

Jaarverslag 2016



Algemene Gegevens

Naam	:	Woningbouwvereniging Langedijk
Vestigingsplaats	:	Noord-Scharwoude
Adres	:	Dr. De Witstraat 17 1723 LA Noord-Scharwoude
Telefoon	:	0226-331470
E-mailadres	:	info@woningbouwvereniginglangedijk.nl
Homepage	:	www.woningbouwvereniginglangedijk.nl
Datum van oprichting	:	16 januari 1913
Werkgebied	:	Woningmarktregio Noord-Holland Noord
Aantal woningen per 31 december 2016 in exploitatie	:	1.397
Nummer van inschrijving in het handelsregister K.v.K. Alkmaar	:	37030590
Nummer van inschrijving in het verenigingsregister K.v.K. Alkmaar	:	V634249
Instellingsnummer VROM	:	L0305
Datum toestemming laatste wijziging statuten	:	26 juli 2016
Datum laatste statuten- wijziging	:	28 november 2016

2016 in cijfers

1370

woningen in eigendom; 93
garageboxen en 3 zorg-
complexen (27 woningen)
(2015: 1375)

97

verhuringen in 2016;
gemiddeld 120 reacties en
inschrijftijd van 5,4 jaar
(2015: 152)

251

Koopgarant woningen;
14 Koopgarant verkopen;
15 terugkopen
(2015: 253)

€ 523

gemiddelde huurprijs van
woningen
(2015: € 520)

8,1

Rapportcijfer
klanttevredenheid
(2015: 8,1)

68

Woningen in ontwikkeling in
drie projecten
(2015: 0)

Bb

score in de Aedes Benchmark,
een plek in de middenmoot
(2015: Ab)

1483

Zonnepanelen op 331
woningen wekken jaarlijks
350 MWH energie op
(2015: 1087)

€ 2,5 mln

uitgegeven aan onderhoud en
verbetering, € 1.687 per
verhuureenheid
(2015: € 1,5 mln)

1,38

Gemiddelde EnergieIndex (EI)
van de woningen
(2015: 1,42)

13

Enthousiaste medewerkers op
10 formatieplaatsen
(2015: 13)

457

Leden van de vereniging,
ongeveer 1 op de 3 huurders
(2015: 476)

Inhoud

2016 in cijfers	3
Bestuursverslag	5
Visie en Missie.....	5
Prestaties in 2016.....	6
Het financieel resultaat.....	8
De risico's	8
De voorraad in beeld.....	10
Verslag van de Raad van Commissarissen	16
Algemeen	16
Visie en rollen Raad van Commissarissen	16
Toezicht en verantwoording Raad van Commissarissen	16
Woningwet 2015 en Governancecode woningcorporaties	18
Taak en werkwijze.....	18
Vergaderingen van de raad in 2016.....	19
Besluiten Raad van Commissarissen.....	19
Commissies binnen de Raad van Commissarissen.....	20
Onafhankelijkheid	20
Deskundigheid en samenstelling	20
Zelfevaluatie van de raad.....	21
Honorering.....	21
Werkgeversrol Raad van Commissarissen	21
Samenstelling van de Raad van Commissarissen in 2016.....	21
Gegevens bestuurder in 2016.....	23
Tenslotte	24
Prettig wonen	25
Visie en Missie.....	25
De Prestaties	25
Voldoende en passend aanbod	28
Visie en missie.....	28
De prestaties	28
Betaalbaar wonen	31
Visie en Missie.....	31
Prestaties in 2016.....	31
Duurzaam Wonen	32
Visie en Missie.....	32
Prestaties in 2016.....	32
Een vitale en betrokken organisatie	33
Visie en Missie.....	33
Bestuurlijke organisatie	33
Huurdersraad	33
De werkorganisatie	34
Integriteitsbeleid.....	35
Externe samenwerking	35
Financieel beheer	37
Jaarresultaat.....	37
Vermogenspositie en balanstotaal	38
Liquiditeit en treasury-activiteiten	38
Financiële meerjarenprognose	39
Verklaringen	43

Bestuursverslag

2016 Lijkt ogenschijnlijk een jaar van consolidatie geweest voor Woningbouwvereniging Langedijk. Voor het eerst sinds 10 jaar zijn er geen nieuwbouwwoningen opgeleverd en verhuurd. De omvang van de Koopgarantportefeuille is stabiel gebleven, de gemiddelde huurstijging is beperkt gebleven tot het inflatieniveau. Dat wil echter niet zeggen dat wij stil hebben gezeten. Het stof, dat de invoering van de woningwet deed oplaaien, is eind 2016 neergedwarreld. Alle veranderingen die daaruit voortkwamen hebben we doorgevoerd, wij hebben ons beleid tegen het licht en vastgelegd in een nieuw beleidsplan en strategisch voorraadplan. Dat was zonder de inzet van medewerkers, actieve leden en toezichthouders niet gelukt.

In het jaarverslag en volkshuisvestingverslag sluiten we aan bij de thema's uit het beleidsplan:

- prettig wonen: een thuis bieden voor iedereen;
- voldoende en passend aanbod;
- betaalbaar wonen;
- duurzaam wonen;
- een vitale en betrokken organisatie.

5

Visie en Missie

De kern van de visie en missie van Woningbouwvereniging Langedijk is niet gewijzigd sinds ons vorige beleidsplan. Meer nog dan voorheen concentreren wij ons op herkenbare invulling van onze kerntaken. Wij bieden woningen voor mensen met een lager inkomen en mensen die extra aandacht nodig hebben. Wij willen toekomstige en huidige bewoners in alle opzichten een goede en betaalbare woning bieden in een prettige woonomgeving. Wij staan voor:

Prettig Wonen: een thuis bieden voor iedereen

Wij streven naar wijken waar het prettig wonen is voor iedereen, met een mix van verschillende woningtypen bedoeld voor jong en oud, voor kleine en grotere huishoudens, voor huurders en kopers, voor mensen die zelfredzaam zijn en voor de mensen die een steuntje in de rug nodig hebben. Wij vinden dat huurders zelf het beste invulling kunnen geven aan het prettig wonen, en willen ze daar ook de ruimte voor bieden.

Voldoende en passend woningaanbod

Wij staan voor voldoende en geschikt aanbod van woonruimte. Voldoende in vrijkomend aantal huurwoningen en geschikt in de zin dat de kenmerken van de woning passen bij de vraag van onze huidige en toekomstige bewoners. Wij willen zorgen dat mensen die een beroep doen op de sociale woningvoorraad daar ook terecht kunnen.

Betaalbaar wonen

Wij willen zorgen voor betaalbare woonlasten voor onze bewoners. Wij hebben dan niet alleen de huurprijs maar ook de energielasten van onze woningen in het vizier. Wij willen alle mensen met een lager inkomen een voor hen betaalbare woning kunnen bieden.

Duurzaam wonen

Maatschappelijk is de noodzaak om te komen tot een duurzame samenleving bijna onomstreden geworden. Alleen samen met de bewoners kunnen we zorgen voor een duurzame woningvoorraad. Hiermee worden woonlasten verlaagd, het wooncomfort verbeterd en het milieu minder belast.

Betrokken en vitale organisatie

Wij zijn een organisatie met betrokken medewerkers, die uitdragen waar Woningbouwvereniging Langedijk voor staat. Wij kunnen niet zonder betrokken bewoners die met ons, soms ook kritisch, het gesprek aangaan. Wij willen

actief samen met plaatselijke organisaties zorgen dat onze bewoners prettig wonen. Wij zijn ook een vitale organisatie, die zich voortdurend ontwikkelt en financieel gezond is en blijft.

Het komt allemaal samen in de volgende **missie**:

- zorgen voor prettig wonen in goede, passende en betaalbare woningen in leefbare straten en buurten;
- ruimte geven aan bewoners om zelf invulling te geven aan het prettig wonen, en bewoners die het nodig hebben een extra steuntje in de rug geven;
- zorgen voor een toekomstbestendige sociale woningvoorraad;
- een betrokken organisatie, geworteld in Langedijk, herkenbaar voor bewoners en plaatselijke organisaties.

Prestaties in 2016

Voor het jaar 2016 hebben we onze concrete voornemens opgenomen in het activiteitenplan 2016-2020.

- Met de campagne 'samenwoneninlangedijk' hebben we bewoners, woningzoekenden, inwoners van Langedijk en onze andere belanghouders uitgenodigd om mee te praten over de toekomst. We hebben daar een ruime en overwegend positieve respons over gehad. In november is dit vertaald in een nieuw beleidsplan en strategisch voorraadplan.
- De huren zijn per 1 juli met gemiddeld 0,6% verhoogd. We hebben ons streefhuurbeleid aangepast zodat het overgrote deel van de woningen bereikbaar is voor ook de huishoudens met de laagste inkomens.
- In ons verkoopbeleid hebben we de mogelijkheden voor huurders om de eigen woning te kopen verruimd. In 2016 hebben we 22 woningen verkocht, waarvan 17 aan huurders. Hierdoor ligt het aantal verkopen beduidend boven de prognose.
- De huurdersraad wil zich ontwikkelen tot huurdersbelangenorganisatie. De eerste stappen daartoe zijn gezet. De Huurdersraad is actief betrokken geweest bij de Prestatieafspraken. Eind 2016 zijn vier werkgroepen gevormd, die zich met de thema's betaalbaarheid, beschikbaarheid, duurzaamheid en wonen en zorg gaan bezighouden. De Woonbond begeleidt de Huurdersraad daarin.
- In mei zijn de gesprekken met gemeente, huurders en collega's over de prestatieafspraken in Langedijk gestart. Ook de huurdersraad zat aan tafel. De prestatieafspraken zijn in november, na een goed en prettig proces, door de 3 partijen ondertekend.
- Met de medewerkers is begin van het jaar uitvoerig gesproken over de planning en onderlinge taakverdeling. Met twee medewerkers is een uitbreiding van uren afgesproken (totaal 0,2 fte)
- Wij zijn er net niet in geslaagd om minimaal 100 woningen te verhuren in 2016. Dit ondanks de aankoop van appartementen op de vrije markt. Wij zijn hiervoor sterk afhankelijk van verhuizingen, en het aantal verhuizingen varieerde het afgelopen jaar sterk van maand tot maand.
- De effecten van het invoeren van passend toewijzen per 1 januari 2016 zijn duidelijk zichtbaar. Het aantal reacties op woningen met een huur boven de € 628 (aftoppingsgrens) is sterk afgenomen, en in een aantal gevallen moesten we de woningen veelvuldig aanbieden aan kandidaten uit de ranglijst. In de portefeuillestrategie hebben wij aangegeven dit segment sterk te beperken in de komende jaren.
- We hebben in 2016 22 woningen verkocht, vooral aan huurders. 14 Huurders hebben hun woning als Koopgarantwoning gekocht. We hebben 15 Koopgarantwoningen teruggekocht, waarvan er 13 weer in verhuur zijn genomen. Wij hebben twee woningen aangekocht.
- Voor entreegebied Westerdel is de omgevingsvergunning onherroepelijk. Met SBB is een turnkey-overeenkomst afgesloten om 24 appartementen te realiseren. Eind december hebben we de grond van de Gemeente Langedijk overgenomen. Start bouw medio april 2017.
- Voor de Dorpstraat 585 verbouw bestaand pand tot 9 studio's is inmiddels ook de omgevingsvergunning binnen. Wij zijn in overleg met omwonenden over de zienswijze die bewoners bij de Gemeente hebben ingediend. De bouwteamuitvraag loopt en de eerste gesprekken met de omwonenden zijn ingepland. Prognose start bouw najaar 2017.
- Met BPD hebben we overeenstemming over de koop van een kavel in het gebied 'De Nieuwe Veiling' in Noord-Scharwoude. Op deze kavel ontwikkelen wij 35 appartementen met van Wijnen Heerhugowaard.

- De (her-)benoeming van leden van de Raad van Commissarissen is een intensief proces gebleken met de nodige hindernissen en teleurstellingen. Met de benoeming van twee nieuwe leden van de RvC tijdens een extra ALV in september is het proces afgerond.
- De implementatie van de woningwet is een forse klus geweest in 2016. Wij hebben nieuwe statuten vastgesteld in november, het Reglement Financieel Beleid en Beheer is vastgesteld en goedgekeurd, bestuursreglement, reglement van de Raad van Commissarissen en Treasurystatuut zijn geactualiseerd, een investeringsstatuut is vastgesteld. Het Reglement grootschalig onderhoud en sloop is in januari 2017 vastgesteld. Eind december hebben we het scheidingsvoorstel DAEB-niet DAEB ingediend; we opteren voor het verlicht regime.
- Voor de zomer hebben we het WSW benaderd om de business-risk beoordeling te starten met het oog op verkrijgen van een borgingsplafond voor 2016-2018. Wij hebben in november van het WSW onze beoordeling ontvangen en een borgingsplafond voor drie jaar gekregen.

