueel WNT-maximum</b>	€ 83.660,-
Beloning	€ 65.224,-
Belastbare onkostenvergoedingen	n.v.t.
Beloningen betaalbaar op termijn	€ 11.327,-
<i>Subtotaal</i>	€ 76.551,-
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	€ 0,-
<b>Totaal bezoldiging</b>	€ 76.551,-
Verplichte motivering indien overschrijding	N.v.t.
<b>Gegevens 2015</b>	
Aanvang en einde functievervulling in 2015	1/1 - 31/12
Omvang dienstverband 2015 (in fte)	0,89
Beloning	€ 63.947,-
Belastbare onkostenvergoedingen	€ 0,-
Beloningen betaalbaar op termijn	€ 12.675,-
<b>Totaal bezoldiging 2015</b>	€ 76.622,-



De cijfers van 2015, waarin de sociale lasten waren opgenomen, zijn aangepast. De sociale lasten maken echter geen deel uit van de beloning in het kader van de WNT. Deze aanpassing leidt niet tot een (wijziging in) onverschuldigde betaling.

## 1c. Toezichthoudende topfunctionarissen

bedragen x € 1	C. Sweens	C. Rottier	P. Lettink	
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid	
Aanvang en einde functievervulling in 2016	1/1 - 31/12	1/1 - 8/11	1/1 - 31/12	
<b>Individueel WNT-maximum</b>	€ 14.100,-	€ 9.400,-	€ 9.400,-	
Beloning	€ 196,-	€ 196,-	€ 196,-	
Belastbare onkostenvergoedingen	€ 0,-	€ 0,-	€ 0,-	
Beloningen betaalbaar op termijn	€ 0,-	€ 0,-	€ 0,-	
<i>Subtotaal</i>	€ 0,-	€ 0,-	€ 0,-	
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	€ 0,-	€ 0,-	€ 0,-	
Totaal bezoldiging	€ 196,-	€ 196,-	€ 196,-	
Verplichte motivering indien overschrijding	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	
Gegevens 2015	R. de Jong	C. Sweens	C. Rottier	P. Lettink
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2015	1/1 - 4/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Beloning	€ 147,-	€ 147,-	€ 147,-	€ 147,-
Belastbare onkostenvergoedingen	€ 0,-	€ 0,-	€ 0,-	€ 0,-
Beloningen betaalbaar op termijn	€ 0,-	€ 0,-	€ 0,-	€ 0,-
<b>Totaal bezoldiging 2015</b>	€ 147,-	€ 147,-	€ 147,-	€ 147,-

## 2. Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

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

Arnhem, 29 maart 2017, het bestuur van Woningbouwvereniging Gelderland

Bernard Smits



## VERSLAG VAN DE RAAD VAN TOEZICHT

De WBVG heeft sinds 20 mei 1998 een raad van toezicht voor het interne toezicht binnen de corporatie. In 2016 bestond de raad van toezicht uit de volgende leden:

C. Sweens (Carel)  
functie: voorzitter  
geboren: 1948  
beroep: Adviseur ( maatschappelijk) vastgoed  
nevenfuncties: bestuurslid-vastgoed van de Stichting Vrienden van Hospice Bethlehem te Nijmegen

C. Rottier (Chiel)  
functie: lid, tot 8 november 2016  
geboren: 1949  
beroep: Adviseur en conceptontwikkelaar "Stad en cultuur"  
(DGA van 'Capitool Development' B.V.)  
nevenfuncties: Bestuursvoorzitter Stichting Filmhuis Breda  
Lid Raad van Toezicht Wooninvesteringsfonds

P. Lettink (Petra)  
functie: lid  
geboren: 1972  
beroep: Eigenaar projectburo Groene Transitie (o.a. projectleider bij Klimaatverbond Nederland en Rijn en IJssel Energie Coöperatie)  
nevenfuncties: Bestuurslid Bewonersplatform Stadsblokken Meijnerswijk

Naam	1e benoeming	2e benoeming	aftreden
<b>Carel Sweens (vz.)</b>	<b>27 september 2011</b>	<b>12 november 2014</b>	<b>september 2017</b>
<b>Chiel Rottier</b>	<b>29 mei 2012</b>	<b>11 november 2015</b>	<b>November 2016</b>
<b>Petra Lettink</b>	<b>12 november 2014</b>		<b>November 2017</b>

De raad van toezicht houdt toezicht en staat het bestuur terzijde met gevraagd en ongevraagd advies. Bij haar besluitvorming werd gebruikt gemaakt van de bepalingen in de statuten en het reglement voor bestuur en toezicht. Er zijn in 2016 geen grote wijzigingen doorgevoerd in de werkwijze van de raad van toezicht.



De voorzitter van de raad van toezicht leidt de vergaderingen van de raad, ziet toe op het goed functioneren van de raad, zorgt ervoor dat voldoende tijd bestaat voor de besluitvorming, draagt zorg voor een adequate introductie, is namens de raad van toezicht het voornaamste aanspreekpunt voor het bestuur, en initieert de evaluatie van het functioneren van de raad en van het functioneren van de directeur-bestuurder. Daarnaast leidt de voorzitter van de raad de algemene ledenvergaderingen en zorgt samen met het bestuur voor het opstellen van de agenda van de vergaderingen en ziet toe op een adequate informatievoorziening aan de leden. De raad heeft eind 2015, na zijn aftreden als lid van de raad, Rudy de Jong gevraagd vooralsnog de vergaderingen van de raad en van de algemene ledenvergadering in technische zin voor te zitten.

Ten behoeve van de kwartaalbijeenkomsten met het bestuur verstrekt het bestuur alle voor de raad relevante informatie inclusief gedetailleerde voortgangsverslagen waarbij in ieder geval de volgende onderwerpen aan de orde komen: Personeel en organisatie, Onderhoud, Relatiebeheer, Financiën en Projecten. De bijeenkomst waarbij het jaarverslag geagendeerd stond, is bijgewoond door de externe accountant en vond plaats eind maart. Tijdens deze bijeenkomst is de jaarrekening 2016 van de WBVG gedetailleerd besproken. Daarnaast is veel aandacht gegeven aan de voorgenomen wijziging van de statuten en reglementen als gevolg van de gewijzigde woningwet en aan de oordelen van de Autoriteit Wonen en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. Verder zijn ook meer algemene, voor het toezicht van belang zijnde onderwerpen aan de orde geweest, zoals risicobeheersing en de veranderende regelgeving.

De raad van toezicht is in 2016 zeven maal bijeengewoond. Daarnaast hebben leden van de raad twee ledenvergaderingen bijgewoond. Naast de goedkeuring van de opzet en in beheer name van nieuwe projecten, werd aan enkele onderwerpen bijzondere aandacht besteed:

- Het op peil kunnen houden van de technische staat van de oude, historische panden wordt als belangrijkste risico van WBVG onderkend. Een betrouwbare meerjaren-onderhoudsbegroting en adequate uitvoering zijn van groot belang om dit risico beheersbaar te houden. In 2016 zijn vervolgstappen gezet om de kwaliteit van begroting en uitvoering te borgen. Naar verwachting zal dit proces in 2017 worden afgerond, maar structurele aandacht blijven vragen van de raad.
- Als tweede risico wordt gezien het in beheer nemen van een groeiend aantal panden voor woongroepen in Nijmegen. Beheer van panden voor derden is uitgegroeid tot een kernactiviteit van WBVG. Essentieel is dat dit deel van de exploitatie voldoende eigen inkomsten genereert en dekking geeft voor de extra risico's die worden gelopen. In 2016 heeft de raad specifiek aandacht besteed aan de beheersing van de risico's en aan de nacalculatie van gerealiseerde projecten. In 2017 zal dit verder vervolg krijgen.
- De raad van toezicht bewaakt niet alleen de bedrijfsactiviteiten van WBVG, maar ook de governance van de vereniging. Ze maakt zich zorgen over de nieuwe regelgeving die de afgelopen jaren van kracht is geworden en het bijzondere verenigingskarakter van WBVG bedreigt. In de nieuwe Woningwet worden de bevoegdheden van de algemene ledenvergadering beperkt en bij de raad van toezicht gelegd. De raad heeft deze overdracht zodanig ingevuld dat de algemene ledenvergadering intensief betrokken blijft bij de besluiten die tot voor kort aan haar waren voorbehouden. Daarnaast steunt de raad het initiatief van het bestuur om te onderzoeken of andere rechtsvormen, zoals de coöperatieve vereniging, een bijdrage kunnen leveren aan het versterken van verantwoordelijkheid van de bewoners bij de corporatie.



