

JAARVERSLAG

2017



# Inhoud

<i>Bestuursverslag</i> .....	3
<i>Volkshuisvestingsverslag</i> .....	7
<i>Verslag van de Raad van Toezicht</i> .....	7
<i>Uitvoering volkshuisvestelijk beleid</i> .....	11
<i>Prestatieafspraken met de gemeente</i> .....	14
<i>De inzet van middelen</i> .....	14
<i>Overleg met huurdersorganisaties</i> .....	14
<i>Het passend toewijzen</i> .....	14
<i>Financieel beleid en beheer</i> .....	14
<i>Leefbaarheid</i> .....	15
<i>Collectief wonen - een stuk geschiedenis</i> .....	15
<i>Collectief wonen anno 2018: de wooncoöperatie</i> .....	15
<i>Cooplink</i> .....	16
<i>Woonkr8</i> .....	16
<i>De juiste jas?</i> .....	17
<i>Het goede onderhoud</i> .....	18
<i>Wonen en zorg</i> .....	18
<i>De organisatie in 2017</i> .....	19
<i>De financiën in 2017</i> .....	20
<i>Jaarrekening</i> .....	24
<i>Balans per 31 december 2017</i> .....	24
<i>Winst- en verliesrekening over 2017</i> .....	25
<i>Kasstroomoverzicht 2017</i> .....	26

Foto voorpagina: Detail voorgevel van Villa Sterappel

# Bestuursverslag

*De wereld van de volkshuisvesting zet de WBVG voortdurend in beweging, ook in 2017. In dit jaar hebben we de verdere implicaties van de Woningwet mogen ervaren en hebben we van nabij meegemaakt hoe de wooncoöperatie zich aan het ontpoppen is. De Woningwet lijkt niet bedoeld voor een corporatie met een paar honderd wooneenheden zoals de WBVG. En ook lijkt de Woningwet niet bedoeld voor bijzondere woonvormen zoals de WBVG die bezit en beheert. De wooncoöperatie biedt echter lichtpuntjes. We hebben gezien hoe het concept wooncoöperatie zich is gaan ontwikkelen en hoezeer de WBVG daar raakvlakken mee heeft. Het krachtenveld van een alsmaar zwaarder wordende last vanuit de Woningwet en de beleidsruimte die de wooncoöperatie zou kunnen bieden, maakt het besturen van de WBVG tot een dynamische opgave. Hoe houden we onze focus scherp wanneer de veranderende regels om ons heen ons functioneren danig beïnvloeden?*

1. **Visitatie.** In 2017 is de WBVG voor de tweede maal gevisiteerd. Wij zijn blij verrast met de uitkomsten van de visitatie. Inhoudelijk hebben we forse stappen gezet in de afgelopen jaren en mochten we rekenen op een hoge mate van waardering van onze stakeholders. Zoals altijd zijn er verbeterpunten benoemd. Die liggen voor een groot deel in de communicatie en het uitdragen van ons bijzondere gedachtegoed. Dat sterkt ons natuurlijk in de overtuiging dat we de juiste dingen doen vanuit onze bijzondere positie in de volkshuisvesting. We horen er thuis en mogen dat laten zien. Het visitatierapport is een visitekaartje. Het staat uiteraard op onze website gepubliceerd.
2. **Woningwet.** De Woningwet betekent een forse beperking van het werkdomein van woningcorporaties. Corporaties moeten zich richten op hun kerntaak: het bouwen, verhuren en onderhouden van betaalbare woningen in de sociale huursector. Voor de WBVG betekent dat dat we voorlopig onze oude koers blijven varen, echter met nieuwe beperkingen en vele extra verplichtingen. De ervaring sinds de invoering van de Woningwet is dat we als organisatie een groter beroep moeten doen op dure externe professionele ondersteuning, dat we veel meer eigen personeelsuren besteden aan administratie en verantwoording en dat daarmee de betaalbaarheid van onze woonruimte verder onder druk komt te staan. Terecht roept dit de vraag op of de WBVG zoals we die kennen, haar doelstelling nog wel naar behoren sober en doelmatig kan vervullen.
3. **Governance.** De governance bij woningcorporaties is in toenemende mate een punt van aandacht geworden. Intern toezicht dient goed geregeld en van hoge kwaliteit te zijn. Uiteraard onderschrijft ook de WBVG de governancecode woningcorporaties. In 2017 heeft de Autoriteit Woningcorporaties een governance inspectie uitgevoerd bij een deel van de woningcorporaties waaronder de WBVG. De resultaten van deze inspectie heeft ons gesterkt in de overtuiging dat de governance bij de WBVG uitstekend past bij het type en de omvang van de organisatie.
4. **Wonen en zorg.** Met het verdwijnen van de verzorgingshuizen in Nederland is er een interessante beweging op gang gekomen naar kleine gemeenschappelijke woonvormen. Een boeiende ontwikkeling temeer omdat de werkwijze en de woonvormen van de WBVG hier nauw op aansluiten. De meergeneratie-projecten Eikpunt en Sterappel laten zien dat langer thuis wonen heel goed gefaciliteerd kan worden dankzij deze woonvorm zonder dat

hiermee een beroep wordt gedaan op extra financiële ondersteuning. Het zijn de verschillende generaties die het onderling mogelijk maken langer en tevredener thuis te blijven wonen. Een cadeautje voor de samenleving. We zien onze bijdrage vooral vanuit onze faciliterende rol. Vanuit die positie werken we ook aan een huisvestingsproject in zelfregie voor mensen met dementie en hun familie.

5. **Toewijzing.** Inkomensgrenzen en passend toewijzen vormen nog geen structureel probleem bij de WBVG. De meeste huren liggen onder de aftoppingsgrenzen en de woonruimten worden in de regel toegewezen aan de doelgroep. De WBVG is zelf intermediaire verhuurder (voor haar beheerpanden) en verhuurt zelf ook weer aan intermediairs (de woonverenigingen). Dat maakt de verantwoording rondom de toewijzing lastig. Hoe weten we dat alle woonruimten conform de regelgeving zijn toegewezen, zelfs in ons geval waarbij de toewijzingscriteria contractueel zijn vastgelegd? Na veel overleg met samenwerkende corporaties, de woonverenigingen en diverse accountants, is de oplossing gevonden in de verstrekking van bestuursverklaringen. De woonverenigingen verstrekken de WBVG bestuursverklaringen omtrent de volledigheid van de verantwoording. Op deze wijze blijft de verantwoording en dossieropbouw in onze eigen hand en voldoen we aan de wettelijke bepalingen hieromtrent. De woonverenigingen die in het bezit zijn van een huurovereenkomst van vóór 18 mei 2013 vallen buiten het sanctiebeleid van de Autoriteit. Daarvoor geldt de inspanningsverplichting.
  