In het beleidsplan hebben we ook een aantal concrete doelen opgenomen. Einde 2016 is de stand van zaken als volgt:

Doelstelling bewoners	in 2021	Stand eind 2016
Klanttevredenheid totaaloordeel	> 8.0	KWH-meting 2015: 8.1
Klanttevredenheid oordeel per onderdeel	Minimaal 7,5	Oordeel reparatieonderhoud onder norm: 7.4
Zekerheid over huurontwikkeling voor doelgroep	< = inflatie	Nieuw huurbeleid vanaf 2017
Evenwicht in kansen tussen starters en doorstromers		
Eén nieuw woonconcept ontwikkeld voor bewoners met een zorgvraag		
Actieve huurdersvertegenwoordiging	> 30 bewoners actief	20 bewoners actief
Keuzevrijheid bij onderhoud in de woning vergroot		
Twee doorstromingsmaatregelen ingevoerd		
Een onderhoudsklacht kan direct gemeld worden bij aannemers		
Doelstelling aanbod		
Aantal verhuringen	Minimaal 100	97 verhuringen in 2016
Aanbod onder de hoogste aftoppingsgrens (€ 628)	Minimaal 95%	91 % van het aanbod in 2016
Aanbod onder de laagste aftoppingsgrens (€ 586)	Minimaal 70%	74 % van het aanbod in 2016
Aanbod boven de hoogste aftoppingsgrens (€ 628)	Maximaal 5%	9 % van het aanbod in 2016
Aanbod geschikt voor 1-persoonshuishoudens	Minimaal 60%	
Aanbod geschikt voor 5 persoonshuishoudens	Minimaal 5	
Aanbod nultredenwoningen	Minimaal 40	
Aanbod voor jongeren onder 23 jaar	Minimaal 10	
Doelstelling voorraad		
Woningen boven de hoogste aftoppingsgrens (€ 628)	Maximaal 75	111 woningen
Woningen tussen de aftoppingsgrenzen (€ 586 - € 628)	Maximaal 400	134 woningen
Woningen onder de laagste aftoppingsgrens (€ 586)	Minimaal 1100	1125 woningen
Woningen boven de liberalisatiegrens (€ 710)	Maximaal 10	5 woningen
1-, 2- en 3-kamerwoningen	Minimaal 600	556 woningen
5-kamerwoningen	Minimaal 100	121 woningen
Woningen voor jongeren onder 23 jaar	Minimaal 200	171 woningen
Nultredenwoningen (voorrang met zorgindicatie)	Minimaal 500	424 woningen
Woningen met een Energie-Index > 1.4 (C-label of lager)	Maximaal 100	464 woningen
Gemiddelde Energie-index	< 1,25	1,38
Woningen met Koopgarantverplichting	Maximaal 200	251 woningen

Doelstelling organisatie		
Besluit toekomst organisatie genomen (rechtsvorm, zelfstandigheid)		
Benchmark bedrijfskosten	< sectorgemiddelde	€ 812 in 2015 < sectorgemiddelde
Werknemerstevredenheid	> 8.0	

Het financieel resultaat

De jaarrekening 2016 is opgesteld met nieuwe grondslagen die voor de hele sector gelijk zijn. Deze nieuwe grondslagen hebben een groot effect op de cijfers. Dat effect is zichtbaar in het balanstotaal, de omvang van het eigen vermogen en het jaarresultaat.

Dit jaar is het eerste jaar dat de vastgoedportefeuille conform de Woningwet gewaardeerd is op marktwaarde verhuurde staat. Tot en met voorgaand jaar waardeerden we het grootste deel van de portefeuille op bedrijfswaarde.

Woningbouwvereniging gebruikt voor de waardering de zogenaamde basisvariant van het Handboek modelmatig waarderen. Dat houdt in dat voor de bepaling van de marktwaarde de parameters en uitgangspunten die vastliggen in het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (BTIV) zijn aangehouden. De marktwaarde verhuurde staat bedraagt eind 2016 € 165,1 miljoen, ruim € 116.000 per verhuureenheid in exploitatie. Ten aanzien van de realiseerbaarheid van deze waarde moet een aantal kanttekeningen geplaatst worden.

Per 31 december 2016 is in totaal € 94 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in de overige reserves begrepen (2015: € 81,8 miljoen) uit hoofde van de van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat. De realisatie van deze ongerealiseerde herwaardering is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Woningbouwvereniging Langedijk. De mogelijkheden voor de corporatie om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB-bezit in exploitatie te realiseren zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen in Langedijk en de woningmarktregio. Er is een inschatting gemaakt van het gedeelte van de herwaarderingsreserve dat bij ongewijzigd beleid, zeer beperkte verkoop van woningen en beperkte huurontwikkeling, niet of pas op zeer lange termijn realiseerbaar is. De inschatting ligt in lijn met het verschil tussen de bedrijfswaarde van het DAEB-bezit in exploitatie en de marktwaarde verhuurde staat van dit bezit en bedraagt circa € 76 miljoen. Dat betekent dat circa 66% van het eigen vermogen niet of pas op zeer lange termijn realiseerbaar is.

Het jaarresultaat over 2016 is € 14,6 miljoen euro en wordt voor een belangrijk deel bepaald door de waardering van de vastgoedportefeuille, effect op het jaarresultaat van € 15,7 miljoen. Daarmee is het effect van waardering van het vastgoed bijna het dubbele van de totale huuropbrengsten en het viervoudige van het nettoresultaat van de exploitatie van het vastgoed. Het nettoresultaat van de exploitatie van het vastgoed gesaldeerd met het saldo financiële baten en lasten laat zien in hoeverre wij in staat zijn uit de huuropbrengsten onze exploitatiekosten en financieringskosten te dekken. Over 2016 is het saldo € 1,7 miljoen positief.

De waardeontwikkeling in 2016 is vooral het gevolg van een hoger inschatting van de vrije verkoopwaarde van het vastgoed en de ontwikkeling daarvan en een lagere disconteringsvoet, de rekenrente die wij bij de waardering hanteren.

In het hoofdstuk financieel beheer wordt nader ingegaan op het resultaat en de financiële meerjarenprognose.

De risico's

Om de continuïteit te waarborgen is een inzicht in de risico's, die de organisatie loopt, een vereiste. Wij beoordelen risico's naar aard en impact op de organisatie en zorgen voor risicobeheersingsmaatregelen. Uitgangspunt daarbij is dat door het inzetten van adequate risicobeheersingsmaatregelen de impact van risico's op de organisatie en de bedrijfsvoering zo beperkt mogelijk zijn. Daar waar keuzen gemaakt kunnen worden sturen we op een laag risicoprofiel. We onderscheiden risico's op diverse terreinen.

Politieke risico's centraal en lokaal

Ontwikkelingen op het gebied van onder meer woningmarktbeleid, huurbeleid, bouwbesluit, omgevingsrecht, verhuurderheffing en fiscaliteit kunnen grote invloed hebben op de bedrijfsvoering. Deze ontwikkelingen zijn slechts in zeer beperkte mate te beïnvloeden.

Het afgelopen jaar is het wet- en regelgevingstraject voor de sector afgerond. De vraag is echter of hiermee de sector kan vertrouwen op meer stabiliteit.

Voor de nabije toekomst is met name de ontwikkeling rond de verhuurderheffing van belang. In 2016 is de heffing geëvalueerd. Dit heeft geleid tot een verhoging van het tarief in combinatie met een verruiming van de mogelijkheden om een korting op de verhuurdersheffing te krijgen. In onze meerjarige prognose houden we er rekening mee dat het effect van de kortingen omvangrijker is dan het effect van de tariefsverhoging.

Lokaal is de ontwikkeling rond de zelfstandigheid van de Gemeente Langedijk voor Woningbouwvereniging Langedijk van belang. Nu zijn wij de grootste beleidsbepalende woningcorporatie in de gemeente. Bij een gemeentelijke herindeling zal die rol wijzigen. In het beleidsplan hebben we opgenomen dat we als duidelijk is welke koers de gemeente kiest gaan bekijken wat dat voor Woningbouwvereniging Langedijk betekent.

Algemene economische risico's

De economische ontwikkeling (o.a. inflatie, rentevoet, beschikbaarheid financiering) is van grote invloed op de bedrijfsvoering, en met name de investeringsmogelijkheden. Bij de financiële sturing ligt de nadruk op de kasstromen en in mindere mate op de vermogenspositie. Investeringsbeoordelingen beoordeelen we op een aantal financiële parameters, bouwkostenniveau, bruto- en netto aanvangsrendement (BAR en NAR), internal rate of return (IRR), beleggingswaarde en financierbaarheid. Deze parameters actualiseren wij periodiek op basis van de economische ontwikkelingen. Door de lage inflatie van de afgelopen jaren en de inflatieverwachting voor de komende jaren staat met name de opbrengstontwikkeling onder druk.

Markt- en vastgoedrisico's

De marktrisico's rond afzet in de huurmarkt zijn op de korte en middellange termijn beperkt in ons werkgebied. Het aantal actief woningzoekenden in de regio stijgt, de wachttijden stijgen licht en de druk vanuit de urgente huisvestingsvraag neemt toe.

De afzet in de koopmarkt laat een gevarieerd beeld zien. De vraag naar Koopgarantwoningen is het afgelopen jaar stabiel goed gebleven, en de markt voor nieuwbouwkopwoningen trekt voorzichtig aan. Bij de vrije verkoop van bestaande woningen is er nog steeds sprake van een ruim aanbod, en is nog sprake van een lage verkoopsnelheid. De vastgoedrisico's rond projectontwikkeling voor Woningbouwvereniging Langedijk zijn op het ogenblik beperkt. Met de oplevering van Broekerplein in 2015 is het laatste project in uitvoering afgerond, en het merendeel van de risico's die daaruit voortvloeien verdwenen. In 2016 zijn drie projecten in voorbereiding genomen, waarvan de realisatie in 2017 start. De totale investeringsomvang van deze projecten bedraagt ongeveer € 9 miljoen.

De aanzienlijke omvang van de Koopgarantportefeuille vormt een risico dat om voortdurende aandacht vraagt. De terugkoopverplichting heeft een onvoorspelbaar karakter. Door een gestructureerd aan- en verkoopproces hebben we tijdig in beeld wat de effecten zijn op de liquiditeitspositie op de korte termijn en kunnen daarop bijsturen. De komende jaren bouwen we de portefeuille geleidelijk af naar rond 200 woningen in 2021.

Demografische risico's

Bij de opstelling van het beleidsplan en strategisch voorraadplan hebben we de demografische ontwikkelingen meegewogen. Wij voorzien de eerste vijf jaar nog een groeiende behoefte aan sociale huurwoningen en na die periode een stabilisatie. We hebben vastgesteld dat het noodzakelijk is onze woningvoorraad te transformeren om een antwoord te geven op de groeiende mismatch tussen onze woningvoorraad van overwegend eengezinswoningen en onze doelgroep van overwegend één- en tweepersoonshuishoudens.

De ontwikkelingen rond groei en krimp zijn van groot belang in ons werkgebied, dat ligt tussen de groeiende metropoolregio Amsterdam en het krimpgebied in de Kop van Noord-Holland. Wij hebben dit in het beleidsplan vertaald in een flexibele voorraadstrategie, waarbij zowel op groei als op krimp kan worden ingespeeld.

De interne risico's

Woningcorporaties moeten in een steeds complexere omgeving opereren. Met de nieuwe Woningwet zijn de verantwoordings-eisen en de eisen ten aanzien van de Governance verder aangescherpt.

De balans tussen de schaalvoordelen en de schaalnadelen van een kleine organisatie slaat mogelijk door naar de schaalnadelen. De vraag is of binnen de schaal van de organisatie de aanwezigheid van noodzakelijke kennis en kwaliteit geborgd kan blijven. Dit noodzaakt ons om creatieve oplossingen te zoeken, waarbij we nadrukkelijk ook naar samenwerkingsmogelijkheden met collega-corporaties kijken.

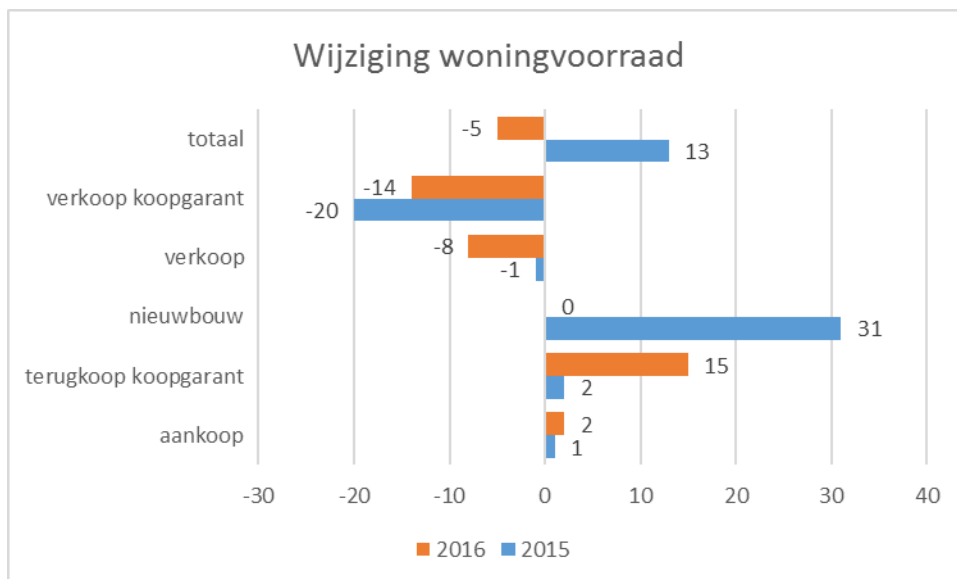
De voorraad in beeld

De veranderende samenstelling van het woningbezit

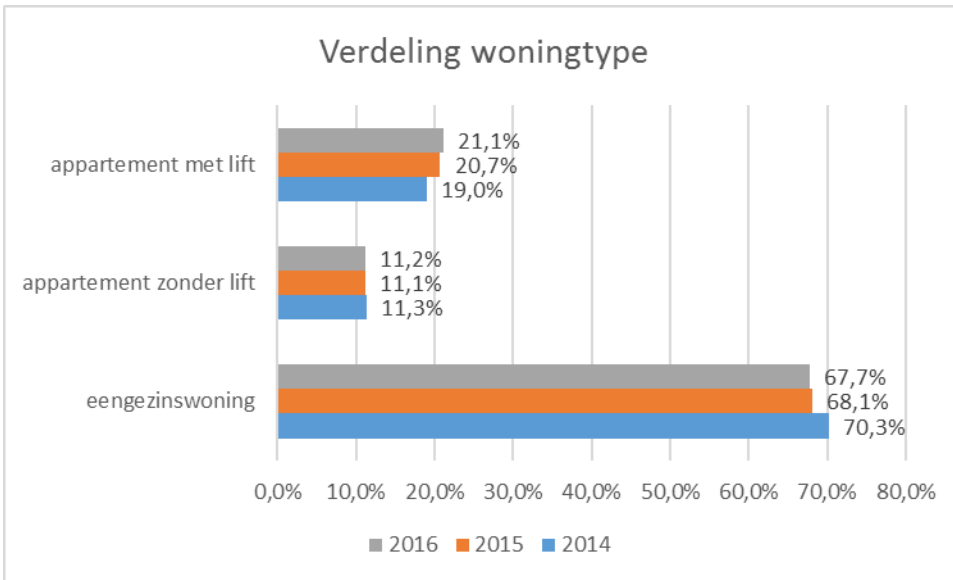
Eind 2016 bestaat de woningportefeuille van Woningbouwvereniging Langedijk uit 1.370 woningen, 93 garages en parkeerplaatsen en 3 zorgcomplexen. Ruim 99% van de woningen zijn sociale huurwoningen. Vier woningen worden in de vrije sector verhuurd. Zes woningen zijn 'verzilverd wonen' woningen. Deze woningen zijn in het verleden aangekocht met het recht voor de verkoper van de woning om in de woning te blijven wonen.