Alle onderwerpen worden integraal door de raad behandeld. Gezien de omvang van de organisatie en van de raad zijn geen kerncommissies ingesteld.

De samenstelling van de raad is gebaseerd op een profielschets waarmee de deskundigheid op diverse terreinen, en in het bijzonder op het gebied van de volkshuisvesting en financiële zaken, is gewaarborgd. Deze profielschets is gepubliceerd op de website van de WBVG.

De raad van toezicht is zodanig samengesteld dat de leden ten opzichte van elkaar, het bestuur en welk deelbelang dan ook onafhankelijk en kritisch kunnen opereren. In 2016 was geen sprake van mogelijk strijdige belangen.

In 2016 heeft de raad met ondersteuning van een externe adviseur haar eigen functioneren geëvalueerd. Daarbij is veel aandacht besteed aan de eisen die aan de raad worden gesteld als gevolg van de nieuwe regelgeving. Die evaluatie heeft geleid tot enkele afspraken over het opleidingsprogramma voor de raad, over haar functioneren en over de samenwerking met het bestuur. In 2018 zal opnieuw worden geëvalueerd.

Ook is in 2016 het functioneren van het bestuur geëvalueerd en zijn enkele aandachtspunten geformuleerd. Evenals eerdere jaren kreeg de werkbelasting van de bestuurder en de verhouding tussen de inzet voor vernieuwende projecten en voor de interne organisatie specifieke aandacht. De raad heeft daarbij opnieuw haar waardering uitgesproken voor de inzet en het functioneren van de bestuurder.

De beloning voor de raad van toezicht betrof de heerlijke gevarieerde maaltijden voorafgaand aan haar vergaderingen met het bestuur voor zover deze gehouden werden ten kantore van de WBVG.

De voorzitter van de raad zit de algemene ledenvergaderingen voor. Op de algemene ledenvergaderingen in 2016 zijn het jaarverslag 2015, de huurverhoging per 1 juli 2016 en de begroting 2017 vastgesteld. Daarnaast is aandacht besteed aan een aantal projecten en zijn de hiervoor genoemde specifieke aandachtspunten besproken.

29 maart 2017

Namens de Raad van Toezicht

Rudy de Jong, voorzitter





Bestuurders en toezichthouders worden geacht om hun kennis en vaardigheden bij te houden dan wel te vergroten. Hierbij gaat het om het geheel van vakkennis, beroepsvaardigheden en houding en gedrag die nodig zijn om de verantwoordelijkheden en taken als interne toezichthouder effectief te kunnen uitvoeren, het begrip permanente educatie (PE) is hierop van toepassing.

<b>Overzicht deelname cursussen 2015-2016</b>	<b>Door</b>	<b>Aantal PE</b>	<b>Datum</b>
Introductie nieuwe commissarissen (VTW)	Petra	13	sept 2015
Inzicht veranderingen Wbvg	Petra	3	dec 2016
<b>Totaal Petra 2015-2016</b>		<b>16</b>	
Bijwoning VTW bijeenkomst	Rudy	1	jun 2015
Congres Goed wonen	Rudy	5	okt 2016
Masterclass Scenario's voor de huurmark	Rudy	4	okt 2016
Congres Gevraagd leiderschap met passie	Rudy	3	nov 2016
Legal Compliance en Privacy	Rudy	2	nov 2016
Inzicht veranderingen Wbvg	Rudy	3	dec 2016
<b>Totaal Rudy 2015-2016</b>		<b>18</b>	
Inzicht veranderingen Wbvg	Carel	3	dec 2016
<b>Totaal Carel 2015-2016</b>		<b>3</b>	
Nationaal Symposium Woningcorporaties	Bernard	5	okt 2016
Inzicht veranderingen Wbvg	Bernard	3	dec 2016
<b>Totaal Bernard 2015-2016</b>		<b>8</b>	



## BALANS PER 31-12-2016

<b>ACTIVA</b>	<b>2016</b>	<b>2015 na stelselwijz.</b>	<b>2015</b>
<b>I Immateriële vast activa</b>			
1. Bouwclaims	0	0	0
2. Goodwill	0	0	0
	0	0	0
<b>II Materiële vaste activa</b>			
1. DAEB vastgoed in exploitatie	5.933.836	6.002.949	7.811.860
2. niet DAEB vastgoed in exploitatie	269.576	332.051	393.874
3. Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	0	0	0
4. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	0	0	0
5. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	174.744	177.302	177.303
	6.378.156	6.512.302	8.383.037
<b>IV Financiële vaste activa</b>			
1. Deelnemingen in groepsmaatschappijen	0	0	0
2. Vorderingen op groepsmaatschappijen	0	0	0
3. Andere deelnemingen	0	0	0
4. Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	0	0	0
5. Latente belastingvordering(en)	0	4.062	4.062
6. Leningen u/g	0	0	0
7. Overige effecten	0	0	0
8. Te vorderen BWS-subsidies	0	0	0
9. Overige vorderingen	4.306	11.238	11.238
	4.306	15.300	15.300
<i>Som der vaste activa</i>	<b>6.382.462</b>	<b>6.527.602</b>	<b>8.398.337</b>
<b>B. VLOTTENDE ACTIVA</b>			
<b>I Voorraden</b>			
1. Vastgoed bestemd voor verkoop	0	0	0
2. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	0	0	0
3. Overige voorraden	0	0	0
	0	0	0
<b>II Onderhanden projecten</b>	0	0	0
<b>III Vorderingen</b>			
1. Huurdebiteuren	22.637	23.963	23.963
2. Overheid	0	0	0
3. Vorderingen op groepsmaatschappijen	0	0	0
4. Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	0	0	0
5. Latente belastingvordering(en)	0	0	0
6. Belastingen en premies sociale verzekeringen	0	0	0
7. Overige vorderingen	64.598	172.655	172.655
8. Overlopende activa	7.882	7.882	7.882
	95.117	204.499	204.499
<b>IV Effecten</b>	0	0	0
<b>V Liquide middelen</b>	39.116	26.554	26.554
<i>Som der vlottende activa</i>	<b>134.234</b>	<b>231.054</b>	<b>231.054</b>
<b>TOTAAL ACTIVA</b>	<b>6.516.695</b>	<b>6.758.656</b>	<b>8.629.390</b>



## PASSIVA

### C. EIGEN VERMOGEN

	2016	2015 na stelselwijz.	2015
1. Herwaarderingsreserves	753.001	830.398	3.959.995
2. Wettelijke en statutaire reserves	0	0	0
3. Overige reserves	1.344.883	23.629	23.629
4. Resultaat boekjaar	123.759	1.321.254	62.392
<b>Totaal eigen vermogen</b>	<b>2.221.643</b>	<b>2.175.282</b>	<b>4.046.016</b>

### D. EGALISATIEREKENING

	0	0	0
--	---	---	---

### E. VOORZIENINGEN

1. Voorzieningen onrendabele investeringen en herstructureringen	0	0	0
2. Voorziening latente belastingverplichtingen	0	0	0
3. Voorziening pensioenen	0	0	0
4. Voorziening garantieverplichtingen	0	0	0
5. Voorziening reorganisatiekosten	0	0	0
6. Voorziening deelnemingen	0	0	0
7. Overige voorzieningen	0	0	0
<b>Totaal voorzieningen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### F. LANGLOPENDE SCHULDEN

1. Schulden/leningen overheid	0	0	0
2. Schulden/leningen kredietinstellingen	3.986.326	4.411.855	4.411.855
3. Schulden aan groepsmaatschappijen	0	0	0
4. Schulden aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen	0	0	0
5. Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken V.O.V.	0	0	0
6. Overige schulden	1.502	0	0
<b>Totaal langlopende schulden</b>	<b>3.987.827</b>	<b>4.411.855</b>	<b>4.411.855</b>