6. **Financiën.** De Woningwet heeft de verhuur en het beheer van onze woonruimten aanzienlijk duurder gemaakt. De spectaculaire groei van het aantal eenheden in beheer heeft ons veel efficiëntievoordelen opgeleverd. Op basis van de huidige prognoses laten de kasstromen jaarlijks een beperkt positief saldo zien. Als uitgangspunten hierbij hanteren we vooralsnog geen aanvullende investeringen en herfinancieringen in 2019 en 2022 die hierop afgestemd zijn. Per saldo zien onze financiële situatie en toekomst er derhalve gezond uit. En zolang we geen verdere tegenslagen te incasseren krijgen, zouden we uit financieel oogpunt vertrouwen kunnen hebben dat we onze taken en doelstelling kunnen blijven uitvoeren. Eén van de belangrijkste uitdagingen voor de komende jaren is de ontwikkeling van ons energieprestatiebeleid. Zijn we in staat om mee te gaan in de verduurzaming van ons bestand? Kunnen we ‘van het gas af’? Welke energie-index is haalbaar voor onze, vaak monumentale, panden? Nadat we in 2017 al een enquête hebben uitgevoerd onder onze huurders, zullen in 2018 deze vragen in toenemende mate aandacht krijgen. Op dit moment is hier nog geen beleid op gevormd en kan er nog geen uitspraak gedaan worden aangaande de benodigde investeringen en bijbehorende financieringen. Het jaarresultaat 2017 wordt geanalyseerd in het hoofdstuk “De financiën in 2017”. De geprognoseerde resultaten in de komende jaren blijven constant bij de huidige bedrijfsvoering. De belangrijkste ratio’s voor ICR, solvabiliteit en LTV blijven ruimschoots aan de WSW-normen voldoen waarbij solvabiliteit gestaag toeneemt en de LTV gestaag afneemt hetgeen bevestigt dat onze financiële toekomst stabiel en gezond is. De marktwaarde verhuurde staat van de woonruimten is gebaseerd op doorexplotatie en ligt iets lager dan de bedrijfswaarde. De marktwaarde is echter wel sterk gestegen t.o.v. 2016. Een nadere toelichting op het verschil tussen marktwaarde en bedrijfswaarde geven we hiervoor in het hoofdstuk “De financiën in 2017”. De taxatie van de niet-woonruimten in de Daeb-categorie laat een ander beeld zien. De marktwaarde ligt hier aanmerkelijk boven de bedrijfswaarde omdat de markthuur duidelijk hoger is bepaald dan de contractuur. De lage contractuur is historisch bepaald en sluit aan bij de maatschappelijke aard van de activiteiten die de huurder pleegt. Ditzelfde geldt voor de categorie niet-Daeb, zij het in mindere mate.

7. **Nieuwe koers.** De onder zware druk staande sobere en doelmatige werkwijze van de WBVG, in combinatie met de wenkende perspectieven van de wooncoöperatie heeft ons gesterkt in de wens om nieuwe wegen te onderzoeken. De ontwikkelingen in de sector van de laatste jaren hebben bewoners van de WBVG steeds verder in de consumentenrol gedrukt. Zijn er mogelijkheden om de zeggenschap en regie weer meer richting de bewoners te leggen? Biedt de wooncoöperatie daarvoor aanknopingspunten? En welke voorwaarden moeten daarvoor vervuld worden en met welke partijen krijgen we dan te maken? Veel vragen die we, samen met onze bewoners, gaan beantwoorden in 2018.
8. **Nieuw project.** In 2017 heeft het project Villa Sterappel haar deuren geopend. Negen zelfstandige eenheden in één woongebouw met een apart gemeenschapsgebouw en tuin, gebouwd in Lent dankzij de samenwerking met Talis. Meerdere generaties wonen er samen in een vriendelijk project dat wordt verwarmd met behulp van aardwarmte. We wensen de bewoners veel woongenot gedurende vele, vele jaren in hun fraaie nieuwe onderkomen.
9. **Het team.** De turbulente jaren van groei en de introductie van de nieuwe Woningwet lijken langzaam hun beslag te hebben gekregen. Alle ontwikkelingen hebben we met ons team van vier betrokken, gedreven en professionele WBVG-ers kunnen verwerken tot een WBVG waar we in toenemende mate trots op mogen zijn. De beperkte groei die we voor de komende jaren voorzien, kunnen we naar de huidige inzichten en omstandigheden met het huidige team realiseren.
10. **Risico's.** Onze strategie voor de komende tijd kent twee sporen. In het ene spoor kunnen we doorgaan op de ingeslagen weg van de toegelaten instelling. Bij gelijkblijvende bedrijfsvoering liggen de belangrijkste risico's daarbij met name in de externe ontwikkelingen. Welke aanvullende eisen zullen worden gesteld aan de corporatiesector? En kunnen we de bijbehorende last dragen, boven op alle verplichtingen die de afgelopen jaren al enorm toegenomen zijn? Strategische risico's zien we met name in de verduurzaming van ons bezit. Op basis van de huidige inzichten onderzoeken we in 2018 de mogelijkheden en beperkingen van verdere verduurzaming van de bestaande voorraad. Veel panden hebben een monumentaal karakter waardoor isolatie van ramen, gevels en daken niet altijd mogelijk is. Nieuwe technische ontwikkelingen kunnen (in de toekomst) misschien een uitkomst bieden. Het beantwoorden van de vraag hoe we daar, in samenspraak met onze huurders, op korte termijn beleid en acties aan kunnen verbinden, vormt de uitdaging voor de komende periode. Daarnaast hebben we een groot aantal panden in beheer die in eigendom zijn van collega-corporaties. De onderliggende overeenkomsten geven ons een grote verantwoordelijkheid in de exploitatie. Echter, met betrekking tot verduurzaming van het vastgoed zijn geen afspraken vastgelegd. Hierover zullen we het gesprek aan moeten gaan met de eigenaar-corporaties. Operationele risico's worden onderkend in de alsmaar groeiende administratieve verplichtingen die betrekking hebben op de externe verantwoording. Het is van groot belang deze te optimaliseren om de operationele last zoveel mogelijk te beperken. Immers, de tijd die deze activiteiten opeisen, vormt een gevaar voor de uitvoering van onze doelstelling. De WBVG-organisatie in de huidige samenstelling zou het huidige aantal eenheden op verantwoorde manier moeten kunnen beheren. Daar waar de eisen te specifiek of te omvangrijk zijn, wordt een beroep gedaan op externen. We hebben geen reden om aan te nemen dat er in de toekomst een hoger niveau van externe ondersteuning dan in 2017 nodig is.

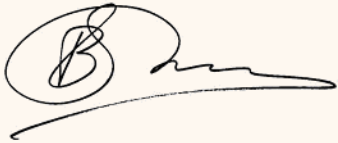
Via het andere spoor zoeken we naar alternatieven die beter bij onze doelstelling en werkwijze passen. Dat spoor kenmerkt zich door vele onzekerheden en zal pas tot uitvoering kunnen komen als er voldoende garanties verkregen zijn dat we daarmee daadwerkelijk een beter alternatief hebben gevonden.

Vooralsnog functioneert de WBVG als toegelaten instelling met uitsluitend bijzondere woonvormen en zelfbeheer door de bewoners. Daarbij is de WBVG-organisatie als sober te betitelen en daardoor ook enigszins kwetsbaar door uitval van personeel. Hiervan is de gehele organisatie zich zeer bewust en wordt getracht taken en verantwoordelijkheden zoveel mogelijk te delen en/of overdraagbaar te laten zijn. Daarmee is kortdurende uitval afgedekt. Voor langduriger uitval zullen maatwerkoplossingen gevonden worden waarbij we ons verzekerd weten van een sterk netwerk onder de regiocorporaties.

Voor bovenstaande risico's zijn de korte termijn-gevolgen zeer beperkt en zijn geen aanvullende acties noodzakelijk.

In financiële zin zijn de operationele risico's bovendien uitstekend afgedekt door de 'rekening courant'-verhouding met Volkshuisvesting Arnhem die nog zeker tot 2022 blijft bestaan. Daarmee kunnen we in de komende jaren te allen tijde aan onze financiële verplichtingen voldoen.

Arnhem, 05 juni 2018

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized letter 'B' followed by a series of connected loops and a long horizontal stroke extending to the right.