67 Garages en parkeerplaatsen verhuren we aan bewoners van één van onze sociale huurwoningen. De overige garages verhuren we aan derden, veelal omwonenden met een koopwoning

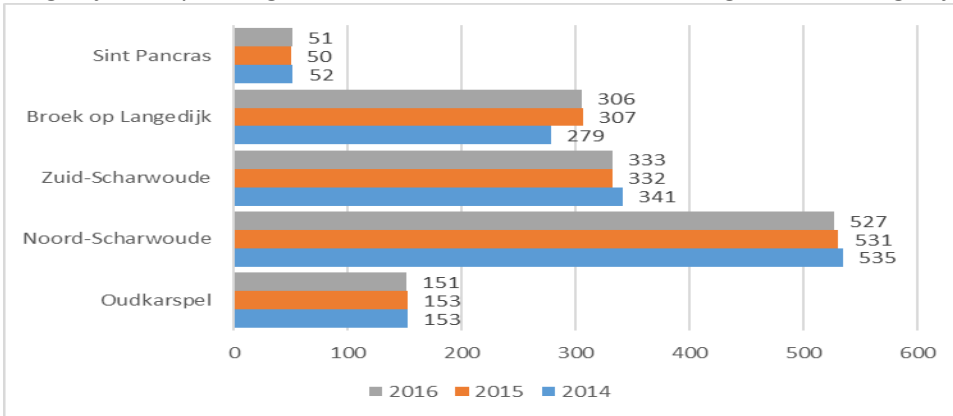
De woningvoorraad is in 2016 met 5 woningen afgenomen. Onderstaand een overzicht van de wijzigingen in 2016:



Één van de doelstellingen uit het beleidsplan is om het aandeel appartementen in de woningvoorraad te laten stijgen. Ondanks het feit dat in 2016 geen nieuwbouwwoningen zijn opgeleverd, is het aandeel appartementen toch licht gestegen. De verdeling naar woningtype is als volgt



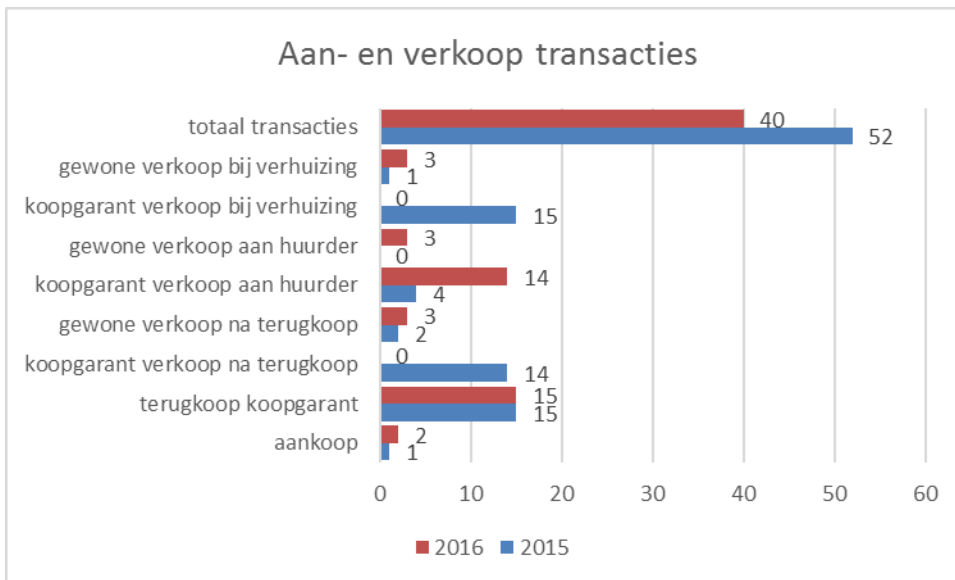
Met uitzondering van een tweetal ‘verzilverd wonen’ woningen zijn alle woningen gelegen in de gemeente Langedijk. De spreiding over de verschillende kernen van de gemeente Langedijk is als volgt:



Aan- en verkoop van woningen

In 2016 hebben we huurders van ongeveer 450 eengezinswoningen voor het eerst de mogelijkheid geboden om hun eigen woning te kopen, al dan niet onder Koopgarantvoorwaarden. Huurders van de overige eengezinswoningen hadden die mogelijkheid al een aantal jaren.

Medio 2015 hebben we besloten om bij verhuizing geen woningen meer Koopgarant te koop aan te bieden. Ook bij terugkoop van Koopgarantwoningen bieden wij deze woningen niet opnieuw aan als Koopgarantwoning. Slechts woningen die niet in de woningportefeuille passen verkopen wij bij verhuizing of terugkoop.



Eind 2016 hebben we voor 251 Koopgarantwoningen een terugkoopverplichting. De Koopgarantwoningen die nieuw gebouwd zijn of zijn aangekocht, in totaal 59 woningen, zijn een commerciële activiteit. In de toekomst zullen we bij terugkoop deze woningen óf als sociale huurwoning verhuren óf aanbieden als gewone koopwoningen. De overige 194 Koopgarantwoningen zijn in het verleden verhuurd als sociale huurwoningen en zijn een sociale activiteit.

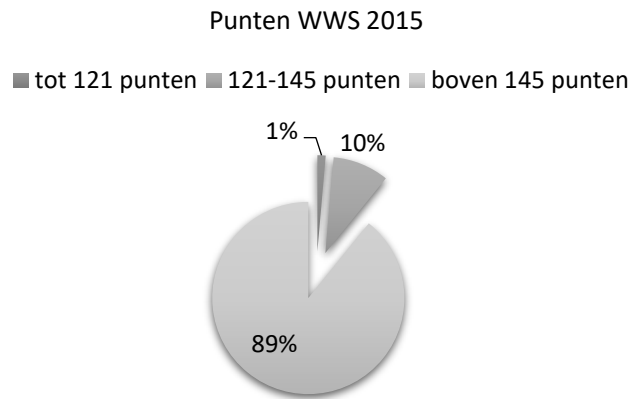
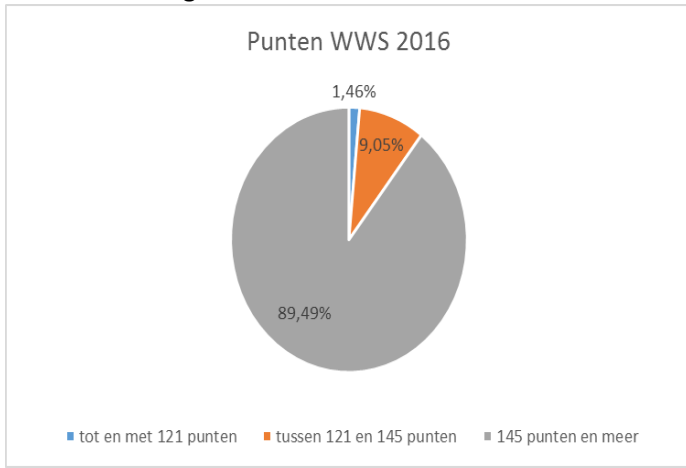
Wij willen de komende jaren de Koopgarantportefeuille afbouwen naar maximaal 200 woningen in 2021. Wij bieden voorlopig alleen nog onze huurders de mogelijkheid de eigen woning als Koopgarantwoning te kopen.

Eind 2016 hebben we in het nieuwe strategisch voorraadplan een verkoopvijver van 280 woningen, zowel huurwoningen als Koopgarantwoningen, die we bij verhuizing of terugkoop gaan verkopen.

Woontechnische kwaliteit

Uitgedrukt in WWS-punten (WoningWaarderingSysteem) is de kwaliteit van onze woningen hoger dan het landelijk gemiddelde. Dat komt vooral door het relatief grote aandeel eengezinswoningen én ook door het grote aandeel nieuwe woningen met een bovengemiddelde energetische kwaliteit.

Het gemiddeld aantal WWS-punten per woning is 166, één punt lager dan in 2015. De daling is het gevolg van de jaarlijkse aanpassing van de WWS-punten aan de actuele WOZ-waarde. De verdeling van het bezit naar punten klasse is als volgt:

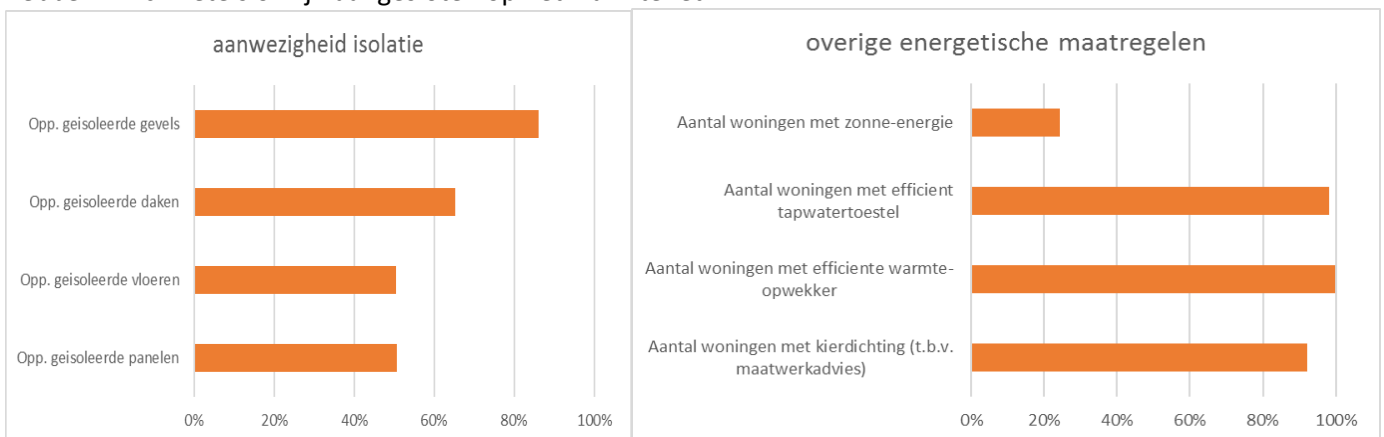


Op basis van het WWS is het mogelijk om 89% van het bezit te liberaliseren en daarmee te onttrekken aan de sociale woningvoorraad. Slechts 1,5% van de woningen heeft een maximale huur onder de lage aftoppingsgrens.

Om ervoor te zorgen dat we 90% van de woningen onder de hoge aftoppingsgrens van € 628 en 75% onder de lage aftoppingsgrens aanbieden is de streefhuur per 1 juli 2016 bepaald op 66,3% van de maximale huur op basis van het WWS.

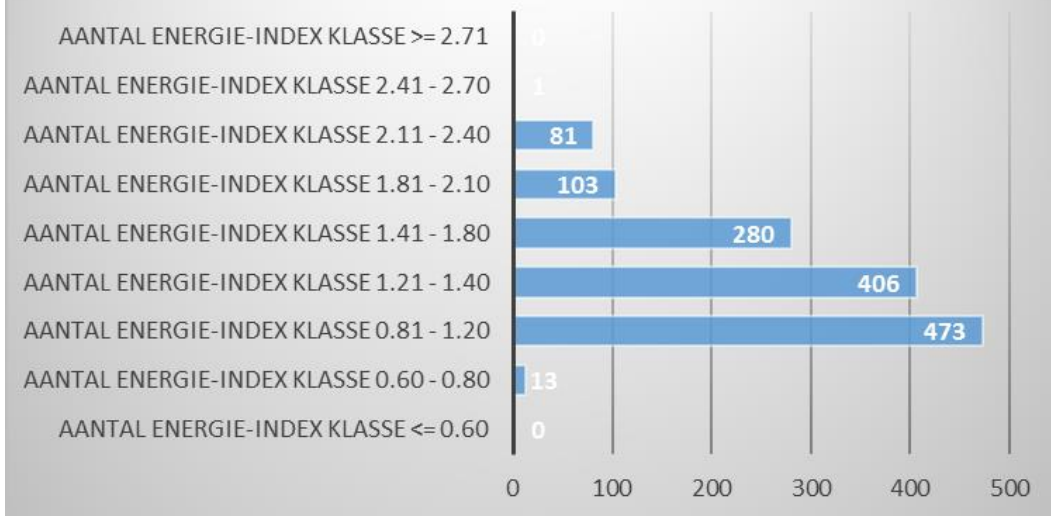
Energetische kwaliteit

Eind 2016 is bijna 24% van de woningen voorzien van zonnepanelen. Een meerderheid van de woningen heeft dakisolatie en/of gevelisolatie en/of vloerisolatie en vrijwel overal is dubbelglas aanwezig. De meeste woningen hebben HR cv-ketels of zijn aangesloten op het warmtenet.