### G. KORTLOPENDE SCHULDEN

1. Schulden aan overheid	0	0	0
2. Schulden aan kredietinstellingen	0	0	0
3. Schulden aan leveranciers	162.654	69.721	69.721
4. Schulden aan groepsmaatschappijen	0	0	0
5. Schulden aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen	0	0	0
6. Belastingen en premies sociale verzekering	12.954	21.533	21.533
7. Schulden ter zake van pensioenen	0	0	0
8. Overige schulden	0	0	0
9. Overlopende passiva	131.617	80.265	80.265
<b>Totaal kortlopende schulden</b>	<b>307.225</b>	<b>171.519</b>	<b>171.519</b>

### TOTAAL PASSIVA

	6.516.695	6.758.656	8.629.390
--	-----------	-----------	-----------

#### Anvullende specificatie over het totaal eigen vermogen (maakt geen onderdeel uit van de balans):

Volkshuisvestelijke bestemming op het eigen vermogen (vanwege het niet marktconform handelen in de DAEB-portefeuille).	1.286.843	1.560.292
Deel van het eigen vermogen zonder volkshuisvestelijke bestemming	934.800	614.990



## WINST- EN VERLIESREKENING

WINST- EN VERLIESREKENING (in € 1.000)	2016	2015 na stelselwijz.	2015
<b>A Exploitatie vastgoedportefeuille</b>			
1 Huuropbrengsten	735.700	724.892	724.892
2 Opbrengsten servicecontracten	0	0	0
3 Lasten servicecontracten	0	0	0
4 Overheidsbijdragen	0	0	0
5 Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-263.879	-290.842	-290.842
6 Lasten onderhoudsactiviteiten	-190.328	-148.012	-148.012
7 Overige directe operationele lasten exploitatieopzet	0	0	0
<b>Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>	<b>281.494</b>	<b>286.039</b>	<b>286.039</b>
<b>B Verkocht vastgoed in ontwikkeling</b>			
1 Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0	0
2 Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0	0
3 Toegerekende organisatiekosten	0	0	0
4 Toegerekende financieringskosten	0	0	0
<b>Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>C Verkoop vastgoedportefeuille</b>			
1 Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	0	0	0
2 Toegerekende organisatiekosten	0	0	0
3 Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	0	0	0
<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>D Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>			
1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-2.558	-2.645	-123.236
2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-131.588	1.138.271	0
3 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille V.O.V.	0	0	0
4 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	0	0	0
<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>-134.147</b>	<b>1.135.626</b>	<b>-123.236</b>
<b>E Overige activiteiten</b>			
1 Opbrengsten overige activiteiten	1.082.959	661.884	661.884
2 Kosten overige activiteiten	-1.042.638	-599.977	-599.977
<b>Netto resultaat overige activiteiten</b>	<b>40.322</b>	<b>61.907</b>	<b>61.907</b>
<b>F Overige organisatiekosten</b>	0	0	0
<b>G Leefbaarheid</b>	0	0	0
<b>H Financiële baten en lasten</b>			
1 Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten	0	0	0
2 Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	0	0	0
3 Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	96	94	94
4 Rentelasten en soortgelijke kosten	-141.404	-162.412	-162.412
<b>Saldo financiële baten en lasten</b>	<b>-141.308</b>	<b>-162.318</b>	<b>-162.318</b>
<b>RESULTAAT VOOR BELASTINGEN</b>	<b>46.361</b>	<b>1.321.254</b>	<b>62.392</b>
I Belastingen	0	0	0
J Resultaat deelnemingen	0	0	0
<b>RESULTAAT NA BELASTINGEN</b>	<b>46.361</b>	<b>1.321.254</b>	<b>62.392</b>
Het resultaat 2016 wordt als volgt aan het eigen vermogen toegekend:			
mutatie algemene reserve		123.759	
mutatie herwaarderingsreserve		-77.398	
Saldo		46.361	



**KASSTROOMOVERZICHT (directe methode)**

<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
<b><u>Kasstroom ontvangsten</u></b>		
<b><u>Huren</u></b>		
- woningen en woongebouwen Daeb	621.640	622.663
- overige niet woongelegenheden Daeb	86.331	71.142
- overige niet woongelegenheden niet-Daeb	26.140	16.551
Saldo uit huren	734.111	710.356
<b><u>Vergoedingen</u></b>		
Overheidsontvangsten		
Overige bedrijfsontvangsten	420.949	278.947
Overige bedrijfsontvangsten (beheerpanden onzelfstandig)	1.019.495	554.682
Renteontvangsten	0	0
Saldo uit overige ontvangsten	1.440.444	833.629
<b>Totaal ingaande kasstromen</b>	<b>2.174.555</b>	<b>1.543.985</b>
<b><u>Kasstroom uitgaven</u></b>		
Erfpacht	1.386	462
<b><u>Personeelsuitgaven:</u></b>		
- lonen en salarissen	120.062	109.110
- sociale lasten	80.618	72.764
- pensioenlasten	39.443	40.082
Onderhoudsuitgaven	154.931	148.031
Overige bedrijfsuitgaven	441.297	349.835
Overige bedrijfsuitgaven (onderhoud beheerpanden)	31.593	82.539
Overige bedrijfsuitgaven (toerekening personeelsuitgaven beheerpanden)		
Overige bedrijfsuitgaven (vruchtgebruik beheerpanden)	734.733	408.266
Overige bedrijfsuitgaven (projectkosten Talis)		
Overige bedrijfsuitgaven (toerekening bedrijfslasten beheerpanden %)		
Renteuitgaven	134.470	155.480
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	0	0
Verhuurdersheffing		
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden		
Vpb		
Saldo uitgaande kasstromen	1.738.533	1.366.569
<b>Totaal uitgaande kasstromen</b>	<b>-1.738.533</b>	<b>-1.366.569</b>
<b>Totaal kasstroom uit operationele activiteiten</b>	<b>436.022</b>	<b>177.416</b>



<b>Kasstroom uit (des) investeringsactiviteiten</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
<b><u>MVA ingaande kasstroom A. DAEB en B. niet DAEB activiteiten</u></b>		
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden		
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden		
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop in dPi periode		
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop in dPi periode		
Verkoopontvangsten nieuwbouw, woon- en niet woongelegenheden		
Verkoopontvangsten nieuwbouw, woon- en niet woongelegenheden		
Verkoopontvangsten grond		
Verkoopontvangsten grond		
(Des) Investeringsontvangsten overig		
(Des) Investeringsontvangsten overig		
Saldo ingaande kasstroom MVA	0	0
<b><u>MVA uitgaande kasstroom A. DAEB en B. niet DAEB activiteiten</u></b>		
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden		
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden		
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden		
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden		
Leefbaarheid externe uitgaven projectgebonden		
Leefbaarheid externe uitgaven projectgebonden		
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden		
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden		
Nieuwbouw verkoop, woon- en niet woongelegenheden		
Nieuwbouw verkoop, woon- en niet woongelegenheden		
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop		
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop		
Sloopuitgaven, woon- en niet woongelegenheden		
Sloopuitgaven, woon- en niet woongelegenheden		
Aankoop grond		
Aankoop grond		
Investerings overig		
Investerings overig		
Externe kosten bij verkoop		
Externe kosten bij verkoop		
Saldo uitgaande kasstroom MVA	0	0
<b>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b><u>FVA</u></b>		
Ontvangsten verbindingen		
Ontvangsten overig		
Uitgaven verbindingen		
Uitgaven overig		
	0	0
<b>Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Totaal kasstroom uit (des) investeringsactiviteiten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>



<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
<b><u>Ingaande kasstroom</u></b>		
Nieuwe te borgen leningen		
Nieuwe ongeborgde leningen Daeb-investeringen		
Nieuwe ongeborgde leningen niet-Daeb-investeringen		
Saldo ingaande kasstroom	0	0
<b><u>Uitgaande kasstroom</u></b>		
Aflossing geborgde leningen	425.530	209.520
Aflossing geborgde leningen		
Aflossing geborgde leningen		
Saldo uitgaande kasstroom	425.530	209.520
<b>Totaal kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	<b>-425.530</b>	<b>-209.520</b>
<b>Totaal uitgaande kasstromen</b>	<b>2.164.063</b>	<b>1.576.089</b>
Mutatie liquide middelen	12.562	-19.224
Wijziging kortgeldmutaties	0	0
Liquide middelen per 1-1	26.555	45.779
Liquide middelen per 31-12	39.117	26.555





## TOELICHTING BIJ DE JAARREKENING 2016

Woningbouwvereniging Gelderland is een vereniging met de status van “toegelaten instelling volkshuisvesting”. Zij heeft specifieke toelating in de woningmarktregio Arnhem-Nijmegen en is werkzaam binnen de juridische wetgeving vanuit de Woningwet en het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting. De vestigingsplaats is Arnhem.