Bernard Smits, directeur-bestuurder

# Volkshuisvestingsverslag

## VERSLAG VAN DE RAAD VAN TOEZICHT

De WBGV heeft sinds 20 mei 1998 een raad van toezicht voor het interne toezicht binnen de corporatie. In 2017 bestond de raad van toezicht uit de volgende leden:

C. Sweens (Carel)  
functie: voorzitter, afgetreden per 8 maart 2017  
geboren: 1948  
beroep: Adviseur ( maatschappelijk) vastgoed  
nevenfuncties: bestuurslid-vastgoed van de Stichting Vrienden van Hospice Bethlehem te Nijmegen

R. de Jong (Rudy)  
functie: voorzitter, sinds 8 maart 2017  
geboren: 1953  
beroep: Adviseur (inter)nationale sociale huisvesting  
nevenfuncties: Voorzitter ASBA, National Social Housing Association of Armenia, Voorzitter aeDex, Stichting corporatievastgoedindex. Mentor Stichting Mentorschap Limburg.

P. Lettink (Petra)  
functie: lid, sinds 12 november 2014  
geboren: 1972  
beroep: Eigenaar projectburo Groene Transitie  
nevenfuncties: Directeur a.i. Klimaatverbond Nederland, Bestuurslid Bewonersplatform Stadsblokken Meijnerswijk

M. Schouteten (Michiel)  
functie: lid, namens de huurders, sinds 29 maart 2017  
geboren: 1976  
beroep: Eigenaar Oneroomoffice vof en coördinator/planner bij Alphega apotheken Arnhem  
nevenfuncties: bestuurslid wijkvereniging Transvaal, penningmeester woonvereniging Een Goede Diehl

S. Spierings (Stoffel)  
functie: lid, namens de huurders, sinds 20 april 2017  
geboren: 1986  
beroep: Hoofd commerciële activiteiten Poppodium Doornroosje Nijmegen, zelfstandig adviseur bij Spierings Productie  
nevenfuncties: Penningmeester de Pontanus

Naam	1e benoeming	aftreden	2e benoeming	aftreden
Rudy de Jong (voorzitter)	29 mei 2012	4 december 2015	8 maart 2017	Maart 2021
Petra Lettink	12 november 2014	November 2018	---	---
Michiel Schouteten	29 maart 2017	Maart 2021	---	---
Stoffel Spierings	20 april 2017	April 2020	---	---

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 2017 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. Ook toetst de voorzitter of besluiten van de raad en de onderbouwing daarvan, voldoende duidelijk in de notulen worden vastgelegd. Verder 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 van toezicht is in 2017 vijf maal in vergadering bijeengewees. Daarnaast hebben leden van de raad twee ledenvergaderingen bijgewoond en heeft de voltallige raad op 7 december deelgenomen aan een brainstormsessie rond de toekomst van de WBVG.

Aan enkele onderwerpen werd bijzondere aandacht besteed:

- De beheersing van de onderhoudsopgave. Het op peil kunnen houden van de technische staat van de oude, historische panden wordt als belangrijkste risico van WBVG onderkend. De noodzakelijke verduurzaming van het woningbestand, maakt dit vraagstuk extra urgent. Een betrouwbare meerjaren-onderhoudsbegroting en adequate uitvoering zijn van groot belang om dit risico beheersbaar te houden. In 2017 is het proces afgerond waarmee de kwaliteit van begroting en uitvoering is geborgd.
- 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 2017 heeft de raad specifiek aandacht besteed aan de beheersing van de risico's en aan de nacalculatie van gerealiseerde projecten hetgeen ook tot beleidsmaatregelen heeft geleid.
- De governance van de vereniging. De raad maakt zich zorgen over de nieuwe regelgeving die de afgelopen jaren van kracht is geworden en die de continuïteit van WBVG, zowel financieel als beleidsmatig, in gevaar kan brengen. De nieuwe regeling brengt een zeer hoge administratieve belasting met zich mee. Veel eisen die worden gesteld, lijken gebaseerd te zijn op de risico's van grote, complexe vastgoedorganisaties, maar zijn niet functioneel voor kleine, overzichtelijke organisaties als WBVG. Dit gaat ten koste van de aandacht die nodig is voor het realiseren van de doelstelling van WBVG: het betaalbaar en kwalitatief goed huisvesten van woongroepen met vaak lage inkomens. Daarnaast bedreigt de nieuwe regelgeving het bijzondere verenigingskarakter van WBVG.



In de nieuwe Woningwet worden de bevoegdheden van de algemene ledenvergadering beperkt en bij de raad van toezicht gelegd. Dit staat op gespannen voet met de doelstelling van de WBVG om zoveel mogelijk regie bij de bewoners zelf te leggen. Een doelstelling overigens die door het kabinet wordt onderschreven. Om conform de regelgeving te kunnen blijven werken, heeft de raad de verandering van bevoegdheden 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 en zo beter passen in de doelstelling van de WBVG.

- De financiële continuïteit, het jaarverslag, de jaarrekening 2016 en de (meerjaren)begroting. De bijeenkomst waarin het jaarverslag en de jaarrekening werden besproken, is bijgewoond door de externe accountant en vond plaats eind maart. Tijdens deze bijeenkomst werd de jaarrekening gedetailleerd besproken. Ook de ratio's, die worden gebruikt om de financiële continuïteit te beoordelen, kwamen enkele malen aan de orde.

In de bijeenkomsten van de Raad is daarnaast met name aandacht gegeven aan de uitvoering van de onderhoudsplanning, aan de exploitatie van de beheerpanden, aan nieuwe projecten. Verder zijn ook meer algemene, voor het toezicht van belang zijnde onderwerpen aan de orde geweest, zoals risicobeheersing, integriteit en functiescheiding. Ook is veel aandacht gegeven aan de oordelen van de Autoriteit Woningcorporaties en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. De raad bevordert dat het bestuur die aanbevelingen zo goed mogelijk uitvoert, maar kan zich daarbij niet aan indruk onttrekken, dat de administratieve eisen die worden gesteld niet altijd in verhouding staan tot het nut ervan voor een kleine, bijzondere organisatie als WBVG. 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.

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 2017 was geen sprake van mogelijk strijdige belangen.

In 2016 heeft de raad voor het laatst 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. De aanvulling van de raad met nieuwe leden maakt het mogelijk om meer werkzaamheden te verdelen en minder te concentreren bij de voorzitter.

Ook is in 2017 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.

Ook de relatie tussen de bestuurder en de raad kwam aan de orde en de gewenste "afstand" tussen beide organen. Geconstateerd werd dat het voor een kleine organisatie als WBVG vanzelfsprekend is dat gebruik gemaakt wordt van de expertise in de raad. Het initiatief daarvoor ligt echter bij het bestuur en beiden bewaken dat dit niet leidt tot directe beïnvloeding van beleid of uitvoering door leden van de raad. De relatie werd op dit moment als goed beoordeeld, maar tevens werd afgesproken dit van beide kanten te blijven bewaken.

De raad heeft 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 2017 zijn het jaarverslag 2016, de huurverhoging per 1 juli 2017 en de begroting en strategisch plan 2018 vastgesteld. Daarnaast is aandacht besteed aan het onderhoud en aan de visitatie.

05 juni 2018

Namens de Raad van Toezicht



Rudy de Jong, voorzitter

## **UITVOERING VOLKSHUISVESTELIJK BELEID**

### Inleiding

WBVG 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 WBVG 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 meestal de vorm van een vereniging.

Zelfbeheer beslaat het pakket afspraken dat we als WBVG met het bewonerscollectief overeenkomen waarin verantwoordelijkheden zijn verdeeld tussen bewoners en WBVG. 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, logeerruimte, 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. 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;
- **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 en het wonen dus goedkoper;

- **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. Een kwestie van omdenken dus.

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.

#### Eigendom en beheer

Eind 2017 bezitten we 188 woon- en 27 werkeenheden ondergebracht in 17 complexen. Daarnaast hebben we 137 wooneenheden in 23 complexen in vruchtgebruik en 89 eenheden in 4 complexen 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. De WBVG ondersteunt daarbij.