Vanaf 2016 gebruiken we de Energie-Index om de energetische kwaliteit van de woningen aan te geven. Voorheen hebben we het Energielabel gehanteerd. Eind 2016 is de gemiddelde Energie-Index gedaald van 1,42 naar 1,38. De verdeling van Energie-Index eind 2016 is als volgt:

Overzicht energie-index



4.1. Het woningbestand, de bestemming

Van onze 1.397 huurwoningen worden er 27 bijzonder verhuurd.

Aan de Binnenroe in Sint Pancras en aan de Voorburggracht in Zuid-Scharwoude verhuren we een tweetal zorgcomplexen aan Esdégé Reigersdaal. Het complex aan de Binnenroe bestaat uit 13 appartementen. De Voorburggracht is een zorgboerderij met 12 appartementen en een ruimte voor dagbesteding. De kleine Ark, een woon- en werkgemeenschap voor jongvolwassenen met een verstandelijke beperking, huurt voor vijf bewoners vanaf begin 2015 het pand aan de Elzenlaan 14 in Zuid-Scharwoude.

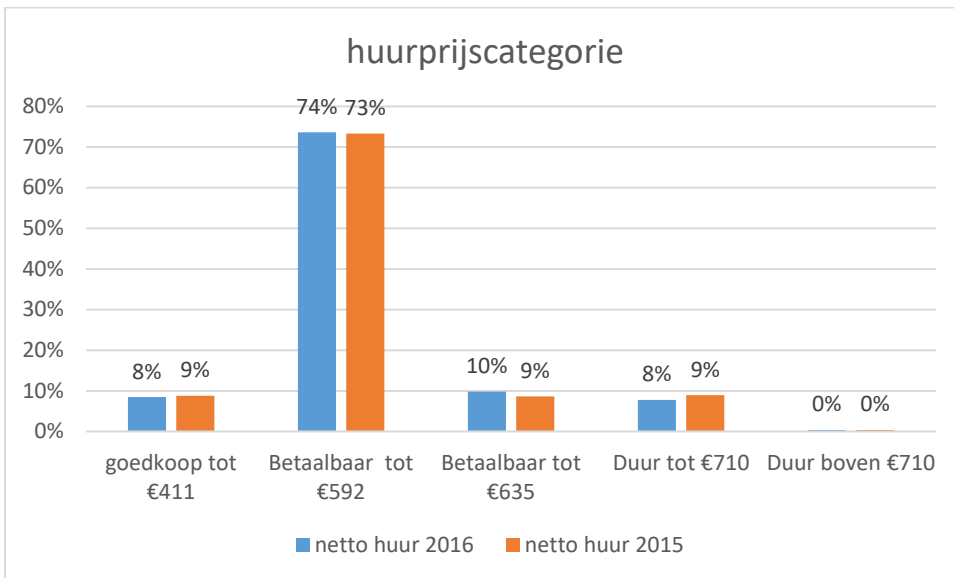
Voor senioren en andere mensen die minder goed ter been zijn, zijn nultredenwoningen zeer geschikt. Deze woningen hebben op één verdieping een woonkamer, een keuken, een slaapkamer en een badkamer met sanitair en zijn gelegen op de begane grond of met de lift bereikbaar. In ons bezit hebben we nu 402 nultredenwoningen, overwegend appartementen, maar ook enkele tientallen eengezinswoningen. Een aantal dat jaarlijks toeneemt. Ook alle woningen die in 2015 zijn opgeleverd en aangekocht kwalificeren we als nultredenwoning.

Met name voor de jongste groep - tot 23 jaar - blijft het moeilijk om een betaalbare huurwoning te veroveren. We hebben daar eerder al iets aan gedaan met de aanwijzing van 150 'voor jongeren geschikte' woningen. Voor zover de huur daarvan hoger is dan de huurtoeslaggrens voor jongeren tot 23 jaar wordt die tijdelijk verlaagd wanneer de kandidaat huurder inderdaad nog geen 23 jaar is en een laag inkomen heeft. Eind 2016 hadden twee jongeren zo'n contract.

Huurniveau en huurbeleid

De gemiddelde huurprijs van woningen is in 2016 met 1.0% gestegen van € 518 naar € 523 per maand. Per 1 juli is de gemiddelde huuraanpassing gelijk aan het inflatieniveau van 0.6% geweest. Het effect van aanpassing van huren bij verhuizing, energetische verbetering en aan- en verkoop van woningen is een stijging 0.4% geweest. Net als in voorgaande jaren hebben we geen inkomensafhankelijke huurverhoging toegepast.

Het huurniveau ligt gemiddeld op 63,7% van de maximale huur op basis van het WWS. De streefhuur is vanaf 1 juli 2016 bepaald op 66,3% van de maximale huur. Het niveau van de streefhuur is zodanig gekozen dat we in staat zijn 75% van de woningen als betaalbare woning onder de € 592 en 90% als betaalbare woning onder de € 635 kunnen toewijzen, en recht kunnen doen aan het kwaliteitsverschil tussen woningen op basis van de WWS.



Bovenstaande tabel laat zien dat de voorraad goedkope en dure woningen licht daalt ten gunste van de betaalbare voorraad. Eind 2016 heeft nog maar 8% van de woningen een goedkope huur onder de € 411, en heeft ook 8% een dure huur boven de € 635. Het aantal woningen met een huur boven de liberalisatiegrens van € 710,68 is eind 2016 letterlijk op de vingers van één hand te tellen, namelijk 4.

De streefhuren lijken zich in een steeds smallere bandbreedte te bevinden. Aan de bovenkant ontstaat druk omdat het wenselijk is het aanbod zoveel mogelijk onder de aftoppingsgrenzen te houden. Aan de onderkant zien we dat vooral de gewenste energetische verbetering van woningen met een slecht label de streefhuur omhoogduwt. Als we uitgaan van de maximale huurprijs op basis van het WWS kunnen we 90% van onze woningen liberaliseren en behoort slechts 1% tot de categorie betaalbare woningen onder de € 592.

Verslag van de Raad van Commissarissen

Algemeen

De Raad van Commissarissen kijkt met waardering terug op 2016.

Onder de gewaardeerde leiding van de nieuwe directeur-bestuurder zijn kerntaken vervuld, behield Woningbouwvereniging Langedijk een stabiele marktpositie, bleef financieel gezond, zette haar duidelijke eigen visie op de volkshuisvesting voort en voerde consequent een gematigd huurprijsbeleid. De eigen visie en missie werd dit jaar tevens geactualiseerd in dialoog met bewoners, medewerkers en belanghouders en vastgelegd in een nieuw beleidsplan 2017-2021.

Bijzonder veel waardering heeft de raad voor het feit dat is ingezet op het aanhalen van relevante relaties. Contacten met belangrijke stakeholders zijn opnieuw opgebouwd of versterkt.

2016 was voor Woningbouwvereniging Langedijk een enerverend jaar vanwege de grote druk die de implementatie van de woningwet met zich meebracht en een enthousiaste start van de AW welke gevolgen kende voor de samenstelling van de raad in de vorm van herhaalde werving en selectieprocedures. Ondanks de grote wisseling in samenstelling en een tijdelijke bezetting door slechts 3 personen heeft de Raad van Commissarissen zijn toezichthoudende en adviserende rol in 2016 uitgevoerd met een grote mate van betrokkenheid.

16

Visie en rollen Raad van Commissarissen

De raad houdt toezicht op de algemene gang van zaken betreffende Woningbouwvereniging Langedijk. Meer specifiek betekent dit dat de raad toezicht houdt op het behalen van de doelstellingen, de risico's verbonden aan de activiteiten, het financieel verslaggevingsproces, de strategie, de financiële continuïteit en het naleven van toepasselijke wet- en regelgeving.

De raad beoordeelt daarbij primair of Woningbouwvereniging Langedijk in voldoende mate haar maatschappelijke en volkshuisvestelijke taak uitvoert zonder dat de financiële continuïteit daarbij in het geding raakt. De raad laat zich hierin bijstaan door een door haar benoemde accountant. De accountant controleert op verzoek van de raad de jaarstukken en brengt daar schriftelijk en mondeling verslag over uit.

De raad is zich bewust van het maatschappelijk belang van goed toezicht, zowel intern als extern en neemt nauwkeurig kennis van de eisen die aan haar worden gesteld. De raad handelt daarnaar onder andere door ervoor te zorgen dat ieder lid de Persoonlijke Educatie adequaat en actueel houdt en door te zorgen voor branche-specifieke kennis binnen de raad. Waar relevant wordt extra externe advisering en deskundigheid ingeroepen. Verder worden regionale en landelijk politieke ontwikkelingen op de voet gevolgd.

De raad geeft invulling aan haar functie van werkgever van de directeur-bestuurder en staat deze met raad en advies ter zijde. De raad is om die reden zodanig samengesteld dat er zowel branche-specifieke kennis, bedrijfsorganisatiekundige kennis, kennis van relevante aanpalende aandachtsgebieden, als relevante plaatselijke en regionale kennis en betrokkenheid in de raad aanwezig is.

Toezicht en verantwoording Raad van Commissarissen

De taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden van de raad zijn vastgelegd in de statuten en het Reglement Raad van Commissarissen. In het Reglement Raad van Commissarissen zijn deze nader omschreven. De statuten en de reglementen zijn de basis voor de besluitvorming binnen de werkorganisatie, het bestuur en de Raad van Commissarissen.

In dit verslag legt de Raad van Commissarissen verantwoording af over de wijze waarop zij invulling heeft gegeven aan de uitvoering van haar taken en bevoegdheden in het afgelopen jaar. Dit verslag wordt gepubliceerd op de site.

Als toezicht- en toetsingskader voor het uitoefenen van haar taken hanteert de raad:

- de relevante regelgeving zoals het Besluit Beheer Sociale Huursector/ de Woningwet met de BTIV, de Governancecode Woningcorporaties en WNT;

- De missie en strategie en de realisatie van de maatschappelijke prestaties als verwoord in het beleidsplan, begroting en activiteitenplan. Met bijzondere aandacht voor besluiten die voorafgaande goedkeuring van de raad behoeven op grond van deze statuten, reglementen en de Governancecode;
- Interne documenten zoals: de meerjarenbegroting 2016-2025, de begroting 2016, het vigerende strategische voorraadbeheerplan, de uitgangspunten van het treasurystatuut, de notitie risicomangement, het investeringsstatuut;
- Afspraken met externe belanghebbenden zoals prestatieafspraken en afspraken en contacten met de SVNK en andere belanghouders;
- Gedragscode integer handelen (en klokkenluidersregeling) gepubliceerd op de site.

De raad houdt onder andere toezicht op:

- de continuïteit van de corporatie, strategie en risico's verbonden aan de activiteiten van de corporatie en de opzet en werking van de interne risicobeheersing- en controlesystemen;
- de realisatie van de (maatschappelijke) doelstellingen van de corporatie en realisering van de volkshuisvestelijke opgaven;
- de relatie met de belanghouders, de belangen van de omgeving, in het bijzonder de (tevredenheid van de) huurders en de gemeente Langedijk;
- kwaliteit van de dienstverlening, tevredenheid van huurders;
- kwaliteitsbeleid en personeelsbeleid;
- financiële verslaglegging en kwaliteit van de maatschappelijke verantwoording, inclusief benoeming en evaluatie van de externe accountant;
- naleving van relevante wet- en regelgeving en toepassing van de Governancecode;
- het functioneren van de directeur-bestuurder;
- evaluatie van het eigen functioneren.

Bijzondere aspecten uit het toetsingskader nader uitgewerkt:

- de in deze periode geldende missie en strategie;
- de missie;
- zorgen voor prettig wonen in goede, passende en betaalbare woningen in leefbare straten en buurten;
- ruimte geven aan bewoners om zelf invulling te geven aan het prettig wonen, en bewoners die het nodig hebben een extra steuntje in de rug geven;
- zorgen voor een toekomstbestendige sociale woningvoorraad;
- een betrokken organisatie, geworteld in Langedijk, herkenbaar voor bewoners en plaatselijke organisaties.

De aan deze missie gekoppelde strategische doelstellingen:

- in Langedijk bijdragen aan het realiseren van een vitale sociale woningsector door groei en transformatie van de woningportefeuille;
- bieden van een woningaanbod dat aansluit op de woningvraag;
- het verhogen van de energetische kwaliteit van de woningen;
- verbeteren kwaliteit van onze dienstverlening;
- het betrekken van bewoners bij beleid en beheer.

Maatlat financieel beleid:

voor het financieel beleid zijn het treasury jaarplan en de begroting het toetsingskader, naast de algemene kaders zoals die kunnen worden ontleend aan het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) en, sinds 1 juli 2015, de Autoriteit Woningcorporaties (AW). Voor het waarborgen van de financiële continuïteit wordt uitgegaan van een minimaal noodzakelijk weerstands- ofwel volkshuisvestelijk vermogen, zoals berekend en vastgesteld door het CFV/AW.