### Grondslagen voor waardering en resultaatbepaling

De jaarverslaggeving door toegelaten instellingen volkshuisvesting dient te voldoen aan de eisen zoals deze zijn geformuleerd in het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting. In dit besluit wordt BW2 Titel 9 voorgeschreven behoudens enkele uitzonderingen van specifieke aard. Door de Raad voor de Jaarverslaggeving is Richtlijn 645 Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting uitgegeven. In deze richtlijn zijn onder meer specifieke modellen voor de balans en de winst-en-verliesrekening opgenomen en zijn voor de sector specifieke presentatie, waarderings- en verslaggevingsvoorschriften geformuleerd.

De jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met de wettelijke bepalingen van Titel 9 Boek 2 BW en de stellige uitspraken van de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving, uitgegeven door de Raad voor de Jaarverslaggeving.

Toelichtingen op posten in de balans en in de winst-en-verliesrekening zijn in de jaarrekening genummerd.

### Stelselwijziging

De gehanteerde grondslagen van waardering en resultaatbepaling zijn gewijzigd ten opzichte van voorgaand jaar.

De belangrijkste wijzigingen voortvloeiend uit het implementeren van de gewijzigde RJ645 en de Woningwet 2015 zijn de classificatie van vastgoed in exploitatie en de waardering van vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat, bepaald overeenkomstig het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde en het hiermee samenhangend niet langer afschrijven van vastgoed in exploitatie.

De wijzigingen in de waarderingsgrondslagen zoals hiervoor genoemd zijn als stelselwijziging verwerkt in het vermogen en resultaat, waarbij de vergelijkende cijfers 2015 in de jaarrekening 2016 zijn aangepast. Op basis van deze stelselwijziging is het vermogen per 31 december 2015 herrekend.

Toegelaten instellingen moeten met ingang van 1 januari 2016 hun vastgoed in exploitatie waarderen tegen de marktwaarde conform bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (‘Handboek modelmatig waarderen marktwaarde’)

Waardevermeerderingen en waardeverminderingen van tegen marktwaarde gewaardeerd vastgoed in exploitatie worden in de winst-en-verliesrekening verwerkt in de periode waarin de waardevermeerdering of –vermindering zich voordoet.



Toegelaten instellingen moeten een herwaarderingsreserve vormen voor het positieve verschil tussen de marktwaarde van activa en de boekwaarde op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs op complexniveau.

De gewijzigde waarderingsgrondslagen gelden niet voor de onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie, hiervoor is de waardering tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs onder aftrek van cumulatieve afschrijvingen van kracht.

De baten en lasten worden toegerekend aan het jaar waarop zij betrekking hebben, onverschillig of zij tot ontvangsten of uitgaven in dat boekjaar hebben geleid.

Baten worden verantwoord in het jaar waarin zij zijn gerealiseerd. Verliezen worden opgenomen in het jaar waarin zij voorzienbaar zijn.

De lasten van onderhoud worden direct in het resultaat verantwoord.

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

## Activa

### Vaste activa

#### II Materiële vaste activa

##### 1. DAEB vastgoed in exploitatie

##### 2. niet-DAEB vastgoed in exploitatie

De woningen en het bedrijfsonroerend goed zijn vanaf 1 januari 2016 gewaardeerd op marktwaarde verhuurde staat.

Diverse panden zijn ingezet voor waarborging bij het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW).

##### 4. Vastgoed in ontwikkeling voor eigen exploitatie

Projecten in ontwikkeling worden hier verantwoord voor zover zij zullen leiden tot actief in exploitatie. Projecten die in samenwerking met andere corporaties worden gerealiseerd en waar de WBVG het beheer gaat voeren en niet het eigendom zal hebben, worden hier niet opgenomen.

##### 5. Onroerende en roerende zaken ten dienste van exploitatie

Het WBVG-kantoor en de inventaris staan ten dienste van de exploitatie, deze blijven gewaardeerd tegen historische kostprijs. Het kantoor wordt in 50 jaar afgeschreven volgens het annuïteitensysteem.



## Passiva

### C. Eigen vermogen

#### 1. Herwaarderingsreserve

De herwaarderingsreserve wordt gevormd door het positieve verschil tussen de marktwaarde van de activa en de boekwaarde op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs op complexniveau.

#### 3. Overige reserves

De Overige reserves zijn vrij beschikbare reserves.

#### 4. Resultaat boekjaar

Het resultaat boekjaar wordt aan het eigen vermogen onttrokken of toegevoegd.

### F. Langlopende schulden

#### 2. Schulden/leningen kredietinstellingen

Volkshuisvesting Arnhem heeft een drietal leningen met variabele hoofdsom verstrekt tegen een rentepercentage dat gelijk staat aan de gemiddelde vermogenskostenvoet van Volkshuisvesting per 31-12 van het afgelopen jaar. De maximale hoofdsom van de drie leningen tezamen bedraagt € 4,9 miljoen. De leningen hebben verschillende looptijden, zijn afgegeven onder WSW-borging en kennen geen aflossingsverplichting.

De gemiddelde vermogenskostenvoet over 2016 van Volkshuisvesting bedroeg 3,15%.

De gemiddelde looptijd ultimo 2016 is 3 jaar. De looptijd van de eerste lening eindigt per 2017, de looptijd van de 2<sup>e</sup> lening per 2019 en de looptijd van de 3<sup>e</sup> lening per 2022.

De schuldrest en aflossingsverplichtingen van de oude leningenportefeuille zijn niet in de balans per 31-12-2016 vermeld.

### A. Exploitatie vastgoedportefeuille

#### 1. Huuropbrengsten

De huren van de oudere complexen (tot 1994) zijn bij aanvang van de exploitatie door de overheid vastgesteld. De huren van de complexen die daarna werden opgeleverd, werden in overeenstemming met het eigen huurbeleid bepaald en vastgesteld. Daarna zijn de huren onderworpen aan de algemene jaarlijkse huurverhoging en huurverhoging bij woningverbetering.

#### 5. Lasten verhuur en beheeractiviteiten

##### ➤ > Lonen en salarissen / Sociale lasten / Pensioenen

Het pensioen van de medewerkers van de WBVG betreft een toegezegde bijdrageregeling en is ondergebracht bij het bedrijfstakpensioenfonds "Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties", SPW. Hierbij is een pensioen toegezegd aan personeel op de pensioengerechtigde leeftijd, afhankelijk van leeftijd, salaris en dienstjaren. Deze toegezegd-pensioenregeling is verwerkt als zou sprake zijn van een toegezegde-bijdrageregeling.



Behalve de betaling van premies heeft WBVG geen verdere verplichtingen uit hoofde van deze pensioenregeling. WBVG heeft in geval van een tekort bij het fonds geen verplichting tot het voldoen van aanvullende bijdragen anders dan hogere toekomstige premies. De premies worden verantwoord als personeelskosten als deze verschuldigd zijn.

➤ Overige bedrijfslasten

Hierop worden de overige kosten verantwoord die zijn gemaakt in het kader van de gewone bedrijfsuitoefening zoals: huisvestingskosten, organisatiekosten, belastingen en verzekeringen, algemene kosten.