#### Woningmarktregio Arnhem-Nijmegen

Conform de nieuwe woningwet is Nederland sinds 30 augustus 2016 verdeeld in 19 woningmarktregio's. Uitzonderingen daargelaten, mogen toegelaten instellingen (zoals de WBVG) nog slechts in 1 van de 19 regio's investeren. Voor de WBVG 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.

#### Samenwerkingsprojecten 2017

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 liep af in december 2017. De ervaringen met deze samenwerking zijn uitermate positief. Vandaar dat aan voortzetting in gewijzigde vorm wordt gewerkt.

In 2017 hebben we in het kader van deze samenwerking het nieuwbouwproject Villa Sterappel in Lent in beheer genomen. Dit project behelst 9 zelfstandige woningen en een gemeenschapsgebouw.

Naast dit concrete resultaat zijn er diverse lijnen uitgezet voor nieuwe projecten, waarvan sommige al langere tijd door de WBVG worden 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 wordt samengewerkt ten behoeve van het initiatief Duurzaam Wonen Overbetuwe (DWO). Dit project omvat 24 ecologische woningen, zowel huur als koop, en zal in Zetten gebouwd gaan worden.

#### Advieswerkzaamheden

- 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 de WBVG en nu in verhuur bij Portaal. In 2017 hebben we de bewonersgroep begeleid in een onderzoekstraject naar vernieuwing van het zelfbeheer in de vorm van een wooncoöperatie. Helaas was de groep in de ogen van Portaal te verdeeld om het beheer op de gewenste manier te wijzigen.

- 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 hebben de bewoners in dit traject begeleid vanwege de voorbeeldwerking die dit project kan hebben voor het realiseren van zelfbeheer in bestaande buurten. Daarbij wordt rekening gehouden met het ontbreken van een gedeelde visie van de gehele bewonersgroep. Het traject vordert nu ook de eigenaar-corporatie Bo-ex '91 de plannen serieus onderzoekt en stimuleert.
- De Grote Broek is een woonwerkpand in Nijmegen dat eigendom is van Standvast Wonen. Het huurcontract voor het werkgedeelte van het pand loopt af en dat was voor de pandvereniging aanleiding om een onderzoek te starten naar de aankoopmogelijkheden als wooncoöperatie. Dit onderzoek heeft diverse obstakels en kansen rond de wooncoöperatie aan het licht gebracht. Het onderzoek is per einde 2017 nog gaande.
- Met de woningcorporaties uit de regio Arnhem-Nijmegen wordt het netwerk Woonkr8 gevormd. Onderdeel van dit netwerk is de Coalitie Collectieve Woonvormen. Deze coalitie van 6 corporaties stimuleert en ondersteunt nieuwe initiatieven op het gebied van de collectieve woonvorm. De WBVG geeft die initiatieven trainingen om het groepsvormingsproces te verkorten en de ideeën te vertalen in een voor corporatie-professionals begrijpelijke brochure. In 2017 zijn meerdere initiatieven begeleid en ook in 2018 worden meerdere initiatieven op deze wijze ondersteund.
- Samen met de Nederlandse Woonbond en Stichting !Woon heeft de WBVG het landelijke kennisplatform Cooplink opgezet. In de jaren van 2016-2018 kan dit platform van wooncoöperaties (i.o.) met de steun van deze drie organisaties uitgroeien tot een sterk netwerk dat zelfstandig verder kan opereren. Aanleiding voor Cooplink vormt het inzicht dat de wooncoöperatie een beweging van onderop is dat nauwelijks kans van slagen heeft wanneer er slechts wettelijk instrumentarium wordt aangeboden. Uitwisseling van kennis en ervaring tussen initiatieven is minstens zo belangrijk om de wooncoöperatie als nieuw woonconcept van de grond te krijgen. Die kennis zal vervolgens weer de voedingsbodem vormen voor ontwikkeling van nieuw instrumentarium. Cooplink onderhoudt nauwe contacten met Platform31 en het Ministerie van BZK.
- De WBVG stelde in 2017 haar expertise en ervaring ter beschikking van de onderzoeksprogramma's van Platform31 en gaf van tijd tot tijd individuele workshops, cursussen en presentaties rond het thema collectieve woonvorm en de samenwerking tussen initiatieven en woningcorporaties. De workshops en presentaties werden zowel aan initiatieven als aan corporaties, of aan hen gezamenlijk, gegeven.
- In 2017 kwam op formele gronden een eind aan de dienstverlening aan het hospice Bethlehem in Nijmegen. Het contract dat voorzag in het technisch beheer van het monumentale pand aan de Antoniusplaats in de binnenstad van Nijmegen kon als gevolg van de Woningwet niet verlengd worden. De samenwerking gold gedurende 5 jaar en werd als zeer prettig en vruchtbaar ervaren. Er is op passende wijze afscheid genomen van de opdrachtgever, de Stichting Vrienden van het Hospice Bethlehem.

## **PRESTATIEAFSPRAKEN MET DE GEMEENTE**

Van de vijf bezitsgemeenten in Gelderland hebben we prestatieafspraken gemaakt met de gemeente Arnhem. Vanwege het bijzondere karakter, de werkwijze en de kleine schaal waarop de WBVG actief is, is er afgesproken dat er jaarlijks een monitoringsverslag overlegd wordt met betrekking tot de gemaakte afspraken. Dit verslag vervangt het zogeheten “bod aan de gemeente”. In 2017 is zo’n monitoringsverslag overlegd. Met de overige bezitsgemeenten zijn geen prestatieafspraken gemaakt nadat we ons “bod aan de gemeente” gedaan hadden.

## **DE INZET VAN MIDDELEN**

De WBVG heeft in 2017 haar middelen uitsluitend besteed in het belang van de volkshuisvesting, conform de beschrijving in dit jaarverslag.

## **OVERLEG MET HUURDERSORGANISATIES**

De WBVG verhuurt haar complexen aan woonverenigingen en beschouwt deze als haar huurdersorganisaties. Daarnaast kent de WBVG zelf een verenigingsstructuur. De huurders, die ieder zowel lid zijn van hun woonvereniging als van de WBVG, worden vanuit hun lidmaatschap nauw betrokken bij allerlei besluiten en bij het ontwikkelen van beleid. Via de ALV hebben de leden en hun woonverenigingen een hoge mate van invloed en zeggenschap binnen de WBVG. Ondanks de beperkingen die de Woningwet heeft opgelegd aan de zeggenschap van de ALV, betreft de WBVG haar ALV maximaal bij besluitvorming en beleidsontwikkeling. Reden hiervoor is dat we onze ALV niet als een bedreiging of risico zien voor gewenste beleidswijzigingen maar juist ervan overtuigd zijn dat we de ALV nodig hebben als het broodnodige draagvlak voor nieuw beleid.

## **HET PASSEND TOEWIJZEN**

De verantwoordelijkheid voor het passend toewijzen ligt bij de WBVG. De selectie van nieuwe bewoners en daardoor de uitvoering van de toewijzing binnen de geldende kaders ligt bij de woonverenigingen. Middels bestuursverklaringen en dwingende bepalingen in de huurovereenkomst zijn woonverenigingen die een huurcontract na 17 mei 2013 zijn aangegaan met de WBVG gehouden aan de juiste en volledige toepassing van de regels. Van woonverenigingen met een huurcontract van vóór die datum wordt een bestuursverklaring gevraagd. Het bestuur van de woonverenigingen geeft daarmee een verklaring af inzake het aantal toewijzingen en het gegeven dat de toewijzingen conform de geldende regels zijn geschied. Er hebben in 2017 conform de bestuursverklaringen geen toewijzingen plaatsgevonden buiten de geldende toewijzingscriteria. De vrijgekomen eenheden zijn voor 100% passend toegewezen.

## **FINANCIËEL BELEID EN BEHEER**

In 2017 is het “Reglement financieel beleid en beheer” aangepast en goedgekeurd door de Autoriteit Woningcorporaties. De aanpassingen betroffen met name derivaten. De wijzigingen waren voor de WBVG niet ingrijpend omdat de WBVG niet beschikt over derivaten.