Om uitvoering te kunnen geven aan het beleid dat in het treasurystatuut is verwoord, zijn de volgende financiële uitgangspunten van toepassing:

- conform de WSW-norm wordt maximaal 7,5% van de kredietfaciliteiten kort aangehouden;

- het renteherzieningsrisico is minimaal 5%, maximaal 15% en optimaal 10%;
- er wordt gestuurd op een positieve kasstroom en een ICR en LTV conform de normen van het WSW en de intern vastgestelde signaleringsnormen;
- belegging van overliquiditeiten gebeurt risicomijdend en met hoofdsomgarantie;
- jaarlijks wordt een treasuryjaarplan ter goedkeuring aan de Raad van Commissarissen voorgelegd;
- bij nieuwbouwprojecten wordt ontwikkeld en gerekend op basis van een door de Raad van Commissarissen goedgekeurd investeringsstatuut.

Alle bovengenoemde kaders zijn door de raad in 2016 gebruikt bij het nemen van beslissingen, het beoordelen van bestuursvoorstellen en bewaking van de realisatie van de corporatiedoelstellingen.

Woningwet 2015 en Governancecode woningcorporaties

In 2015 is een nieuwe herziende Woningwet ingevoerd. Deze markeert de maatschappelijke consensus over het domein volkshuisvesting en creëert duidelijkheid op de woningmarkt door heldere spelregels te bieden voor sociale huur. Dit alles met als doel dat mensen met een laag inkomen goed en betaalbaar kunnen wonen. De wet waarborgt de kwaliteit van de sociale huisvesting, beperkt de financiële risico's en regelt een passende toewijzing van sociale huurwoningen aan de doelgroep. Activiteiten van Woningbouwvereniging Langedijk krijgen vorm langs in de wet genoemde velden.

In de Governancecode Woningcorporaties staan de basisregels voor goed bestuur en toezicht. Als lid van Aedes en de VTW houdt Woningbouwvereniging Langedijk zich aan deze code. Alle hierin genoemde bepalingen worden door haar toegepast. Een aantal aspecten zijn hieronder concreet uitgewerkt.

Taak en werkwijze

Om de toezichthoudende taak goed te kunnen vervullen heeft de Raad van Commissarissen zich regelmatig mondeling dan wel schriftelijk door de directeur-bestuurder laten informeren inzake de financiële resultaten in relatie tot de beoogde doelen, relevante externe ontwikkelingen en de wensen en behoeften van belanghebbenden. Dit gebeurt in een gezonde verstandhouding en vanuit 2 richtingen. De raad werd over het algemeen tijdig voorzien van informatie en kreeg ondersteuning van de directie en medewerkers van de woningbouwvereniging, zodat de raad de haar toegewezen interne toezichtfunctie goed kon uitoefenen.

De raad heeft in het afgelopen boekjaar het volgende ondernomen om zich op de hoogte te houden van wat er speelt in het speelveld van Woningbouwvereniging Langedijk.

De Raad van Commissarissen kreeg inzicht in de wijze van besturen door kennis te nemen van bestuursbesluiten en viermaandsrapportages. Daarnaast is er regelmatig overleg geweest tussen de directeur-bestuurder en de voorzitter van de Raad van Commissarissen, dan wel individuele leden van de raad, indien daar, mede gezien hun specifieke expertise aanleiding voor was.

In september is een afgevaardigde van de raad aanwezig geweest bij een medewerkersbijeenkomst.

De leden die een huurderszetel bezetten binnen de raad hebben de samenwerking van de corporatie met de huurders met extra interesse gevolgd. In dit jaar betrof dat met name de verdere institutionalisering van een Huurdersraad nieuwe stijl, voor het eerst professioneel ondersteund door de Woonbond. Onder andere een nieuw huurbeleid is met medewerking van de huurdersraad ontwikkeld en aangeboden ter vaststelling in 2017.

De raad toetste de aan haar ter goedkeuring voorgelegde stukken, afkomstig van de directeur-bestuurder, aan het vastgestelde strategisch beleid en de daarvan afgeleide maatschappelijke en financiële doelstellingen. De raad bestudeerde daarvoor relevante documenten en kreeg naast advies van het bestuur van de corporatie, ook gelegenheid in gesprek te gaan met leden van het managementteam door (indien relevant) hun aanwezigheid bij vergaderingen. Daarnaast voorzag de directeur-bestuurder voorstellen van de overwegingen in het MT.

De voortgang van de projecten werd regelmatig besproken en ontwikkelingen betreffende de organisatie en (politieke) actualiteiten in de sector werden gevolgd en besproken onder meer aan de hand van de viermaandsrapportages.

Thematische bespreking

Als onderdeel van de reguliere vergaderingen van de raad vinden regelmatig thematische besprekingen plaats. In 2016 hebben meerdere strategische sessies plaatsgevonden in kader van formuleren nieuw beleid voor de periode 2016-2020. Op basis van deze strategiesessie, die ook is gedaan met stakeholders, zijn beleidskeuzes gemaakt voor de lange termijnplanning en meerjarenbegroting 2017-2026.

Vergaderingen van de raad in 2016

In het verslagjaar 2016 kwam de Raad van Commissarissen zeven keer bijeen regulier in aanwezigheid van de directie. Er vond voorafgaand aan de reguliere vergaderingen overleg met de voorzitter van de raad plaats over de agenda. Bij één van deze vergaderingen was tevens de externe accountant aanwezig voor het geven van een toelichting op de jaarstukken over 2015 en het accountantsverslag over 2015.

Meer concreet kwamen in het verslagjaar 2016 de volgende onderwerpen aan de orde:

- procedure aanvraag zienswijze benoemingen Autoriteit Woningcorporaties;
- consequenties 1 negatieve zienswijze vanuit beoordelingskader AW t.a.v. herbenoeming RvC-lid en 1 negatieve zienswijze benoeming geselecteerd RvC-lid;
- werving, selectie, sollicitatieprocedure twee nieuwe RvC-leden;
- risico-inventarisatie en opzet Financieel Reglement;
- risicoanalyse en benchmarkcijfers;
- managementletter 2016 van de accountant;
- wijziging rechtsvorm van vereniging naar stichting;
- aanpassing statuten vereniging voortvloeiende uit de nieuwe Woningwet;
- prestatieafspraken;
- huurdersraad;
- reglement Raad van Commissarissen;
- bestuursreglement;
- evaluatie activiteitenplan 2015;
- ontwikkeling beleidsplan 2016-2020;
- accountantsverslag 2015 in aanwezigheid van de externe accountant;
- jaarrekening 2015 in aanwezigheid van de externe accountant;
- selectieprocedure nieuwe accountant;
- managementletter accountant;
- benoeming voorzitter en vice-voorzitter ai.;
- huisvesting statushouders;
- strategische beleidskeuzes (in samenspraak met het MT);
- viermaandsrapportages en periodieke liquiditeitsprognoses.

Besluiten Raad van Commissarissen

De raad heeft in 2016 de volgende besluiten goedgekeurd:

- liquiditeitsbegroting en Treasuryjaarplan 2016;
- notitie verkoopbeleid;
- huurbeleid 2016;
- diverse aankoop-, initiatief-, investerings- en uitvoeringsbesluiten;
- waarderingshandboek 2016;
- verlenging arbeidsovereenkomst directeur-bestuurder Tim van Ruiten;
- conceptstatuten vereniging en stichting;
- aanstelling accountant;
- reglement Financieel Beleid en Beheer;
- investeringsstatuut;

- statutenwijziging van de vereniging;
- voorstel om nu geen voorstel tot omzetting van de rechtsvorm voor te leggen aan AW;
- beleidsplan en strategisch voorraadplan 2016-2020;
- activiteitenplan 2017;
- meerjarenbegroting 2017-2026;
- treasuryjaarplan 2017;
- jaarrekening 2015;
- volkshuisvestingsverslag 2015;
- activiteitenplan en begroting 2017;
- bezoldiging raad 2017 en verder.

Bij het proces tot goedkeuring van de hiervoor opgenomen besluiten hebben zich geen situaties voorgedaan waarbij sprake was van onafhankelijkheidsproblematiek bij een of meerdere leden van de raad.

Commissies binnen de Raad van Commissarissen

Gelet op de relatief kleinschalige omvang van de corporatie heeft de raad er dit kalenderjaar nog niet voor gekozen specifieke commissies (zoals bijvoorbeeld een auditcommissie of een remuneratiecommissie) in te stellen. De leden van de Raad van Commissarissen voldoen in de optelling van kwaliteiten aan de vastgestelde profielschetsen. Er is voldoende kennis aanwezig op de verschillende voor de woningbouwvereniging belangrijke gebieden, waarmee de deskundigheid van de raad is gewaarborgd. Daar waar de raad constateert dat er mogelijk onvoldoende kennis aanwezig is binnen de raad, laat de raad zich nader adviseren door externe deskundigen, waaronder de accountant.

Onafhankelijkheid

De samenstelling van de Raad van Commissarissen voldoet aan de Governance Code, waarin is bepaald dat alle leden onafhankelijk moeten zijn in de zin van de statuten. De raad is van mening dat zij in 2016 op een onafhankelijke wijze heeft kunnen vergaderen.

De raad wil voldoen aan de Governance Code op het punt van de onafhankelijkheid van alle leden van de Raad van Commissarissen alsmede op het punt van de maximale zittingstermijn van 8 jaar. Aan dit laatste punt is in 2015 een concessie gedaan; de tweede termijn van de voorzitter is in verband met de continuïteit van bestuur als gevolg van een mutatie op het niveau van de directeur bestuurder één jaar verlengd tot 01-07-2016.

Alle relevante nevenfuncties van de leden van de raad zijn bij de raad en de woningbouwvereniging bekend en in de bijlage genoemd. Tegenstrijdige belangen zijn getoetst door de AW. De kandidaten waarbij hiervan mogelijkerwijze in de toekomst sprake van zou kunnen zijn hebben zich voor (her)benoeming teruggetrokken.

Deskundigheid en samenstelling

De raad bestaat uit vijf leden die voor een periode van vier jaar worden benoemd en die eenmaal voor een volgende zittingstermijn van vier jaar kunnen worden herbenoemd.

In de bijlage is nadere informatie opgenomen over de samenstelling van de raad, waaronder de nevenfuncties en het rooster van aftreden. De raad werkt met een profielschets, gerelateerd aan haar omvang, samenstelling en activiteiten, voor de gewenste deskundigheid en achtergrond van de leden van de raad. De profielschets is in 2016 herijkt. (Her)benoeming vindt plaats indien de kandidaat een positieve zienswijze vanuit het beoordelingskader Autoriteit Woningcorporaties geniet.

In 2016 hebben zich twee mutaties in de raad voorgedaan op het niveau van voorzitter en vicevoorzitter. Beide posities zijn op goede wijze afgerond en opnieuw ingevuld hoewel met bijzondere inspanningen. Een nieuw lid werd aangesteld binnen het kwaliteitsprofiel financieel-economisch die zich helaas moest terugtrekken na een negatieve zienswijze van de AW i.v.m. mogelijke onverenigbaarheden i.r.t. de functie-uitoefening in de dagelijkse werksituatie. De vicevoorzitter wist zich tevens genooddaakt om zelfde reden een kandidaatstelling voor herbenoeming in te trekken. Twee nieuwe vacatures met de kwaliteitsprofielen financieel-economisch en juridisch werden succesvol ingevuld.

Zelfevaluatie van de raad

De raad heeft het evalueren van het eigen functioneren gepland in januari 2017 onder externe deskundige begeleiding van Hildegard Pelzer van Governance Support.

Vanwege een nieuwe samenstelling en de relatief geringe ervaring met toezichthouden in de raad is gekozen voor een doorlichten vanuit- en geven van handvatten op instructieniveau.

De werkwijze van de raad in relatie tot de eveneens nieuw aangetreden directeur-bestuurder (2015) is onder bijzondere aandacht geagendeerd.

Honorering

De raad heeft besloten haar eigen honorering met ingang van 01-01-2017 te verhogen conform de door Vereniging Toezichthouders Woningcorporaties (VTW) in 2015 vastgestelde beroepscode beloning commissarissen.

Per 1-1-2013 is voor bestuurders en toezichthouders de Wet Normering Topinkomens (WNT) van toepassing. Voor woningcorporaties is hierin per 1-1-2014 een regeling opgenomen naar de grootte van de corporaties en de gemeente waarin ze bezit hebben.

In de jaarrekening 2016 is verantwoord dat de bezoldiging voor een lid € 3.000,- excl. btw en voor de voorzitter € 4.500,- excl. btw heeft bedragen. De vergoeding voor in- en uittreeders is tijdsevenredig toegerekend.

Conform de statuten werd, noch door de directeur-bestuurder, noch door de leden van de raad, een bezoldiging ontvangen die afhankelijk is gesteld van financiële prestaties van Woningbouwvereniging Langedijk.

Werkgeversrol Raad van Commissarissen

De Raad van Commissarissen is verantwoordelijk voor een goed bestuur, onder meer door benoeming, schorsing, ontslag en jaarlijkse evaluatie van het bestuur.

De benoeming van dhr. Van Ruiten als directeur-bestuurder in 2015 is vastgesteld voor een periode van 4 jaar, met een eerste tijdelijke arbeidsrechtelijke aanstelling voor de duur van één jaar. De raad heeft na dit jaar unaniem besloten de aanstelling van harte voort te zetten.

In november is het functioneren van dhr. Van Ruiten in een ontwikkelgesprek besproken langs een zestal thema's:

- maatschappelijke prestaties Woningbouwvereniging Langedijk;
- contacten met externen;
- ontwikkeling organisatie;
- persoonlijke ontwikkeling;
- financieel beleid en prestaties;
- relatie met de RvC.