#### 6. Lasten onderhoudsactiviteiten

Hieronder vallen de werkelijke kosten van planmatig en klachtenonderhoud en de algemene onderhoudskosten. Hieronder vallen ook kosten voor additioneel en contractonderhoud. De kosten van het onderhoud worden direct als kosten verwerkt. De onderhoudslasten kunnen als gevolg hiervan jaarlijks fluctueren. We trachten dit echter te voorkomen door een gedetailleerde begroting op te stellen die leidend is voor de planning en uitvoering van de werkzaamheden. We spreken in de regel van investeringen indien de ingreep gepaard gaat met een huurverhoging en wordt geclassificeerd als woningverbetering. De overige ingrepen worden beschouwd als onderhoud.

#### D. Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

##### 1. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Er wordt alleen afgeschreven op roerende en onroerende zaken ten dienste van de exploitatie.

##### 2. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Hier wordt weergegeven de waardeverandering van de marktwaarde verhuurde staat. Deze betreft de mutatie in het verschil tussen de oorspronkelijke aanschafwaarde en de marktwaarde.

#### E. Overige activiteiten

##### 1 Opbrengsten overige activiteiten

De huren van de beheerpanden c.q. panden in vruchtgebruik worden hier verantwoord. Het WBVG-huurbeleid is ook op deze panden van toepassing.

Tevens worden hier diverse opbrengsten uit advies- en begeleidingswerkzaamheden vermeld. Er heeft geen opbrengst uit verkoop van vastgoed plaatsgevonden.

##### 2 Kosten overige activiteiten

Bedrijfslasten die betrekking hebben op de beheerpanden c.q. panden in vruchtgebruik, worden hieronder begrepen. Deze lasten hebben betrekking op bedrijfslasten die direct van toepassing

zijn op de beheerpanden. Hieronder vallen de vruchtgebruik- of beheervergoedingen, de onderhoudslasten en diverse bedrijfslasten. Daarnaast worden hier ook de lasten opgenomen die toegerekend worden aan de beheerpanden, zoals de personeelslasten en diverse overige bedrijfslasten.



#### 4.1 Vennootschapsbelasting

De algemene grondslagen van latente belastingvorderingen en –verplichtingen luiden als volgt: Een voorziening voor latente belastingvorderingen en –verplichtingen wordt getroffen met behulp van de verplichtingenmethode voor tijdelijke verschillen tussen de boekwaarde van activa en verplichtingen en hun belastinggrondslag, en ook wanneer er sprake is van voorwaartse verrekenbare verliescompensatie. De berekening van de latente belastingvorderingen en –verplichtingen geschiedt tegen de op het einde van het verslagjaar geldende belastingtarieven of tegen de in komende jaren geldende tarieven, voor zover reeds bij wet vastgesteld.

Latente belastingvorderingen en –verplichtingen binnen dezelfde fiscale eenheid worden alleen gesaldeerd indien de WBVG daartoe een afdwingbaar recht heeft en het voornemen heeft om op nettobasis af te rekenen.

Latente belastingvorderingen, met inbegrip van die voortvloeiend uit voorwaartse verliescompensatie, worden gewaardeerd indien het waarschijnlijk is dat er fiscale winst beschikbaar zal zijn waarmee verliezen kunnen worden gecompenseerd en verrekeningsmogelijkheden kunnen worden benut. Belastinglatenties worden gewaardeerd op basis van contante waarde.

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

Ook voor de WBVG geldt dat wij sinds 1 januari 2008 onder de algehele vennootschapsbelastingplicht (Vpb) vallen. Dat betekent dat we Vpb moeten betalen over het resultaat van onze kasstromen.

Omdat hiermee afschrijvingen en waardeveranderingen buiten beschouwing worden gelaten, is het fiscaal resultaat bijna automatisch positief en zal Vpb betaald moeten worden voor zover er geen belastinglatenties aanwezig zijn.



## TOELICHTING OP DE BALANS

De voor de WBVG belangrijkste wijziging voortvloeiend uit het implementeren van de nieuwe RJ 645, de Woningwet 2015, respectievelijk de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (RTIV) en het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (BTIV) is de waardering van vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat, bepaald overeenkomstig het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde en het hiermee samenhangend niet langer waarderen van vastgoed in exploitatie tegen de bedrijfswaarde.

### VASTE ACTIVA

II. Materiële vaste activa	31-12-2016	1-1-2016	31-12-2015
Deze post is als volgt samengesteld:			
1 DAEB vastgoed in exploitatie WONEN	5.160.338	5.175.348	6.877.645
DAEB vastgoed in exploitatie niet-WONEN	773.498	827.602	934.215
2 niet-DAEB vastgoed in exploitatie niet-WONEN	269.576	332.051	393.874
5 (On)roerende zaken ten dienste van de exploitatie	174.744	177.302	177.302
<b>Totaal</b>	<b>6.378.156</b>	<b>6.512.302</b>	<b>8.383.036</b>
<b>Bedrijfswaarde</b>			
Bij de bepaling van de bedrijfswaarde worden de volgende uitgangspunten en parameters gehanteerd:		2016	2015
Restant gemiddelde levensduur in jaren		23	24
Disconteringsvoet		5%	5%
Jaarlijkse huurverhoging		2%	2%
Kostenontwikkeling onderhoud		2,5%	2,5%
Kostenontwikkeling beheer		2,5%	2,5%
		31-12-2016	31-12-2015
Bedrijfswaarde DAEB vastgoed in exploitatie WONEN		6.761.822	6.877.645
Bedrijfswaarde DAEB vastgoed in exploitatie niet-WONEN		902.550	934.215
Bedrijfswaarde niet-DAEB vastgoed in exploitatie niet-WONEN		304.963	393.874
<b>Totaal bedrijfswaarde per 31 december</b>		<b>7.969.335</b>	<b>8.205.734</b>
<b>Actuele waarde</b>			
De waarde van de woningen en woongebouwen en onroerende zaken niet zijnde woningen in bezit bedroeg volgens de aanslag onroerende zaakbelasting in 2016 € 12.552.000 (waardepeildatum 1 januari 2015).			
<b>5 Roerende zaken ten dienste van de exploitatie</b>		31-12-2016	31-12-2015
Saldo per 1 januari :			
- Aanschaffingswaarde		13.731	13.731
- Cumulatieve afschrijvingen inclusief waardeverandering		-12.441	-11.767
Boekwaarde per 1 januari		1.289	1.964
Mutaties in het boekjaar:			
- Investerings		0	0
- Afschrijvingen		-489	-674
Saldo		-489	-674
Saldo per 31 december :			
- Aanschaffingswaarde		13.731	13.731
- Cumulatieve afschrijvingen inclusief waardeverandering		-12.931	-12.441
Boekwaarde per 31 december		<b>800</b>	<b>1.289</b>



<b>5 Onroerende zaken ten dienste van de exploitatie</b>	<b>31-12-2016</b>	<b>31-12-2015</b>
Saldo per 1 januari :		
- Aanschaffingswaarde	194.179	194.179
- Cumulatieve afschrijvingen inclusief waardeverandering	-18.166	-16.195
Boekwaarde per 1 januari	176.013	177.984
Mutaties in het boekjaar:		
- Afschrijvingen	-2.069	-1.971
Saldo	-2.069	-1.971
Saldo per 31 december :		
- Aanschaffingswaarde	194.179	194.179
- Cumulatieve afschrijvingen inclusief waardeverandering	-20.235	-18.166
Boekwaarde per 31 december	<b>173.944</b>	<b>176.013</b>
<b>Verzekering</b>		
De onroerende en roerende zaken in bezit en beheer zijn per 31 december 2016 verzekerd op basis van uitgebreide gevarenverzekering. De verzekerde waarde wordt jaarlijks aangepast op basis van indexering en bedraagt per ultimo 2016 € 31.382.100,-		
<b>IV. Financiële vaste activa</b>	<b>31-12-2016</b>	<b>31-12-2015</b>
Deze post is als volgt samengesteld:		
5 Belastinglatentie	0	4.062
9 Geactiveerde rentekosten	4.306	11.238
<b>Totaal</b>	<b>4.306</b>	<b>15.300</b>
<b>5 Belastinglatentie</b>	<b>31-12-2016</b>	<b>31-12-2015</b>
- Belastinglatentie begin boekjaar	4.062	4.062
- Mutatie	-4.062	0
Saldo per 31 december	<b>0</b>	<b>4.062</b>
<b>9 Geactiveerde rentekosten</b>	<b>31-12-2016</b>	<b>31-12-2015</b>
- Saldo begin boekjaar	11.238	18.170
- Te amortiseren rentekosten VHV	-6.932	-6.932
Saldo per 31 december	<b>4.306</b>	<b>11.238</b>
De te amortiseren rentekosten hebben betrekking op de door de woningcorporatie Volkshuisvesting Arnhem overgenomen leningportefeuille. Hiertoe hebben zij ons een drietal leningen verstrekt met een variabele hoofdsom met een rentepercentage dat gelijk staat aan hun gemiddelde vermogenskostenvoet van het afgelopen jaar.		