De financiële continuïteit van de eigen organisatie wordt in eerste instantie gemonitord middels de bekende ratio's. Daarnaast wordt er op onderdelen gekeken naar waar mogelijke risico's schuilen. Van nature is het onderhoud daarin een belangrijke factor. Met de actualisatie van de meerjarenonderhoudsplannen en de al eerder doorgevoerde begrotingsgestuurde werkwijze, heeft de WBVG de onderhoudsuitgaven naar behoren onder controle gekregen. Tevens is er gekeken naar de exploitatiebegrotingen van de beheerpanden. Omdat deze tekorten laten zien en er slechts beperkte mogelijkheden zijn deze in positieve zin om te buigen, is besloten de businesscases van toekomstige panden flink aan te scherpen en geen panden met negatieve exploitaties meer toe te voegen.

## **LEEFBAARHEID**

De WBVG investeert niet in leefbaarheid. Leefbaarheid is iets dat bewoners in collectieve woonvormen met elkaar vormgeven. De gemeenschappelijke woonvormen zijn het geijkte instrument om de leefbaarheid op een goede manier te waarborgen. Leefbaarheid is zagezegd als vanzelf op peil bij de WBVG.

## **COLLECTIEF WONEN - EEN STUK GESCHIEDENIS**

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.

## **COLLECTIEF WONEN ANNO 2018: DE WOONCOÖPERATIE**

Een wooncoöperatie is een collectief van bewoners die vergaand zeggenschap en zelfbeheer voeren over hun (huur)woningen. Daartoe richten ze een organisatie op, de (coöperatieve) vereniging, waarin zelfbestuur, zelfbeschikking en wonen als maatschappelijke taak centraal staan.

Als wooncoöperatie ben je een maatschappelijke onderneming die woningen beheert, verhuurt en dikwijls ook bezit.

Sinds 2015 heeft de wooncoöperatie een wettelijke basis in de Woningwet, bedoeld om het mogelijk te maken dat bewonerscollectieven woningen van de woningcorporatie in eigendom overnemen, waarbij ervan uit gegaan wordt dat de leden hun woning individueel financieren en het beheer collectief vormgeven.

Echter, de praktijk laat andersoortige initiatieven zien. Veel wooncoöperaties willen hun woningen collectief in bezit krijgen en ook collectief financieren om ze vervolgens zelf te verhuren aan hun leden. Of bewonerscollectieven zijn niet geïnteresseerd in corporatiewoningen maar willen zelf nieuwbouw plegen.

Dat de praktijk niet in lijn ligt met de theorie (lees: de wet) komt natuurlijk voort uit de kloof tussen de institutionele wijze waarop we in Nederland de volkshuisvesting regelen en de eigenzinnige wensen van bewoners. Mensen die collectief willen wonen zijn niet altijd al in de oude situatie elkaars burens. Ook behoren ze niet als vanzelf in meerderheid tot de laagste inkomensgroepen. En bovendien zijn de bestaande woningen niet altijd passend voor de woonwensen van een bewonerscollectief.

Om de kloof tussen de praktijk en de theorie te overbruggen moet er nog veel gebeuren. Desalniettemin is de wooncoöperatie een veelbelovende kapstok waar de benodigde veranderingen aan opgehangen kunnen worden. Aan belangstelling voor de wooncoöperatie ontbreekt het niet. Niet bij de potentiële bewoners, niet bij de woningcorporaties en zeker ook niet bij politiek en overheid.

De WBVG vormt met haar 35 jaar ervaring met bewonerscollectieven een belangrijke bron van informatie en inspiratie voor alle geïnteresseerden.

Om de sprong te maken van de strak ingekaderde toegelaten instelling naar het brede palet van de wooncoöperatie, heeft de WBVG twee belangrijke initiatieven op weg geholpen:

## **COOPLINK**

Het kennisplatform Cooplinc is als gezamenlijk initiatief van de Nederlandse Woonbond, de Stichting !Woon en de WBVG in 2016 opgezet als (voornamelijk) digitaal platform voor kennisverdeling en -uitwisseling tussen bewonersinitiatieven. Daarnaast organiseert Cooplinc regelmatig netwerkbijeenkomsten om live-uitwisseling te faciliteren en zich te verdiepen in bepaalde thema's, zoals financiering van de wooncoöperatie.

Het regeerakkoord 2017 heeft een passage gewijd aan het stimuleren van de wooncoöperatie. Naast het opzetten van een expertisecentrum door Platform31, ijvert Cooplinc voor het uitbouwen van haar activiteiten zodat dat expertisecentrum kan teruggrijpen op de ervaringen uit de Cooplinc-praktijk. Cooplinc zal daarvoor rechtspersoonlijkheid aannemen en financieel ondersteuning zoeken bij het Ministerie van BZK. Op termijn zullen de Cooplinc-activiteiten samen kunnen gaan met het expertisecentrum, vooropgesteld dat de Cooplinc-leden dat een gewenst scenario vinden.

## **WOONKR8**

De Coalitie Collectieve Woonvormen van Woonkr8 bestaat uit 6 samenwerkende corporaties uit de woningmarktregio Arnhem-Nijmegen. Zij zien de noodzaak van een toegankelijk loket voor bewonersinitiatieven met als doel deze versneld op weg te helpen en andere nieuwe initiatieven aan te jagen. Goed voorbeeld doet immers goed volgen.

Dankzij het loket kunnen bewonersinitiatieven hun collectieve woonwens presenteren aan de Coalitie Collectieve Woonvormen. De Coalitie spant zich vervolgens in om het initiatief in een ontwikkelingstraject onder te brengen met de meest voor de hand liggende professionele partner(s).



Zo'n presentatie aan de Coalitie dient goed voorbereid te zijn. Daarvoor biedt de Coalitie begeleiding aan om het initiatief te helpen haar visie helder te ontwikkelen, haar woonprogramma uit te werken en haar businesscase in de steigers te zetten. Die begeleiding wordt door de WBVG gegeven door middel van een driedelige training en wordt bekostigd door de Coalitie.

Op deze wijze wordt een proces dat doorgaans één tot enkele jaren duurt, gecomprimeerd tot een periode van ca. twee maanden. Bovendien helpt de presentatie aan de Coalitie om in één klap inzicht te krijgen in de mogelijkheden om het initiatief daadwerkelijk tot ontwikkeling te brengen en brengt het initiatief in contact met de juiste partij..

De Coalitie stelt twee voorwaarden aan de initiatieven: de gewenste locatie moet in de regio Arnhem-Nijmegen liggen en het initiatief moet minimaal een deel sociale huur herbergen. Zonder deze twee voorwaarden kunnen de betrokken corporaties zich niet binnen de kaders van de Woningwet inzetten voor deze initiatieven.