Naar het oordeel van de raad heeft de directie in 2016 goed gefunctioneerd en naar aanleiding van deze uitgesproken waardering en tevredenheid is het met de directeur-bestuurder vast overeengekomen salaris opgerekt met een minimaal bedrag tot de maximaal toegestane hoogte binnen de WNT.

Samenstelling van de Raad van Commissarissen in 2016

Naam	: H. van Lingen
Geslacht	: man
Hoofdfunctie	: voorzitter, huurders-zetel tot 1 juli 2016
Beroep	: advocaat, partner Knuwer advocaten
Relevante (neven)functie(s)	: -
Expertise	: aansprakelijkheidsrecht en contractenrecht
Geboortejaar	: 1968
Jaar 1 ^e benoeming	: 2007
Jaar 2 ^e /laatste herbenoeming	: 2011

Woonplaats : Langedijk
PE-punten: : 10 punten behaald van de 10 - over 2015 en 2016 samen -te behalen punten

Naam : **W.M.J. Hink-Wever**
Geslacht : vrouw
Hoofdfunctie : lid tot 1 juli 2016, per 1 juli 2016 voorzitter en huurders-zetel
Beroep : veranderkundige, vrijgevestigd managementconsultant
Relevante (neven)functie(s) : -
Expertise : organisatieontwikkeling, bouwen en wonen bijzondere doelgroepen, projectmanagement personeelszaken, organisatieontwikkeling, verandermanagement bij Het Ontwikkelaarsgilde

Geboortejaar : 1969
Jaar 1^e benoeming : 2012
Jaar 2^e/laatste herbenoeming : 2016
Jaar definitief aftreden : 2020
Woonplaats : Langedijk
PE-punten: : 13 punten behaald van de 10 - over 2015 en 2016 samen -te behalen punten

Naam : **M.J. Kuipers**
Geslacht : man
Hoofdfunctie : vice-voorzitter tot 1 juli 2016
Beroep : secretaris-directeur Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier
Relevante (neven)functie(s) : lid Raad van Commissarissen Heliomare
Expertise : projectorganisaties, bouwen en wonen, openbaar bestuur
Geboortejaar : 1958
Jaar 1^e benoeming : 2012
Jaar 2^e/laatste herbenoeming : 2016
Jaar definitief aftreden : 2020
Woonplaats : Langedijk
PE-punten: : 9 punten behaald van de 8 - over 2015 en 2016 samen -te behalen punten

Naam : **O.M. van Denzen**
Geslacht : man
Hoofdfunctie : lid
Beroep : coördinator acquisitie grond en vastgoed bij Eigen Haard
Relevante (neven)functie(s) : -
Expertise : woningbouw, projectontwikkeling, risicomangement vastgoed, investeringsbeslissingen vastgoed en financieel vastgoed
Geboortejaar : 1977
Jaar 1^e benoeming : 2013
Jaar 2^e/laatste herbenoeming : 2017
Jaar definitief aftreden : 2021
Woonplaats : Alkmaar
PE-punten: : 10 punten behaald van de 10 - over 2015 en 2016 samen -te behalen punten

Naam : **A.M. van Grinsven**
Geslacht : vrouw
Hoofdfunctie : lid, huurders-zetel
Beroep : manager strategie bij Woonzorg Nederland, Amstelveen
Relevante (neven)functie(s) : -
Expertise : volkshuisvesting, wonen en zorg, huurdersparticipatie, governance, openbaar bestuur
Geboortejaar : 1972
Jaar 1^e benoeming : 2013
Jaar 2^e/laatste herbenoeming : 2017
Jaar definitief aftreden : 2021
Woonplaats : Amsterdam
PE-punten: : 12 punten behaald van de 10 - over 2015 en 2016 samen -te behalen punten

Naam : **P.J.L.G. Kerkvliet**
Geslacht : man
Hoofdfunctie : lid vanaf 14 september 2016
Beroep :
Relevante (neven)functie(s) : -
Expertise : volkshuisvesting, financiën en ICT, vastgoed, HRM
Geboortejaar : 1953
Jaar 1^e benoeming : 2016
Jaar 2^e/laatste herbenoeming : 2020
Jaar definitief aftreden : 2024
Woonplaats : Langedijk
PE-punten: : 12 punten behaald van de 10 - over 2016 en 2017 samen -te behalen punten

Naam : **J. Sinnige**
Geslacht : vrouw
Hoofdfunctie : lid vanaf 14 september 2016
Beroep : advocaat bij Wieringa advocaten in Amsterdam
Relevante (neven)functie(s) : -
Expertise : juridische zaken, in het bijzonder bouw- en vastgoedrecht, ruimtelijke ordening
Geboortejaar : 1986
Jaar 1^e benoeming : 2016
Jaar 2^e/laatste herbenoeming : 2020
Jaar definitief aftreden : 2024
Woonplaats : Amsterdam
PE-punten: : 14 punten behaald van de 10 - over 2016 en 2017 samen -te behalen punten

Gegevens bestuurder in 2016

Naam : T.I.M. van Ruiten
Geslacht : man
Geboortejaar : 1960
Nevenfunctie(s) : -
Werkzaam in huidige functie sinds : 2015
Werkzaam bij de organisatie sinds : 2015
Duur benoeming : 4 jaar
Duur arbeidscontract : onbepaalde tijd
Bezoldiging : binnen kaders van de WNT-klasse B
PE-punten: : 56 punten behaald van de 108 - over 2015, 2016 en 2017 samen – te

behalen punten

Tenslotte

De Raad van Commissarissen heeft waardering voor het vele werk dat door de directeur-bestuurder en de organisatie gedaan is, zoals het op een uitstekende wijze zorgen voor de (financiële) continuïteit van Woningbouwvereniging Langedijk, goede en open contacten met de belanghouders, de voorbereiding en realisering van de bouwprojecten en het continueren van het KWH-label. Wij danken de directeur-bestuurder en de medewerkers van Woningbouwvereniging Langedijk voor hun grote inzet en wensen hen veel succes in 2017!

Langedijk,

Namens de Raad van Commissarissen,





Willeke Hink, voorzitter






Prettig wonen

Visie en Missie

Wij streven naar wijken waar het prettig wonen is voor iedereen, met een mix van verschillende woningtypen bedoeld voor jong en oud, voor kleine en grotere huishoudens, voor huurders en kopers, voor mensen die zelfredzaam zijn en voor de mensen die een steuntje in de rug nodig hebben. Wij vinden dat huurders zelf het beste invulling kunnen geven aan het prettig wonen, en willen ze daar ook de ruimte voor bieden.

De Prestaties

Doelstelling activiteitenplan	Realisatie	
Leefbaarheid		
Woningbouwvereniging Langedijk onderneemt actie bij overlastmeldingen. We laten binnen twee weken weten welke actie we ondernemen.	Er zijn in 2016 85 nieuwe zaken gemeld, waarvan 79 zaken in 2016 zijn afgehandeld. Bij alle zaken informeerden we de huurder op tijd. In tabel 1 is een overzicht van de overlastmeldingen opgenomen.	
De huurachterstanden mogen niet hoger zijn dan 1% van de jaarhuursom; doelstelling is om ontruiming wegens huurschuld zoveel mogelijk te voorkomen.	De huurachterstand van zittende huurders is eind december 0,33% van de jaarhuursom. Vorig jaar was de huurachterstand 0,56 %. Eind 2016 zijn 11 vorderingen uit handen gegeven aan de deurwaarder. Er hebben 3 ontruimingens wegens huurschuld plaatsgevonden en 1 wegens hennep. En er was 1 Noorderzon.	
Van het complex Platteven in Noord-Scharwoude willen we een beschut wonen complex maken waar ouderen prettig kunnen wonen. We doen dit in overleg met de overige eigenaren van het complex.	Het project is gestart in september 2016. De andere eigenaren zijn geïnformeerd. In 2017 vindt in overleg met alle bewoners en start de uitvoering van het plan.	
Onderhoud en verbeteren		
Bewoners kunnen tijdens kantooruren technische klachten telefonisch, via de website en aan de balie melden. Buiten kantooruren kan dit via een meldkamer of via de website. We zorgen er voor dat bewoners binnen één werkdag weten hoe hun klacht afgehandeld wordt.	Er zijn in 2016 totaal 1422 reparatie verzoeken ingediend. Daarmee blijven we ruim binnen de prognose voor het aantal verzoeken op jaarbasis. Bij de tussentijdse meting naar klanttevredenheid is het huurdersoordeel bij reparatieverzoeken gedaald van 7,8 naar 7,4. Wij zijn gestart om het proces rond onderhoudsklachten opnieuw in te richten.	

<p>In 2016 willen wij ons beleid voor Zelf Aangebrachte Voorzieningen aanpassen. We zullen verbeteringen in wooncomfort (aanbouwen, dakkapellen, tuindeuren e.d.) niet meer via een huurverhoging realiseren. Wij blijven bewoners toestemming geven voor deze verbeteringen, maar bewoners zullen deze zelf moeten betalen.</p>	<p>Totaal zijn er in 2016 67 woningverbeteringen aangevraagd. 46 Zijn er akkoord bevonden en gerealiseerd, 4 aanvragen zijn afgewezen. De overige aanvragen zijn ingetrokken of nog in behandeling.</p>	
<p>Voor 2016 gaan we bij de volgende woningen schilderwerk uitvoeren:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Oudkarspel: Dorpsstraat 954-956 • Noord-Scharwoude: Frederik Hendrikstraat en Mauritsstraat • Noord-Scharwoude: Weidemolen, Paltrokmolen en Oliemolen • Sint Pancras: Ribeslaan en Prunuslaan • Zuid-Scharwoude: Zorgboerderij Voorburggracht • Zuid-Scharwoude: Glasaal, Snoekbaars, Forel en Goudzeelt 	<p>Alle schilderprojecten in 2016 (totaal 9 complexen) hiernaast genoemd zijn uitgevoerd en opgeleverd. De schilderwerken zijn binnen de begroting aanbesteed.</p>	
<p>Bouwkundige werkzaamheden hebben we in 2016 gepland voor:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Zuid-Scharwoude: herstel gevelvoegwerk aan de Glasaal, Snoekbaars en Forel • Noord-Scharwoude: renovatie keuken, badkamer en toilet aan de Hooiakker 24-32 en Weidemolen 1-25 • Noord-Scharwoude: Weidemolen 2-50 herstelwerk gevel en galerij 	<p>Alle planmatige onderhoudsprojecten 2016 hiernaast genoemd zijn opgeleverd en afgerond.</p>	
<p>Ook keukens vervangen we na ongeveer 15 jaar. We willen het echter aan de bewoner overlaten of en wanneer de keukens vervangen wordt. Bewoners kunnen dan ook voor eigen rekening de basiskeuken uitbreiden. Bewoners van de Schout 1-30 (complex 31), Troostesgroet 2-36 en Kuipersgroet 1-19 (complex 33) in Zuid-Scharwoude zullen we in 2016 actief benaderen over de vervanging van hun keukens.</p>	<p>Alle planmatige onderhoudsprojecten 2016 hiernaast genoemd zijn opgeleverd en afgerond. In complex 31 zijn 21 keukens vervangen. In complex 33 zijn 15 keukens vervangen.</p>	
		

Tabel 1

Overlastmeldingen in 2016

	In behandeling op 1/1/2016	Nieuwe zaken	Voltooid	In behandeling op 31/12/2016
Geluidsoverlast	4	16	11	9
Woonfraude/onderhuur	1	0	1	0
Tuinonderhoud	5	16	21	0
Overige overlast	2	15	12	5
Burenruzie	0	18	15	3
Huisdieren	0	5	4	1
Stankoverlast	0	6	6	0
Geweld/bedreiging	0	0	0	0
Asociaal gedrag	0	0	0	0
Hennep/wietplantage	1	7	7	1
Problematische zorgsituatie/vervuiling	0	2	2	0
Totaal	13	85	79	19






In de meeste gevallen lukt het om overlastsituaties binnen enkele weken af te ronden.



Voldoende en passend aanbod




Visie en missie

Wij staan voor voldoende en geschikt aanbod van woonruimte. Voldoende in vrijkomend aantal huurwoningen en geschikt in de zin dat de kenmerken van de woning passen bij de vraag van onze huidige en toekomstige bewoners. Wij willen zorgen dat mensen die een beroep doen op de sociale woningvoorraad daar ook terecht kunnen.