<b>B. VLOTTENDE ACTIVA</b>		
<b>III. Vorderingen</b>		
	<b>31-12-2016</b>	<b>31-12-2015</b>
1 Huurdebiteuren	22.637	23.963
7 Overige vorderingen	64.598	172.655
8 Overlopende activa	7.882	7.882
<b>Totaal</b>	<b>95.117</b>	<b>204.499</b>
De specificatie is als volgt:		
<b>1 Huurdebiteuren</b>	<b>31-12-2016</b>	<b>31-12-2015</b>
- Oude Wand	0	1.004
- Wolfswaard	8.441	0
- Pontanus	0	301
- Hotel Bosch	245	0
- KB school	0	509
- Stichting kom op voor een duurzame wijk	0	1.481
- Stichting Brigant	7.814	2.795
- Zeezicht	0	1.721
- Second Best	0	28
- Kunst en Cultuurcentrum Bosch	0	4.428
- Van Oldenbarneveltstraat	0	139
- Van Berchenstraat 38	0	1.669
- Oude Azaleastraat 52	3.890	2.396
- Klimopstraat	0	475
- Dommer van Poldersveldtweg	44	0
- Beijensstraat	85	1.769
- Tooropstraat	2.118	3.969
- Beekhuizen	0	1.278
<b>Totaal huurdebiteuren</b>	<b>22.637</b>	<b>23.963</b>
De huurachterstand uitgedrukt in een percentage van het totaal van de huren en vergoedingen bedraagt voor 2016: 1,30% (2015: 3,30% ).		
<b>7 Overige vorderingen</b>	<b>31-12-2016</b>	<b>31-12-2015</b>
- Talis	20.248	60.436
- Berg en Dalseweg	8.752	0
- Woonplaats	0	83.320
- Vastbouw	0	2.255
- Overige debiteuren	0	62
- Stichting Vrienden van Hospice	492	1.049
- Klimopstraat	5.506	0
- Sterappel	0	17.956
- Zeezicht verrekenen energie	0	0
- Vergoeding vanuit de Woonplaats (Beekhuizen)	0	-2.072
- Talis nog te verrekenen onderhoud beheerpanden	0	0
- Soweto	5.000	5.000
- Personeel	0	501
- Overige	24.600	4.147
<b>Totaal</b>	<b>64.598</b>	<b>172.655</b>
Wbv Soweto uit Amsterdam heeft een lening ontvangen ten behoeve van het project Pieter Nieuwlandstraat Onder "Overige" wordt begrepen het restant subsidie van de Stadsregio Ultimo 2016 is er geen sprake van vorderingen die uit handen gegeven zijn aan de deurwaarder.		
<b>8 Overlopende activa</b>	<b>31-12-2016</b>	<b>31-12-2015</b>
- Geactiveerde rentekosten VHV	6.932	6.932
- Overige vooruitbetaalde kosten	950	950
<b>Totaal</b>	<b>7.882</b>	<b>7.882</b>
<b>V. Liquide middelen</b>		
	<b>31-12-2016</b>	<b>31-12-2015</b>
Direct opvraagbaar:		
- Kas	99	137
- ING bank	39.010	26.410
- Spaarrekening Banken	8	8
<b>Totaal</b>	<b>39.116</b>	<b>26.554</b>
De liquide middelen zijn vrij opneembaar		



<b>PASSIVA</b>			
<b>C. EIGEN VERMOGEN</b>			
	<b>31-12-2016</b>	<b>1-1-2016</b>	<b>31-12-2015</b>
1 Herwaarderingsreserves	753.001	830.398	3.959.995
3 Overige reserves	1.344.883	23.629	23.629
4 Resultaat boekjaar	123.759	1.321.254	62.392
<b>Totaal</b>	<b>2.221.643</b>	<b>2.175.282</b>	<b>4.046.016</b>
<b>1 Herwaarderingsreserves</b>			
		<b>2016</b>	<b>2015</b>
Herwaarderingsreserve per 31-12 voorgaand jaar		3.959.995	4.683.224
Stelselwijziging bedrijfswaarde naar marktwaarde		-3.129.596	0
Saldo herwaarderingsreserve per 1-1		830.399	4.683.224
- Mutatie gerealiseerde herwaarderingsreserve		-77.398	-228.559
- Mutatie niet gerealiseerde herwaarderingsreserve		-77.398	-494.671
<b>Saldo per 31 december</b>		<b>753.001</b>	<b>3.959.995</b>
<b>3 Overige reserves</b>			
	<b>31-12-2016</b>	<b>1-1-2016</b>	<b>31-12-2015</b>
Saldo vóór toerekening resultaat boekjaar	1.344.883	23.629	23.629
Mutatie stelselwijziging		1.258.862	
Resultaat boekjaar	123.759	62.392	62.392
<b>Saldo na toerekening resultaat boekjaar</b>	<b>1.468.642</b>	<b>1.344.883</b>	<b>86.021</b>
<b>F. LANGLOPENDE SCHULDEN</b>			
		<b>31-12-2016</b>	<b>31-12-2015</b>
2 Schulden/leningen kredietinstellingen		3.986.326	4.411.855
6 Overige schulden		1.502	0
<b>Totaal</b>		<b>3.987.827</b>	<b>4.411.855</b>
<b>2 Schulden/leningen kredietinstellingen</b>			
		<b>31-12-2016</b>	<b>31-12-2015</b>
Saldo per 1 januari		4.411.855	4.621.375
Mutaties in het boekjaar			
- Nieuwe leningen (rente)		134.471	155.481
- Aflossingen		-560.000	-365.000
Saldo mutaties		-425.529	-209.519
<b>Saldo per 31 december</b>		<b>3.986.326</b>	<b>4.411.855</b>
De gemiddelde rentevoet van de 3 uitstaande leningen bedraagt ultimo 2016 circa 3,15% (2015: 3,41%). Per 1 oktober 2007 is de totale leningportefeuille geherfinancierd bij Volkshuisvesting Arnhem (VHV) De 3 leningen hebben een variabele hoofdsom met een maximum van € 4.900.000,- en een variabele rente die gelijk is aan de gemiddelde vermogenskostenvoet van VHV. De gemiddelde restant looptijd ultimo 2016 is 4 jaar. De looptijd van de eerste lening eindigt per 2017, de looptijd van de 2e lening per 2019 en de looptijd van de 3e lening per 2022.			
<b>6 Overige schulden</b>			
		<b>31-12-2016</b>	<b>31-12-2015</b>
Het verloop van deze post is als volgt:			
Saldo per 1 januari		0	0
Mutaties in het boekjaar:			
- Bij: waarborgsommen (nieuw)		1.502	0
Saldo mutaties		1.502	0
<b>Saldo per 31 december</b>		<b>1.502</b>	<b>0</b>