## **DE JUISTE JAS?**

De activiteiten van de WBVG zoals in dit jaarverslag beschreven, lijken niet heel erg op die van een doorsnee woningcorporatie. De doelgroep, de woonvorm, de wijze van beheren, alles is anders bij de WBVG. We zijn sterk ingesteld op samenwerken met bewoners en collega-corporaties en presenteren onze rol in de volkshuisvesting vooral als aanvullend. Uitgaand van de kracht en expertise van bewoners en de huisvestingsprofessionals, proberen wij die aan te vullen zodat de collectieve woonvorm een optimale kans van slagen heeft. Dankzij onze 45 projecten een 35 jaar ervaring, vormen we een onuitputtelijke bron van inspiratie en informatie. Vrijwel alle vraagstukken waar beginnende initiatieven tegen aan lopen, hebben we al eens meegemaakt in ons bestaan. Dat maakt dat we een bijzondere positie innemen binnen de volkshuisvesting. De Woningwet legt stevige beperking op aan onze manier van werken. Het voert te ver om op te sommen waar de WBVG allemaal aan moet voldoen. Feit is dat we als toegelaten instelling gedwongen zijn om de doelgroep te laten overheersen boven de woonvorm; dat de verantwoordingslast zó zwaar is geworden dat deze ons dagelijks functioneren danig in de weg zit; dat de kaders waarbinnen we mogen opereren alsmaar enger zijn geworden; de ervaring leert dat we organisatorisch slechts het hoofd boven water kunnen houden wanneer we onze eigenheid geweld aan doen. Onze kracht ligt op het terrein van de bijzondere woonvorm en niet op alle reguliere beleidsterreinen van de toegelaten instelling. Om onze verplichtingen na te komen, moeten we alsmaar vaker een beroep doen op externe adviseurs en collega-corporaties. Dat kost niet alleen heel veel geld maar betekent ook dat we concessies doen aan onze eigenheid. Enerzijds stellen we vast dat ontwikkelingen in de sector en de bijbehorende wetgeving onze activiteiten beperken. Anderzijds zien we dat het fenomeen wooncoöperatie nieuwe vergezichten oproept en een positieve bevestiging vormt voor onze overtuiging dat de collectieve woonvorm daadwerkelijk een antwoord vormt op vele volkshuisvestingsvraagstukken. Zit de WBVG als wooncoöperatie, of als exponent hiervan, niet veel beter in zijn jas? Is de wooncoöperatie een panacee voor alle problemen waar we nu mee worstelen? De gedachte is bevrijdend, de wens is er zeker. Maar is de omschakeling van toegelaten instelling naar wooncoöperatie wel mogelijk? En wat zijn daarvan de gevolgen? Eind 2017 heeft de raad van toezicht met het bestuur een brainstorm gehouden over de wenselijkheid van een dergelijke transformatie. De conclusie was even voor de hand liggend als helder: start een onderzoek naar de mogelijkheden voor een dergelijke transformatie en betrek daarbij alle stakeholders, te beginnen met de bewoners van de WBVG zelf. En dat is precies wat we in 2018 zullen doen!

## **HET GOEDE ONDERHOUD**

Los van welk toekomstscenario dan ook, is de WBVG het aan haar stand verplicht zorgzaam met haar gebouwen om te gaan. Een nieuwe toekomst heeft alleen kans van slagen wanneer de panden er technisch en sociaal klaar voor zijn.

Waar in het verleden het bouwkundig onderhoud vaak het zorgenkindje was in onze bedrijfsvoering, hebben we dit nu onder controle. Om te beginnen zijn we in 2016 overgestapt van kwaliteitsgestuurd onderhoud naar begrotingsgestuurd onderhoud. Om dat op verantwoorde wijze te kunnen doen moesten we onze begroting op het juiste niveau brengen. In 2017 hebben we daar de laatste hand aan gelegd. Al onze meerjarenonderhoudsbegrotingen zijn geactualiseerd en daarbij is voor al ons bezit de levensduur op minimaal 25 jaar gesteld. Het monumentale karakter van onze panden rechtvaardigt dit en de bouwtechnische kwaliteit is daarvoor ruimschoots op het juiste niveau. We zijn in het trotse bezit van prachtige karakteristieke panden en we weten dat de exploitatie van dit bezit voor de komende 25 jaar gewaarborgd is. Ieder jaar opnieuw zullen we beoordelen of de exploitatie met een jaar verlengd kan worden zodat de 25-jaars-termijn blijft bestaan.

Ons onderhoudsbeleid betreft alle aspecten van de instandhouding. Onze huidige huurders (de woonverenigingen) zijn over 25 jaar nog steeds onze huurders. Groot onderhoud of mutatieonderhoud kennen we niet. In plaats daarvan nemen we alle bouwtechnische zaken mee in onze meerjarenbegroting. Dat betekent dat ook keukens, sanitair en andere interieurzaken frequent onderhouden en vervangen wordt.

Verduurzaming is daarbij een bijzonder punt van aandacht. Technisch gezien lopen we bij de verduurzaming van ons bezit al snel tegen beperkingen aan. Monumenten mogen niet van het gewenste dubbel- of tripelglas voorzien worden. Voorzetwanden zijn vaak de enige mogelijkheid om gevels te isoleren maar veroorzaken vaak vocht- en schimmelproblemen.

We voorzien met name mogelijkheden in de verduurzaming van de technische installaties en in het zelf opwekken van energie. Wat dat betekent voor onze investeringsopgave zal in de komende tijd een belangrijk onderwerp van onderzoek zijn.

## **WONEN EN ZORG**

Steeds vaker proberen nieuwe initiatieven een serieus en bewust alternatief te bieden voor de tanende zorg in Nederland. Ouderen die zorg behoeven dienen zo lang mogelijk thuis te wonen, los van het gegeven of ze dat wel willen. Woongemeenschappen bieden een natuurlijke omgeving waarin zorgzaamheid aanwezig is. Maar hoe mooi is het wanneer de collectieve woonvorm ook daadwerkelijk professionele zorg zou kunnen faciliteren?

Het vierde nieuwbouwproject dat Talis en WBVG gezamenlijk ontwikkelen, zet het organiseren van zorg binnen de woonvorm hoog op de agenda. Zorgdraggers en zorgvragers wonen gezamenlijk in het project CVEG dat gerealiseerd zal worden in Zuiderveld bij Oosterhout. Van de 50 woningen zullen er 8 á 10 als zorgwoning gerealiseerd worden.

Talis en WBVG zijn ook betrokken het initiatief om mensen met dementie en hun familie de regie te geven over wonen en zorg in een gemeenschappelijk woonproject. Samen met zorginstelling ZZG zorggroep wordt getracht een bestaande locatie in Wijchen voor dit concept te bestemmen.

## **DE ORGANISATIE IN 2017**

De WBVG is een vereniging met een eenhoofdig bestuur, een raad van toezicht en een algemene ledenvergadering.

Per eind 2017 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 – 24 uur /week

Het bestuur is verantwoordelijk voor het reilen en zeilen van de organisatie, legt daarvoor verantwoording af aan de interne en externe toezichthouders en bereidt tevens de vergaderingen van RvT en ALV voor.

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 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.

De algemene ledenvergadering is het hoogste orgaan binnen de WBVG. Zij is in 2017 twee keer regulier bijeen geweest. In het voorjaar, heeft zij de jaarrekening, het jaarverslag en huurverhoging vastgesteld en over onderhoud en duurzaamheid gesproken. In het najaar is de begroting en het strategisch plan voor 2018 vastgesteld en is over de visitatie gesproken.

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

Zaken die volgens de governancecode 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 nog diverse 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 governancestructuur gepubliceerd. De bezoldiging van de directeur-bestuurder vermelden we 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 2017 heeft voor de tweede keer een maatschappelijke visitatie plaatsgevonden door het geaccrediteerde bureau Pro-Corp conform de visitatiemethodiek van de Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland. De visitatie heeft uitgewezen dat de WBVG duidelijk vooruitgang heeft gemaakt in haar functioneren. Zowel de geïnterviewde stakeholders als de bezoekers waren lovend in hun oordeel. Het visitatierapport is terug te vinden op de website van de WBVG. In 2021 zullen we opnieuw geïnterviewd worden.

Er zijn in 2017 geen transacties met tegenstrijdige belangen voor bestuur of raad van toezicht geweest.

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 en 2017 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. In 2017 hebben we na 5 jaar afscheid genomen van onze accountant Dubois & Co. Met ingang van deze jaarrekening heeft het accountantskantoor Q-Concepts deze rol overgenomen.

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.

We beschikken niet over een interne accountant of controller.