De prestaties

Doelstelling activiteitenplan	Realisatie	
Vraag en Aanbod sociale huur		
Woningbouwvereniging Langedijk zorgt ervoor dat tot en met 2020 jaarlijks gemiddeld minimaal 100 woningen in de huur worden aangeboden. Dat zijn woningen waarvan de huur is opgezegd, opgeleverde nieuwbouwwoningen en woningen die zijn aangekocht of teruggekocht.	In 2016 hebben we 97 woningen verhuurd. Daarmee is de doelstelling om minimaal 100 woningen te huren net niet gehaald. In 2016 hebben wij geen nieuwbouwwoningen opgeleverd, wel zijn 13 Koopgarantwoningen na terugkoop weer verhuurd en hebben we 2 appartementen aangekocht en verhuurd. Wat daarbij opvalt bij de vertrekkende huurders is dat slechts 21 doorstromen naar een andere huurwoning en 16 uitstromen naar een koopwoning.	 
We wijzen minimaal 80% van de woningen toe aan huishoudens met een inkomen tot € 35.739; maximaal 10% van de woningen wijzen we toe aan huishoudens met een inkomen tussen € 35.739 en € 39.874.	93% van de woningen is toegewezen aan huishoudens met een inkomen lager dan € 35.739. 4% aan huishoudens met een inkomen van € 35.739 tot € 39.874 en 2% is toegewezen aan huishoudens met een inkomen hoger dan € 39.874. In tabel 1 is de toewijzing van woningen nader toegelicht.	
We gaan monitoren hoe de slaagkans zich ontwikkelt. Als blijkt dat de slaagkans verslechtert zullen we woningzoekenden met een inkomen boven de € 35.739 alleen nog in aanmerking laten komen voor een woning boven de € 628.	Uit de monitoring is gebleken dat de slaagkans met name wordt bepaald door het aanbod van woningen onder de aftoppingsgrenzen. Er blijkt onder de aftoppingsgrens nagenoeg geen 'concurrentie' vanuit de hogere inkomensgroepen. Vanaf 2017 zullen wij het aanbod van woningen boven de aftoppingsgrens verder beperken.	
Een deel van de beschikbare woningen zullen we toewijzen aan urgent woningzoekenden. We zorgen er voor dat we in ieder geval 50% van de woningen aanbieden aan ingeschreven woningzoekenden.	De woningzoekenden met een urgentie van een regiogemeente kunnen zich inschrijven op alle door ons geadverteerde woningen die past bij hun urgentieprofiel. In 2016 betrof het 3 huishoudens waaraan wij een woning hebben verhuurd. Wij hebben 11 woningen in 2016 direct toegewezen aan 29 vergunninghouders. Daarnaast nog 4 woningen via woningruil, en bijzondere toewijzing aan huurders verhuurd. In totaal betreft dit dus 18% van de woningtoewijzingen. Zie ook de tabel.	

<p>We leveren een bijdrage van 68% aan de taakstelling van de gemeente voor huisvesting van vergunninghouders. Voor de 1^e helft van 2016 is ons aandeel in taakstelling 13, voor de 2^e helft van 2016 is dat 25. Totaal dus 38 personen.</p>	<p>In 2016 hebben we 29 personen gehuisvest van de benodigde 38 in 2016. We lopen daar nu op achter. In 2017 halen wij dat in. De huisvesting van 12 minderjarige vergunninghouders bleek onverwacht uit te komen op 4 personen omdat er toch geen vraag bleek. Daarnaast hadden we een beperkt aantal mutaties van appartementen, terwijl vergunninghouders voornamelijk eenpersoonshuishoudens betreft.</p>	
<p>Nieuwbouw huurwoningen</p>		
<p>In 2016 willen we in het Entreegebied van Westerdel een start maken met de bouw van een appartementengebouw. We verwachten in 2016 voor twee locaties met projectontwikkelaars overeenstemming te krijgen over de afname van 28 appartementen. Deze zullen naar verwachting in 2017 of 2018 worden opgeleverd.</p>	<p>Met SBB is een turnkey-overeenkomst gesloten voor het Entreegebied Westerdel. We realiseren 24 appartementen, acht driekamerwoningen en 16 tweekamerwoningen. Start bouw is in maart 2017. Voor Dorpsstraat 585 is een plan gemaakt om 9 studio's te realiseren. De omgevingsvergunning is afgegeven maar nog niet onherroepelijk. Prognose startbouw is najaar 2017 Door vertraging van de plannen hebben wij geen afspraken gemaakt met projectontwikkelaars over de afname van 28 woningen op twee locaties.</p>	  
<p>De grote druk op de sociale woningvoorraad maakt het noodzakelijk om ook in 2016 nieuwbouwwoningen op te leveren. Door gebruik te maken van conceptuele bouwsystemen die in de markt beschikbaar zijn, moet dit lukken als we grond daarvoor beschikbaar krijgen. In de begroting voor 2016 hebben we budget voor 20 woningen gereserveerd.</p>	<p>Wij hebben een prestatie-uitvraag gedaan voor het realiseren van zeer energiezuinige grondgebonden en eengezinswoningen voor een locatie in Noord-Scharwoude. Wij hebben echter met de Gemeente geen afspraken voor deze locatie kunnen maken. Met BPD hebben we overeenstemming bereikt over de afname van een grondpositie voor de bouw van maximaal 35 woningen op "De Nieuwe Veiling" in Noord-Scharwoude.</p>	
<p>Minimaal 30% van de nieuwbouwwoningen willen we realiseren met een aanvangshuur onder de € 500. Dat kan als we woningen van tussen de 50 m2 en 60 m2 woonoppervlakte bouwen.</p>	<p>In de kansrijke nieuwbouwplannen ligt de nadruk op kleine woonoppervlaktes van 45 tot 65 m2 voor de appartementen. Een deel van de appartementen heeft een aanvangshuur onder de € 500.</p>	
<p>Verkopen, aankopen en Koopgarant</p>		
<p>In 2016 en 2017 verwachten we 10 woningen per jaar te verkopen waarvan 50% met Koopgarantregeling. Vanaf 2018 tot en met 2020 stijgt het aantal verkopen naar 15 per jaar, waarvan 1/3^e deel met Koopgarantregeling.</p>	<p>In 2016 zijn er 22 woningen verkocht, waarvan 14 Koopgarant. Dit is meer dan begroot. Dit komt doordat in maart 484 huurders van EGW voor het eerst het aanbod hebben gehad hun woning te kopen.</p>	

<p>Eind 2015 heeft Woningbouwvereniging Langedijk voor ruim 250 Koopgarantwoningen een terugkoopverplichting. Naar verwachting zullen wij jaarlijks 15 woningen terugkopen. Bij terugkoop beoordelen we of we de woning gaan verhuren of verkopen. Daarbij toetsen we de woning op huurprijs, basiskwaliteit en afzetbaarheid.</p>	<p>15 Koopgarantwoningen zijn teruggekocht waarvan er 13 vervolgens zijn verhuurd. Er zijn 14 woningen Koopgarant verkocht aan zittende huurders. De voorraad Koopgarantwoningen is met 1 afgenomen tot 251 woningen.</p>	
<p>We willen een grotere groep huurders de mogelijkheid bieden hun woning te kopen. Bij mutatie verkopen we alleen nog woningen met een te hoge kwaliteit. Het gaat dan om woningen die op basis van het huurprijsbeleid van Woningbouwvereniging Langedijk een huurprijs krijgen boven de liberalisatiegrens.</p>	<p>Alle huurders van eengezinswoningen hebben sinds maart 2016 de mogelijkheid gekregen om hun huurwoning te kopen. 17 Huurders hebben in 2016 hun woning gekocht, 14 als Koopgarantwoning. 3 Huurwoningen zijn na verhuizing van de huurder verkocht, omdat deze niet meer passen in onze woningvoorraad.</p>	
<p>Wij zijn bereid om woningen aan te kopen, zeker als de nieuwbouwproductie achterblijft. In eerste instantie willen we woningen aankopen in complexen waar wij woningen in eigendom hebben c.q. woningen met een Koopgarantverplichting hebben.</p>	<p>Er zijn 2 woningen aangekocht en geleverd. Een derde woning die is aangekocht wordt in 2017 geleverd. Het betreft allemaal appartementen die uitkomen op een huurprijs < € 586,- in complexen waar wij woningen in eigendom hebben.</p>	

Tabel 1 Overzicht woningtoewijzingen 2016

 = inkomen tot huurtoeslaggrens, passend verhuurd

Passend Toewijzen 2016

Huishoudtype	inkomen	totaal huishoudens		netto huur < €586,68	huur > €586,68 en < €628,76	huur > €628,76 en < €710,68
1 persoon	< €22.100	23	24%	23	0	0
2 personen	< €30.000	23	24%	23	0	0
3 of meer personen	< €30.000	22	23%	9	13	0
1 persoon	> €22.100	11	11%	11	0	0
2 personen	> €30.000	13	14%	5	3	5
3 of meer personen	> €30.000	4	4%	0	0	4
96				71	16	9
				74%	17%	9%

Alle woningen zijn passend verhuurd.





Eén woning van de 97 is toegewezen aan Parlan voor de huisvesting van vier minderjarige vergunninghouders.

Betaalbaar wonen

Visie en Missie

Wij willen zorgen voor betaalbare woonlasten voor onze bewoners. Wij hebben dan niet alleen de huurprijs maar ook de energielasten van onze woningen in het vizier. Wij willen alle mensen met een lager inkomen een voor hen betaalbare woning kunnen bieden.

Prestaties in 2016



Doelstelling activiteitenplan	Realisatie	
Huren en Woonlasten		
Bij de jaarlijkse huurverhoging passen we de gemiddelde huurprijs aan met de inflatie. Voor 2016 verwachten we een gemiddelde huurstijging op 1 juli van 0,9%.	De huren zijn per 1 juli 2016 gemiddeld verhoogd met 0,6%.	
Vanaf 2016 gebruiken we het landelijk woningwaarderingssysteem voor het bepalen van de gewenste huurprijs. Bij het opnieuw bepalen van de gewenste huurprijzen is het uitgangspunt dat de optelsom van de gewenste huurprijzen gelijk blijft. De gewenste huur zal ongeveer 65% zijn van de maximaal redelijke huur.	Het landelijk woningwaarderingssysteem is per 1-1-2016 ingevoerd bij Woningbouwvereniging Langedijk. De netto streefhuur per 1-1-2016 is uitgekomen op 65,6% van de maximaal redelijke huur. In verband met de nieuwe WOZ-waardering kwam de streefhuur per 1-7-2016 uit op 66,3%.	
Woningzoekenden met een inkomen onder de huurtoeslaggrens komen alleen nog in aanmerking voor woningen met een huur onder de € 586 (voor een- en tweepersoons-huishoudens) of € 628 (voor huishoudens met drie of meer personen); minimaal 95% van de woningen wordt passend toegewezen.	100% van de woningtoewijzingen in 2016 zijn passend verhuurd aan woningzoekenden met een inkomen onder de huurtoeslaggrens.	
We zorgen ervoor dat voor die woningzoekenden voldoende woningen beschikbaar zijn. We doen dat door minimaal 75% van de woningen aan te bieden met een huurprijs onder de € 586 en minimaal 90% met een huurprijs onder de € 628.	73% van de aangeboden woningen in 2016 had een huurprijs onder de € 586 en 90% van de aangeboden woningen in 2016 had een huurprijs onder de € 628.	

Duurzaam Wonen

Visie en Missie

Maatschappelijk is de noodzaak om te komen tot een duurzame samenleving bijna onomstreden geworden. Alleen samen met de bewoners kunnen we zorgen voor een duurzame woningvoorraad. Hiermee worden woonlasten verlaagd, het wooncomfort verbeterd en het milieu minder belast.

Prestaties in 2016

Doelstelling activiteitenplan	Realisatie	
Duurzaamheid		
De komende vijf jaar willen we jaarlijks bij minimaal 75 woningen de energetische kwaliteit verder verbeteren. We trekken daar per jaar een bedrag van € 300.000 voor uit.	In 2016 hebben we de volgende maatregelen uitgevoerd: <ul style="list-style-type: none"> vloerisolatie bij 18 woningen; dakisolatie bij 45 woningen; na-isoleren gevels bij 54 woningen; op 81 woningen zonnepanelen aangebracht. De totale investering bedroeg € 303.000,--.	
Woningbouwvereniging Langedijk blijft de energetische kwaliteit van de woningen verbeteren. Daarvoor vragen we aan bewoners een huurverhoging. Het uitgangspunt is dat de bewoner voor iedere euro huurverhoging anderhalve euro moet kunnen besparen op de energielasten.	Wij boden in 2016 zittende huurders aan om de woning energetisch te verbeteren volgens de norm van 1,5: dat wil zeggen dat de energiebesparing min. 1,5 meer is dan de huurverhoging. Er is keuze uit vloerisolatie, dakisolatie en/of zonnepanelen. We hebben in april de huurverhoging voor zonnepanelen verlaagd door de gedaalde elektriciteitsprijs.	
Bij mutatie streven we ernaar dat de energetische kwaliteit van de woning minimaal op het niveau van een B-label/1,4 energie-index. Doelstelling is om dit bij minimaal 90% van de mutatiewoningen te realiseren.	Bij alle mutatiewoningen is het gelukt om deze bij nieuwe verhuur op het niveau van het B-label te brengen. Begin 2016 was de gemiddelde Energie-Index (EI) voor ons totale woningbezit 1.44. Eind 2016 komen we uit op een gemiddelde EI van 1.38 waarmee we de landelijke doelstelling op gemiddelden al hebben gehaald.	
In 2016 voeren we groot-onderhoud uit bij 54 woningen in Noord-Scharwoude (Anna van Burenstraat 1-34, L. de Collignystraat 13-43 en Oranjestraat 1-9). Bij alle woningen voeren we gevelherstel uit, vervangen we dakgoten en plaatsen we zonnepanelen. Verder kunnen de bewoners tegen een huurverhoging kiezen voor een open keuken, tuindeuren, het isoleren van de zolder, een aanbouw en een bloemkozijn.	Van de 54 woningen hebben we 53 woningen energetisch verbeterd. 46 Woningen hebben twee labelsprongen gemaakt en zijn nu een A label, 4 woningen hebben een B label. In 2016 hebben we voor een bedrag van € 85.400 aan STEP-subsidie aangevraagd bij het Rijk.	

Een vitale en betrokken organisatie

Visie en Missie

Wij zijn een organisatie met betrokken medewerkers, die uitdragen waar Woningbouwvereniging Langedijk voor staat. Wij kunnen niet zonder betrokken bewoners die met ons, soms ook kritisch, het gesprek aangaan. Wij willen actief samen met plaatselijke organisaties zorgen dat onze bewoners prettig wonen. Wij zijn ook een vitale organisatie, die zich voortdurend ontwikkelt en financieel gezond is en blijft.