<b>G. KORTLOPENDE SCHULDEN</b>		<b>31-12-2016</b>	<b>31-12-2015</b>
3	Schulden aan leveranciers	162.654	69.721
6	Belastingen en premies sociale verzekeringen	12.954	21.533
9	Overlopende passiva	131.617	80.265
<b>Totaal</b>		<b>307.225</b>	<b>171.519</b>
De specificatie van deze posten is als volgt:			
<b>3 Schulden aan leveranciers</b>		<b>31-12-2016</b>	<b>31-12-2015</b>
-	Diverse crediteuren (subadministratie)	162.654	69.721
<b>Totaal</b>		<b>162.654</b>	<b>69.721</b>
<b>6 Belastingen en premies sociale verzekeringen</b>		<b>31-12-2016</b>	<b>31-12-2015</b>
-	Te betalen Loonheffing	5.933	5.789,45
-	Af te dragen BTW (verlegd)	3.813	12.535,11
-	Premies sociale verzekeringen	3.208	3.208,33
<b>Totaal</b>		<b>12.954</b>	<b>21.532,89</b>
<b>9 Overlopende passiva</b>		<b>31-12-2016</b>	<b>31-12-2015</b>
-	Reservering vakantiegeld	7.654	7.353
-	Accountantskosten	10.000	10.000
-	OZB beheerpanden	0	9.718
-	Vooruitontvangen huur		
	De Groene Vos	0	733
	Oude Rozengaardseweg	1.512	0
	Extrapool werk niet DAEB	1.395	0
	KB school	3.807	0
	Voorstadslaan	1.045	0
	Johannes Vijghstraat	1.806	0
	Van Berchenstraat 33	1.963	0
	Marialaan	2.105	0
	Beekhuizen	4.608	0
-	Reiskosten	0	4.000
-	Overigen	95.723	48.462
<b>Totaal</b>		<b>131.617</b>	<b>80.265</b>
<b>- Ratio's</b>		<b>31-12-2016</b>	<b>31-12-2015</b>
	Sovabiliteit (norm >20%)	34,09%	47,00%
	Loan to value (norm <75%)	62,50%	52,60%
	Interest coverage rate (norm >1,4%)	2,28%	2,15%

**Niet uit de balans blijvende verplichtingen.**

Obligo aan het WSW uit hoofde van door het WSW geborgde leningen, die opeisbaar wordt indien blijkt dat het aan het WSW betaalde disagio en de achtergestelde lening bij elkaar niet voldoende zijn om de aanspraken op het WSW te dekken. Het WSW verwacht conform de actuele meerjaren-liquiditeitsprognose voor de komende 5 jaar geen beroep te doen op deze obligo verplichting.

Voor eventuele jubileum uitkeringen is geen voorziening gevormd omdat de omvang van deze verplichting niet betrouwbaar kan worden bepaald. Dit vanwege het beperkte aantal medewerkers. Overigens gaat dit om een niet materieel bedrag.

De vruchtgebruikovereenkomst met Vivare voor het pand Grindhorst is ingegaan op 3 juni 2008. Deze is aangegaan voor een periode van 30 jaar. Dit levert een verplichting op van € 20.413 per jaar (prijsspeil 31-12-2016).

In 2012 zijn 3 vruchtgebruikovereenkomsten afgesloten met Talis. Deze zijn aangegaan voor een periode van 30 jaar. Dit levert een verplichting op van € 30.518 per jaar (prijsspeil 31-12-2016).

In 2013 zijn 5 vruchtgebruikovereenkomsten afgesloten met Talis. Deze zijn aangegaan voor een periode van 30 jaar. Dit levert een verplichting op van € 49.757 per jaar (prijsspeil 31-12-2016).

In 2014 zijn 3 vruchtgebruikovereenkomsten afgesloten met Talis. Deze zijn aangegaan voor een periode van 30 jaar. Dit levert een verplichting op van € 79.546 per jaar (prijsspeil 31-12-2016).

In 2015 zijn 11 vruchtgebruikovereenkomsten afgesloten met Talis. Deze zijn aangegaan voor een periode van 30 jaar. Dit levert een verplichting op van € 319.556 per jaar (prijsspeil 31-12-2016).

In 2015 is er een overeenkomst gesloten met de Woonplaats in Enschede voor Beekhuizen. Deze is aangegaan voor een periode van 30 jaar. Dit levert een verplichting op van € 45.095 per jaar (prijsspeil 31-12-2016).

In 2016 is er een beheerovereenkomst afgesloten met Talis. Deze is aangegaan voor een periode van 30 jaar. Dit levert een verplichting op van € 234.320 per jaar (prijsspeil 31-12-2016).

In 2016 is een 3-jarige samenwerkingsovereenkomst gesloten met de Woonbond en met !Woon t.b.v. Cooplink. Dit levert een verplichting op van € 2.500 per jaar.

Er is een nieuw contract voor de copier aangegaan per 13 augustus 2013 en heeft een contractperiode van 6 jaar. Ultimo 2016 is er nog een totale verplichting van dit contract van € 4802,-.

Er is een kredietfaciliteit van € 11.344,- bij de ING Bank.

Met Talis Nijmegen is een meerjarige samenwerkingsovereenkomst tot en met 2017 aangegaan. De door de WBSG te leveren diensten staan beschreven in het jaarverslag. De tegenprestatie van Talis bedraagt € 66.936,- ex BTW voor het jaar 2016. De tegenprestatie voor de daaropvolgende jaren wordt per jaar vastgesteld.



## TOELICHTING OP DE WINST- EN VERLIESREKENING

### A. EXPLOITATIE VASTGOEDPORTEFEUILLE

#### 1. Huuropbrengsten

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Te ontvangen nettohuur:		
- woningen en woongebouwen Daeb	624.031	617.204
- onroerende zaken niet zijnde woningen Daeb	94.879	94.009
- onroerende zaken niet zijnde woningen Niet-Daeb	28.434	29.093
	<u>747.344</u>	<u>740.307</u>
Af: Huurderving		
- wegens frictie leegstand/oninbaar Daeb	0	0
- wegens frictie leegstand/oninbaar Niet-Daeb	-11.643	-15.414
	<u>-11.643</u>	<u>-15.414</u>
<b>Totaal</b>	<b><u>735.700</u></b>	<b><u>724.892</u></b>

De "te ontvangen nettohuur" is t.o.v. het vorig boekjaar gewijzigd als gevolg van :

- a. de huurverhogingen per 1 juli 2016 met gemiddeld 0,64% en 2015 1,0%
- b. mutaties van 2015 (beheerpanden) die in 2016 voor het gehele jaar zijn opgenomen
- c. in beheer nemen van opgeleverde projecten in 2016

#### 5. Lasten verhuur en beheeractiviteiten

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Erfpacht		
- Erfpachtvergoedingen	-924	-924
	<u>-924</u>	<u>-924</u>
Lonen en salarissen		
- Bruto salarissen	-94.899	-124.805
- Sociale lasten	-16.207	-19.778
- Pensioenlasten	-15.089	-22.875
	<u>-126.196</u>	<u>-167.457</u>
Overige bedrijfslasten		
- Overige personeelskosten	-7.328	-9.736
- Huisvestingskosten	-5.077	-8.213
- Kosten Bestuur en Raad van Toezicht	-1.944	-1.984
- Algemene kosten	-35.396	-37.487
- Belastingen Daeb	-37.847	-44.972
- Belastingen Niet Daeb	-2.938	-2.341
- Verzekeringen Daeb	-6.798	-6.223
- Verzekeringen Niet Daeb	-470	-180
- Kosten projectontwikkeling	-1.133	-1.381
- Kosten ontwikkeling	-30.336	281
- Overige bedrijfslasten	-7.492	-10.225
	<u>-136.760</u>	<u>-122.461</u>
<b>Totaal</b>	<b><u>-263.879</u></b>	<b><u>-290.842</u></b>



De bezoldiging van de bestuurder bestond in 2016 uit:

Periodieke beloning : 2016 € 65.224,- en in 2015 € 63.947,-  
 Beloning betaalbaar op termijn : 2016 € 11.327,- en in 2015 € 12.675,-

Periodiek betaalde beloning: hiermee wordt aangegeven de werkgeverslast zijnde het bruto maandsalaris, vakantietoeslag en premie bestuurdersaansprakelijkheidsverzekering. Beloning betaalbaar op termijn: hiermee wordt het betaalde deel van de pensioenpremies bedoeld. De inschaling is gebaseerd op het handboek functie-indeling Woondiensten en de honorering geschiedt conform de CAO voor woondiensten. De omvang van het dienstverband bedraagt 88,89%, 32 uur per week.