## **DE FINANCIËN IN 2017**

Het algemene beeld en de vooruitzichten voor de WBVG zijn goed. We sturen op de bekende ratio's en scores daarin goed. De Autoriteit Woningcorporaties en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw beoordelen ons aan de hand van de dVi en de dPi, kijken daarbij naar de governance en naar de financial en business risks en voeren gesprekken met bestuur en RvT. Deze uitvoerige beoordeling richtte zich in 2017 met name op de beheersing van kosten en kwaliteit van het onderhoud en de negatieve 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. De groei is in 2017 beperkt geweest: alleen Villa Sterappel met 9 wooneenheden is toegevoegd.

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

In 2017 hebben zich een aantal wijzigingen voorgedaan in (de waardering van) ons bezit.

- De voorgenomen verkoop van 3 woningen aan de Hommelseweg / van Spaenstraat in Arnhem heeft zijn beslag gekregen in 2017. Er is een kleine winst geboekt ten opzichte van de opbrengst zoals deze reeds ingerekend was.

- De niet-woongelegenheden zijn in 2017 gewaardeerd volgens de “full versie” van het *Handboek modelmatig waarden marktwaarde in verhuurde staat*. Waardering volgens de basisversie, zoals deze bij de woongelegenheden wordt toegepast, bleek niet toegestaan volgens de regelgeving. In de “full versie” wordt een externe taxateur ingeschakeld.
- Het pand Apeldoornsestraat in Arnhem heeft de WBVG in vruchtgebruik van Baston Wonen uit Zevenaar. Het recht van vruchtgebruik is in 2003 voor een periode van 30 jaar door de WBVG afgekocht. Bij de waardering door de externe taxateur bleek dat het ontbreken van een “verhandelbaar eigendomsrecht” het onmogelijk maakt om dit pand volgens de voorgeschreven wijze te waarderen. In overleg met de accountant is besloten de waarde van het recht van vruchtgebruik tegen de aanschafwaarde te verantwoorden onder de Financiële Vaste Activa en deze waarde in 30 gelijke jaarlijkse termijnen af te waarderen.

Het eigen vermogen per einde boekjaar 2017 bestaat uit een gerealiseerd en een ongerealiseerd deel. Het ongerealiseerde deel van het vermogen ontstaat vanwege de waardering tegen actuele waarde. In de gevallen dat de marktwaarde van een waarderingscomplex hoger is dan de stichtingskosten dient er een herwaarderingsreserve gevormd te worden. Deze herwaarderingsreserve is een ongerealiseerde winst die wellicht in de toekomst deels gerealiseerd wordt. Echter, deze ongerealiseerde winst zal nooit in zijn geheel worden gerealiseerd aangezien de uitgangspunten van de marktwaarde geen recht doen aan de volkshuisvestelijke doelstelling van Wbvg.

In de marktwaarde per 31-12-2017, is het vastgoed volgens het handboek gewaardeerd. Hierin worden een aantal uitgangspunten genomen die ervoor zorgen dat deze waarde niet realiseerbaar is. In de waardering van de woningen en parkeerplaatsen wordt uitgegaan van een actief uitpondbeleid tenzij doorexplotatie tegen markthuur leidt tot een hogere waarde. De bedrijfswaarde geeft een waardering die meer aansluit bij de volkshuisvestelijke doelstellingen. De beleidsmatige verschillen tussen bedrijfswaarde en marktwaarde zijn de volgende:

- - De marktwaarde gaat uit van een actief uitpondbeleid. Binnen Wbvg zijn in 2017 woningen verkocht. Wbvg voert sindsdien als beleid geen woningen meer te verkopen zodat er voldoende omvang resteert voor een gezonde exploitatie. Wanneer de marktwaarde herrekend wordt tegen een doorexploiteerscenario dan daalt de marktwaarde en het eigen vermogen substantieel.
- - In het doorexploiteerscenario binnen de marktwaarde wordt de huur bij mutatie geharmoniseerd naar de laagste van de markthuur of de maximale huur. In werkelijkheid wordt de huur geharmoniseerd naar de streefhuur zoals vastgesteld in het beleid. Deze streefhuur ligt normaliter lager dan de markthuur. Wanneer de marktwaarde wordt herrekend met de streefhuur als zijnde de markthuur dan daalt de marktwaarde en het eigen vermogen substantieel.

Na deze correcties wordt er gesproken over een waardering en eigen vermogen tegen volkshuisvestelijke bestemming zoals ook beschreven in de voorwaarden van het scheidingsvoorstel van het Aw. Dit eigen vermogen kan in veel gevallen 50-60% lager liggen dan het eigen vermogen tegen marktwaarde.

Dit volkshuisvestelijk vermogen zal nog steeds hoger liggen dan het vermogen op basis van het bedrijfsmatig beleid. Dit verschil komt door een tweetal zaken:

1. De onderhoudslasten in de marktwaarde zijn gebaseerd op marktnormeringen en houden beperkt rekening met een exploitatietermijn van 50 jaar of langer. Daarnaast is het onderhoudsniveau van de woningen dat Wbvg nastreeft hoger dan het minimale instandhoudingsonderhoud dat de markt vereist. Hierdoor zijn de werkelijk

onderhoudslasten hoger dan de onderhoudslasten binnen de marktwaarde. Dit heeft een negatief effect op vermogen en kasstroom.

2. De beheerlasten in de marktwaarde zijn gebaseerd op marktnormeringen. Deze genormeerde bedrijfslasten zijn lager dan de bedrijfslasten van Wbvg. De werkelijke bedrijfslasten liggen hoger door onder meer volkshuisvestelijke keuzes en de sociale aard van een toegelaten instelling. De hogere bedrijfslasten hebben een negatief effect op vermogen en kasstroom.

Bij de waardering van ons bezit gaan we uit van doorexplotatie van onze panden. De panden worden immers gehuurd door woonverenigingen voor onbepaalde tijd en mutaties van deze woonverenigingen worden niet voorzien. Het bepalen van de marktwaarde conform het handboek hebben we laten uitvoeren door Kabana Vastgoed. Dansen van der Vegt is de externe taxateur die de niet-woongelegenheden heeft getaxeed.

De huren van de wooneenheden bevinden zich allemaal onder de liberalisatiegrens en kennen een differentiatie die voortvloeit uit de herkomst van de complexen en het gehanteerde huurbeleid.

Tot en met 2017 is een inflatievolgend huurbeleid gehanteerd. De huur is per 1 juli 2017 met 0,32% 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 idem 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 liep de eerste van de drie leningen af. We kregen van het WSW geen toestemming om de liggende constructie te continueren en hebben om die reden financiering gezocht en gevonden bij de BNG. Er zijn twee nieuwe leningen met een totale hoofdsom van € 1.700.000,- afgesloten en een gemiddelde rente van 1,40%. De leningen hebben een looptijd van 20 en 25 jaar en zijn rentevast gedurende de gehele looptijd. De resterende leningen bij Volkshuisvesting Arnhem lopen af in 2019 en 2022.

Wanneer we de jaarrekening van 2017 vergelijken met de begroting voor hetzelfde jaar zoals we dat in november 2016 hebben vastgesteld, zien we het volgende beeld:

- De inkomsten liggen in lijn met de begroting. De realisatie van de huurinkomsten zijn enigszins achtergebleven door de beperkte huurverhoging; de overige opbrengsten daarentegen lagen hoger dan begroot.
- Aan de lastenkant vallen direct de waardeveranderingen op. De invoering van de marktwaarde verhuurde staat en de wijzigingen in de waardering van het bezit zoals hierboven omschreven, maken dat deze posten uit begroting en jaarrekening niet met elkaar te vergelijken zijn.
- Het totaal aan salariskosten, inclusief sociale lasten en pensioenlasten liggen in lijn met de begroting, zij het dat de toerekening naar eigendoms- en beheerpanden behoorlijke verschillen laat zien. Dit wordt veroorzaakt door een verschillende toerekeningsmethodiek.
- Het gerealiseerde bedrag aan onderhoud ligt 10% lager dan de begrote onderhoudslasten. Er vinden in een jaar altijd enige verschuivingen plaats in de uitvoering. Dit verklaart met name het verschil tussen begroting (330K) en realisatie (301K).

- De overige bedrijfslasten voor de eigendomspanden vielen ongeveer een kwart lager uit dan in de begroting. Een belangrijke oorzaak hiervoor is dat er geen saneringsheffing voor 2017 betaald hoefde te worden. Bovendien is er geen gebruik gemaakt van het budget voor woningverbetering.
- De rentelasten vielen aanmerkelijk lager uit dan het jaar ervoor en ook dan begroot dankzij de alsmat dalende rentevoet. Het effect van de nieuwe leningen (per 2 oktober 2017) op de rentelasten is gering geweest.

Hieronder volgt een opsomming van de belangrijkste posten uit de jaarrekening t.o.v. de begroting, inclusief de posten voor waardeveranderingen:

(x € 1.000,-)	Begroting 2017	Jaarrekening 2017
Bedrijfsopbrengsten, totaal	1.972	1.942
Bedrijfslasten, totaal	1.842	243
Rentelasten	128	113
<b>Jaarresultaat</b>	<b>2</b>	<b>1.586</b>

Wanneer we de waardeveranderingen en de kostenpost als gevolg van wijziging in de waardering van de Apeldoornsestraat buiten beschouwing laten, ziet de tabel er als volgt uit:

(x € 1.000,-)	Begroting 2017	Jaarrekening 2017
Bedrijfsopbrengsten, totaal	1.972	1.942
Bedrijfslasten, totaal	1.721	1.616
Rentelasten	128	113
<b>Jaarresultaat</b>	<b>123</b>	<b>213</b>

Het verschil in jaarresultaat uit de tweede tabel (in totaal 213-123 = 90) wordt als volgt verklaard:

Bedragen t.o.v. begroting 2017 (x € 1.000,-)	Jaarrekening 2017
Huurinkomsten	-30
Onderhoudslasten	-29
Personeelslasten	+2
Vruchtgebruikvergoedingen	-70
Overige bedrijfslasten	-8
Rentelasten	-15
<b>Totaal verschil jaarresultaat &lt;&gt; begroting</b>	<b>90</b>

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.

# Jaarrekening

## Balans per 31 december 2017

(na voorgestelde resultaatbestemming) (x € 1)

	31 december 2017	31 december 2016
<b>VASTE ACTIVA</b>		
<i>Vastgoedbeleggingen</i>		
DAEB vastgoed in exploitatie	7.073.284	5.985.112
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	290.086	287.647
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	172.171	174.744
	<u>7.535.541</u>	<u>6.447.503</u>
 <i>Financiële vaste activa</i>		
Overige vorderingen	225.438	244.773
	<u>225.438</u>	<u>244.773</u>
<b>Som der vaste activa</b>	<b>7.760.979</b>	<b>6.692.276</b>
 <b>VLOTTENDE ACTIVA</b>		
<i>Vorderingen</i>		
Huurdebiteuren	16.488	22.637
Overige vorderingen	34.814	64.598
Overlopende activa	950	7.882
	<u>52.252</u>	<u>95.117</u>
 <i>Liquide middelen</i>	10.961	39.116
<b>Som der vlottende activa</b>	<b>63.213</b>	<b>134.234</b>
<b>TOTAAL ACTIVA</b>	<b>7.824.193</b>	<b>6.826.510</b>
	31 december 2017	31 december 2016
<b>EIGEN VERMOGEN</b>		
Herwaarderingsreserves	1.712.895	1.326.608
Overige reserves	2.399.119	1.204.850
	<u>4.112.014</u>	<u>2.531.458</u>
 <b>LANGLOPENDE SCHULDEN</b>		
Schulden/leningen kredietinstellingen	3.372.149	3.986.326
Overige schulden	1.502	1.502
	<u>3.373.651</u>	<u>3.987.827</u>
 <b>KORTLOPENDE SCHULDEN</b>		
Aflossingsverplichting langlopende schulden	64.262	0
Schulden aan leveranciers	99.217	162.654
Belastingen en premies sociale verzekeringen	18.529	12.954
Overlopende passiva	156.520	131.617
	<u>338.528</u>	<u>307.225</u>
<b>TOTAAL PASSIVA</b>	<b>7.824.193</b>	<b>6.826.510</b>



## Winst- en verliesrekening over 2017

(x € 1)

	2017	2016
Huuropbrengsten	681.268	669.415
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-261.951	-267.926
Lasten onderhoudsactiviteiten	-187.026	-182.610
<b>Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>	<b>232.291</b>	<b>218.878</b>
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	310.000	0
Toegerekende organisatiekosten	0	0
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-297.740	0
<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>	<b>12.260</b>	<b>0</b>
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-2.573	-2.558
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	1.388.351	-131.588
<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>1.385.778</b>	<b>-134.147</b>
Opbrengsten overige activiteiten	1.248.214	1.149.245
Kosten overige activiteiten	-1.184.833	-1.046.308
<b>Netto resultaat overige activiteiten</b>	<b>60.864</b>	<b>102.937</b>
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	100	96
Rentelasten en soortgelijke kosten	-113.255	-141.404
<b>Saldo financiële baten en lasten</b>	<b>-113.155</b>	<b>-141.308</b>
<b>Resultaat voor belastingen</b>	<b>1.580.556</b>	<b>46.361</b>
Belastingen	0	0
<b>Resultaat na belastingen</b>	<b>1.580.556</b>	<b>46.361</b>
Het resultaat wordt als volgt aan het eigen vermogen toegekend:		
Mutatie overige reserves	1.194.269	123.759
Mutatie herwaarderingsreserve	386.287	-77.398
Saldo	1.580.556	46.361

## Kasstroombegroting 2017

(directe methode) (x € 1)

	2017	2016
<b>Operationele activiteiten</b>		
Huren	703.037	674.852
Overige bedrijfsontvangsten	1.516.438	1.501.711
Renteontvangsten	0	0
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	<u>2.219.475</u>	<u>2.176.563</u>
Erfpacht	462	1.386
Personeelsuitgaven	228.727	240.123
Onderhoudsuitgaven	217.657	149.854
Overige bedrijfsuitgaven	1.450.330	1.212.638
Rente uitgaven	102.999	134.470
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	<u>2.000.175</u>	<u>1.738.471</u>
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>	<b>219.300</b>	<b>438.092</b>
<b>(Des)investeringsactiviteiten</b>		
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woonegelegenheden	310.000	0
<i>Tussentelling ingaande vastgoedbeleggingen</i>	<u>0</u>	<u>0</u>
Externe kosten bij verkoop	7.540	0
<i>Tussentelling uitgaande vastgoedbeleggingen</i>	<u>0</u>	<u>0</u>
<i>Saldo in- en uitgaande kasstromen vastgoedbeleggingen</i>	<u>302.460</u>	<u>0</u>
<b>Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten</b>	<b>302.460</b>	<b>0</b>
<b>Financieringsactiviteiten</b>		
Nieuwe door WSW geborgde leningen	1.700.000	0
<i>Tussentelling inkomende kasstromen</i>	<u>1.700.000</u>	<u>0</u>
Aflossing door WSW geborgde leningen	2.249.915	425.530
<i>Tussentelling uitgaande kasstromen</i>	<u>2.249.915</u>	<u>425.530</u>
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	<b>-549.915</b>	<b>-425.530</b>
Mutatie liquide middelen	-28.155	12.562
Wijziging kortgeldmutaties		
Liquide middelen per 1-1	39.116	26.554
Liquide middelen per 31-12	10.961	39.116