Met ingang van 2014 is de Regeling bezoldigingsmaxima topfunctionarissen toegelaten instellingen volkshuisvesting van toepassing. Volgens deze regeling valt WBVG in categorie B. De maximale bezoldiging volgens categorie B bedraagt € 94.000,- voor 100% en € 83.660,- voor 88,89%. Op basis van een fulltime dienstverband is de beloning van de directeur-bestuurder niet hoger dan de bezoldigingsnorm.

Ten behoeve van de commissarissen is een bestuurdersaansprakelijkheidsverzekering afgesloten. Aan de commissarissen, voormalige bestuurders en voormalige commissarissen zijn geen andere vergoedingen verstrekt.

### Personele bezetting

Ultimo dit boekjaar bestaat de totale formatie uit 4 werkzame personen. Deze zijn op basis van full-time equivalenten voor 3,39 fte's in dienst.

### De specificatie van de accountantskosten (onderdeel Overige bedrijfslasten - Algemene kosten) luidt:

De kosten van Dubois en hun netwerkgorganisaties zijn:	2016	2015
1 Controle van de jaarrekening	20.524	18.198
2 Andere controle opdrachten	0	0
3 Fiscale adviesdiensten	0	0
<b>Totaal</b>	<b>20.524</b>	<b>18.198</b>

### 6. Lasten onderhoudsactiviteiten

	2016	2015
- Reparatieonderhoud Daeb	-34.575	-37.646
- Reparatieonderhoud Niet Daeb	-1.978	-7.281
- Reparatieonderhoud beheerpanden	-14.485	-9.542
	-51.038	-54.469
- Planmatig onderhoud Daeb	-127.252	-86.980
- Planmatig onderhoud Niet Daeb	-3.389	0
- Planmatig onderhoud beheerpanden	-58.971	-68.585
	-189.612	-155.564
- Additioneel onderhoud Daeb	-22.130	-16.106
- Additioneel onderhoud Niet Daeb	-1.004	0
- Additioneel onderhoud beheerpanden	-460	-3.813
	-23.593	-19.919
<b>Totaal</b>	<b>-264.243</b>	<b>-229.952</b>

Onder additioneel onderhoud wordt begrepen onvoorziën onderhoud, niet naar aanleiding van een klacht. Het betreft meestal ingrepen als gevolg van gewijzigde regelgeving in het kader van de (brand)veiligheid.



	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b>Overzicht van het onderhoud per pand Daeb</b>		
100 Algemene kosten	-1.098	-573
200 Algemene kosten panden	-993	-24
201 01 Bouriciusstraat	-919	0
202 07 De Lawick	-1.032	-2.454
230 06 Doetinchem	-9.961	-1.694
240 05 Pontanus wonen	-15.040	-14.074
241 05 Pontanus werken	-133	0
242 08 Pietje Bell	-1.030	-1.894
243 09 Vd Havestraat wonen	-92	-2.477
244 09 Vd Havestraat werken	-694	0
245 10 Dobbelman	-13.582	-23.990
246 15 Extrapool wonen	-3.025	0
248 16 K Beijnen	-3.390	-4.223
270 04 Wolfswaard	-22.198	-2.560
271 17 Zeezicht	-486	-3.088
280 02 Oude Wand wonen	-12.702	-10.100
281 02 Oude Wand werken	-8.800	-3.695
300 11 Akademie	-3.856	-6.820
301 12 PK22	-13.524	-860
302 13 Casa wonen	-19.485	-38.358
304 14 Hommelseweg 39	0	-153
305 14 Hommelseweg 41	-542	-467
307 14 Spaenstraat 78	0	0
308 14 Spaenstraat 79	0	0
370 03 Wilde Wereld wonen	-39.414	-17.643
371 03 Wilde Wereld werken	-3.723	-73
400 18 Bosch wonen	-3.020	-3.030
420 19 Kantoor	-520	-2.197
450 18 Bosch zaal	-4.698	-286
	<b>-183.956</b>	<b>-140.731</b>
<b>Overzicht van het onderhoud per pand niet-Daeb</b>		
451 15 Extrapool zaal	-1.378	0
452 17 Overkant	-4.994	-7.281
	<b>-6.371</b>	<b>-7.281</b>
<b>Overzicht van het onderhoud per beheerpand</b>		
503 41 Beekhuizen	-14439	0
601 21 Grindhorst	-6.617	-53.531
602 22 Voorstadsiaan	-334	-20
603 23 Van Berchenstraat	-1.539	0
604 24 Tweede Oude Heselaan	-847	-663
605 25 Biezenstraat	-581	-3.541
606 26 Oude Azaleastraat 52	-78	-6.897
607 27 van Genstraat	-4.458	-3.296
608 28 Nieuwe Nonnendaalseweg	-1.003	-1.502
609 29 Dommer van Poldersveldtweg	-9.383	-4.621
610 30 Van Oldenbarneveltstraat	-11.017	-647
611 31 Berg en Dalseweg 17	-13.552	0
612 32 Johannes Vijghstraat	-769	770
615 35 St Annastraat 25	-63	0
616 36 Klimopstraat	-285	-7.038
617 37 Beijnsstraat	-242	0
620 42 Oude Azaleastraat 46	-4.218	0
621 43 Vondelstraat	-72	0
623 45 Eikpunt	-1.165	0
700 40 Iewan	-3.254	-955
	<b>-73.915</b>	<b>-81.940</b>





<b>D. WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE</b>		
<b>1. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
- Afschrijving bedrijfswaarde (on)roerende zaken	0	-349.150
- Gerealiseerde herwaardering bedrijfswaarde	0	228.559
	0	-120.591
- Afschrijving (on)roerende zaken niet zijnde woningen	-2.069	-1.971
- Afschrijving (on)roerende zaken t.d.v. de exploitatie	-489	-674
	-2.558	-2.645
<b>2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
- Niet gerealiseerde waardeveranderingen		1.138.271
- Herwaardering woonruimtes Daeb als mutatie herwaarderingsreserve	24.786	
- Herwaardering woonruimtes Daeb als niet-gerealiseerde waardeverandering	-39.796	
- Herwaardering werkruimtes Daeb als mutatie herwaarderingsreserve	-50.247	
- Herwaardering werkruimtes Daeb als niet-gerealiseerde waardeverandering	-3.856	
- Herwaardering werkruimtes niet-Daeb als mutatie herwaarderingsreserve	-51.937	
- Herwaardering werkruimtes niet-Daeb als niet-gerealiseerde waardeverandering	-10.538	
	-131.588	1.138.271
<b>Totaal</b>	<b>-134.147</b>	<b>1.135.626</b>
<b>E. OVERIGE ACTIVITEITEN</b>		
<b>1. opbrengsten overige activiteiten</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
- Te ontvangen nettohuur beheerpanden	991.771	556.867
- Opbrengst advisering	5.159	21.338
- Vergoeding Talis	66.936	66.300
- Opbrengst administratieve vergoeding	0	0
- Overige bijdragen en subsidies	0	14.684
- Overige bedrijfsopbrengsten	19.093	2.695
	1.082.959	661.884
<b>2. kosten overige activiteiten</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
- Vruchtgebruikvergoeding	-734.733	-408.950
- Onderhoud	-73.915	-81.940
- Belastingen	-81.428	-29.044
- Verzekeringen	-5.175	-1.769
- Toerekening salarissen	-114.177	-57.318
- Toerekening overige bedrijfslasten	-45.008	-19.654
- Voorschot energie	11.799	-1.302
	-1.042.638	-599.977
<b>Totaal</b>	<b>40.322</b>	<b>61.907</b>
<b>H. FINANCIËLE BATEN EN LASTEN</b>		
<b>3 Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Liquide middelen		
Vorderingen		
- Rente op overige vorderingen	96	94
<b>Totaal</b>	<b>96</b>	<b>94</b>
<b>4 Rentelasten en soortgelijke kosten</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Langlopende schulden		
- Rente leningen Volkshuisvesting	-134.470	-155.481
- Te amortiseren rentekosten VHV	-6.932	-6.931
<b>Totaal</b>	<b>-141.402</b>	<b>-162.412</b>
<b>Resultaat</b>	<b>46.361</b>	<b>62.392</b>