Bestuurlijke organisatie

Woningbouwvereniging Langedijk is ook in 2016 een vereniging gebleven. Het ledental – nu 457 tegen 476 vorig jaar – daalt doordat nieuwe huurders geen reden meer zien om lid te worden van de vereniging. Met de invoering van de Woningwet per 1 juli van 2015 leek de vereniging als rechtsvorm voor een woningcorporatie verder aan betekenis te hebben verloren. Daar staat tegen over dat de positie van de huurdersorganisatie in de Woningwet versterkt is. Het afgelopen jaar hebben wij vooruitlopend op de statutenwijziging de leden uitgenodigd via een enquête hun mening te geven over de toekomst van de vereniging. Ongeveer 1/3^e van de leden heeft de enquête ingevuld. Een meerderheid van ruim 55% heeft aangegeven geen moeite te hebben met de omzetting naar een stichting. Dat biedt nog onvoldoende draagvlak om een voorstel tot omzetting aan de Algemene Ledenvergadering voor te leggen. Eind 2016 zijn de statuten van de vereniging aangepast aan de Woningwet.

Inmiddels is in de Veegwet aan de Algemene Ledenvergadering een adviesrecht toegekend voor alle besluiten, waarvoor voorafgaande goedkeuring van de Raad van Commissarissen vereist is. De uitdaging is om hier samen met RvC en ALV een passende werkwijze voor te ontwikkelen.

Tevens is op 25 november 2016 goedkeuring van de Autoriteit Woningcorporaties ontvangen op het Reglement Financieel Beleid en Beheer.

Eind december is het scheidingsvoorstel DAEB/Niet-DAEB ingediend bij de Autoriteit Woningcorporaties.

Woningbouwvereniging Langedijk opteert voor het verlicht regime, waarbij alleen een scheiding van kosten en baten aan de orde is. De omvang van de niet-DAEB-portefeuille is gering (4 woningen en 93 garageboxen). Om aan de criteria voor het verlicht regime te voldoen zullen teruggekochte nieuwbouwoopgarantwoningen verhuurd worden.

Het bestuur wordt gevormd door de directeur-bestuurder, de heer T.I.M. van Ruiten.

De uit vijf personen bestaande Raad van Commissarissen (RvC) oefent het intern toezicht uit.

De samenstelling en het verslag van de werkzaamheden van de RvC is in een apart hoofdstuk opgenomen in het jaarverslag.

Huurdersraad

Woningbouwvereniging Langedijk heeft geen formele huurdersbelangenorganisatie. In 2015 is gestart met de Huurdersraad. In eerste instantie is beoogd dat de Huurdersraad een klankbordfunctie vervult. Eind 2015 is met de Huurdersraad gesproken over een ontwikkeling tot volwaardige huurdersbelangenorganisatie. Vanuit de Huurdersraad is aangegeven dat men vooral bezig wil zijn met inhoudelijke vraagstukken. In 2016 is in de Huurdersraad het volgende aan de orde geweest:

- voordracht herbenoeming lid Raad van Commissarissen op huurderszetel;
- prestatieafspraken met Woningbouwvereniging Langedijk, gemeente Langedijk, Woonwaard en haar huurdersorganisatie;
- beleidsplan Woningbouwvereniging Langedijk;

- instellen van een viertal commissies rond de thema's:
 - betaalbaarheid;
 - wonen en Zorg;
 - beschikbaarheid;
 - duurzaamheid.

De Huurdersraad krijgt ondersteuning van de Woonbond.

De werkorganisatie

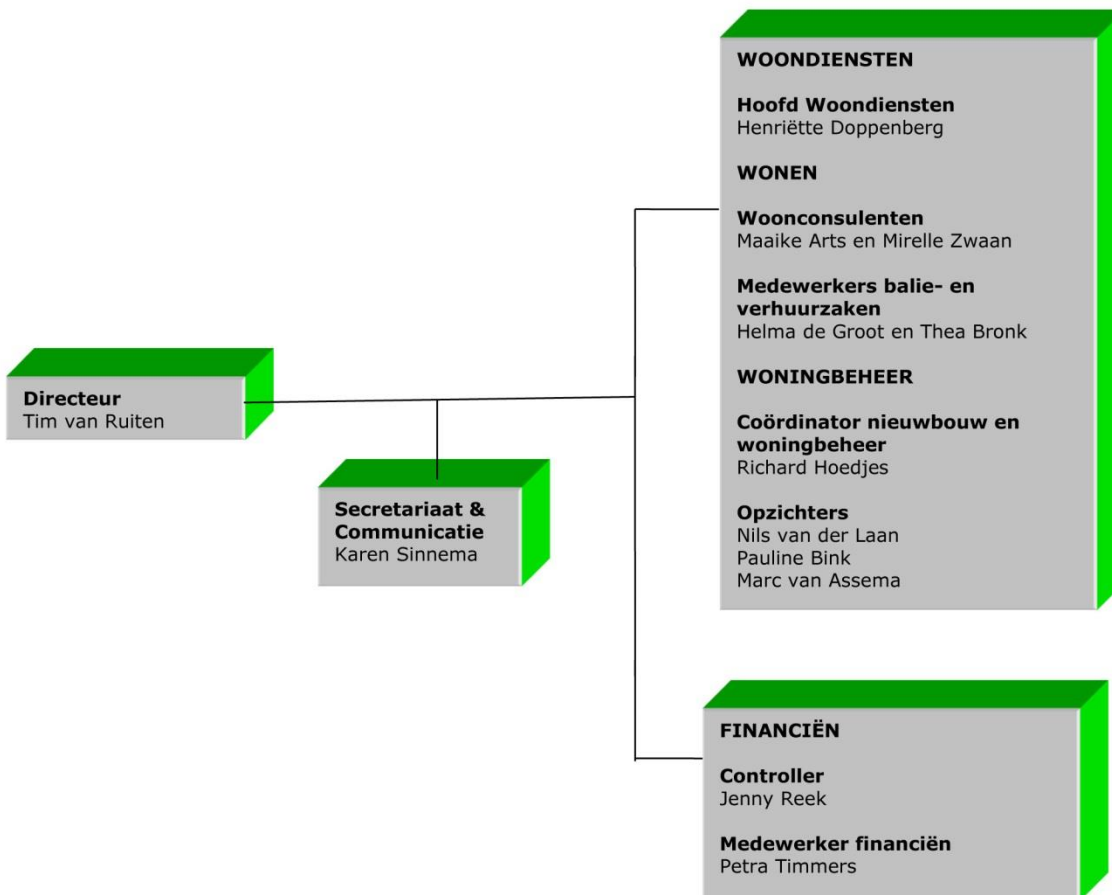
De werkorganisatie telt eind 2016 inclusief de directeur-bestuurder 13 medewerkers in vaste dienst. Van de 13 personeelsleden werken er 3 fulltime. De vaste personeelsbezetting, uitgedrukt in fulltime formatieplaatsen, komt uit op 10,33 fte (2015 10,08 fte). De formatie is in 2016 met ongeveer 0,25 formatieplaats toegenomen.

Door de kleine schaal van de organisatie is de betrokkenheid van medewerkers groot en is men in het algemeen goed geïnformeerd – ook over de werkzaamheden van collega's.

Alle primaire functies, de woningtoewijzing, de verhuur, het sociaal en technisch beheer, het opstellen en laten uitvoeren van onderhoudsplannen, de financiële administratie en de beleidsvorming verrichten we in eigen huis. De uitvoering van het onderhoud besteden we helemaal uit.

De opbouw van de organisatie ziet er als volgt uit:

Organogram Wbv Langedijk



Vanaf september 2016 is op de afdeling Woondiensten een stageplaats vervuld door een HBO-studente sociaal-juridische dienstverlening.

Personeelsbeleid

In de sfeer van het personeelsbeleid deden zich geen serieuze veranderingen voor.

In verband met het ontbreken van een ondernemingsraad vindt jaarlijks een plenair overleg tussen medewerkers en bestuurder plaats waarin de arbeidsvoorwaarden centraal staan. Daar gaat een overleg van de medewerkers onderling aan vooraf. De medewerkers hebben één overleg gehad met een lid van de Raad van Commissarissen buiten aanwezigheid van de directeur.

Bij het in dienst treden van nieuwe medewerkers is het goed inrichten van de werkplek standaard.

Het afgelopen jaar hebben 9 medewerkers één of meerdere opleidingen en trainingen gevolgd. In totaal is € 22.670 besteed aan 24 opleidingen.

Het ziekteverzuim was in totaal 1.52%. Er was geen sprake van langdurig verzuim.

35

Vertrouwenspersoon

Woningbouwvereniging Langedijk heeft een externe vertrouwenspersoon, Gideon de Haan. Hij heeft over het afgelopen jaar het volgende gerapporteerd:

“Het jaar 2016 is een rustig jaar geweest, vanuit de functie van vertrouwenspersoon gezien.

Er heeft ter continuering van de samenwerking in oktober 2016 een kort kennismakingsgesprek plaatsgevonden op het bedrijf met alle medewerkers present.

Woningbouwvereniging Langedijk wordt geleid door betrokken verantwoordelijke professionals die zich willen inzetten voor een organisatie met een zorgzaam, positief en veilig klimaat.

Er zijn geen zaken aan de orde geweest deze periode.”

Klachtencommissie

Net als voorgaande jaren is ook in 2016 geen enkele klacht bij de klachtencommissie ingediend.

Integriteitsbeleid

Woningbouwvereniging Langedijk heeft een integriteitsbeleid geformuleerd. De gedragscode integer handelen kent een klokkenluidersregeling, er is een vertrouwenspersoon aangesteld en in de code zijn bepalingen opgenomen die belangenverstremgeling moeten voorkomen.

Jaarlijks wordt een risicoanalyse gemaakt en in de vergadering van de Raad van Commissarissen behandeld.

In de reglementen voor de Raad van Commissarissen en het bestuursreglement is vastgelegd welke besluiten de bestuurder kan nemen met en zonder voorafgaande goedkeuring door de Raad van Toezicht.

In 2016 zijn geen meldingen van mogelijke integriteitsschendingen gedaan.

Externe samenwerking

De volkshuisvestelijke en bedrijfsmatige doelstellingen van Woningbouwvereniging Langedijk kunnen alleen in samenwerking met andere partijen binnen en buiten de sector gerealiseerd worden. De huurders en huurdersorganisatie, de gemeente en collega-corporaties beschouwen we als natuurlijke partners. Overigens in de wetenschap dat de belangen niet steeds parallel lopen.

Collega-corporaties

Met Kennemer Wonen, Van Alckmaer, Woonwaard en de Wooncompagnie vormt Woningbouwvereniging Langedijk het SVNK (Sociale Verhuurders Noord-Kennemerland). Dit samenwerkingsverband is verantwoordelijk voor de woonruimteverdeling in de Regio Alkmaar. Besloten is om in 2017 een nieuw woonruimteverdelingsstelsel op te zetten. In 2016 is ZIG geselecteerd als leverancier van het nieuwe systeem.

Het Transferpunt van SVNK speelt van oudsher een rol bij de bemiddeling van mensen die vanuit een zorgomgeving zelfstandig gaan wonen.

Het SVNK is ook een platform voor gemeenschappelijke meningsvorming en beleidsafstemming over (regionale) woningmarkt vraagstukken. In de zomer hebben de SVNK-corporaties gezamenlijk besloten de verkoopvoornemens grotendeels stop te zetten in verband met de stijgende vraag naar woningen voor vergunninghouders.

Woningbouwvereniging Langedijk is lid van Aedes, de vereniging van woningcorporaties die de belangen van de aangesloten leden behartigt.

Gemeente

Met de gemeente is regelmatig overleg op ambtelijk en bestuurlijk niveau. In 2016 zijn voor het eerst prestatieafspraken gemaakt tussen Gemeente, woningcorporaties en huurdersorganisaties. Voorheen ontbraken de huurdersorganisaties bij deze afspraken. Het proces rond de prestatieafspraken is vlot verlopen. Naast een aantal kaderafspraken voor de komende jaren, is ook een aantal concrete prestatieafspraken gemaakt voor 2017.

Visitatie

In de eerste helft van 2013 hebben we onszelf onderworpen aan een visitatie. De uitkomst ervan was positief met als eindcijfer een 7,3. Woningbouwvereniging Langedijk werd getypeerd als een corporatie met een sterke drive die de lat hoog legt, prestaties neerzet en die er in velerlei vormen van samenwerking goed in slaagt om lokaal de functie te vervullen die van haar verwacht mag worden.

Belanghoudersbijeenkomst

Rond onze campagne 'samenwoneninlangedijk' hebben we in mei een gesprek met onze belanghouders georganiseerd. In de campagne hebben we inwoners van Langedijk uitgenodigd een aantal vragen over wonen in Langedijk te beantwoorden. Met de belanghouders hebben we de resultaten hiervan besproken.

Werkzaamheden voor derden

Vanaf 2009 verzorgen we de woningtoewijzing, de verhuur en het technisch en financieel beheer van 73 seniorenwoningen van 'Horizon' – eigendom van de P.C. Stichting voor woningen voor ouderen. Medio 2014 is de overeenkomst met 'Horizon' geactualiseerd.

In november 2015 is het complex Broekerplein opgeleverd. Woningstichting Het Grootslag uit Wervershoof is eigenaar van 31 woningen in dit complex. Voor deze woningen doen wij de verhuur en het beheer.

Verenigingen van eigenaars (VvE)

Het aantal VvE's, waar Woningbouwvereniging Langedijk een belang heeft, is afgelopen jaar met drie gestegen naar negen. Het nieuw opgeleverde appartementencomplex aan het Broekerplein is een VvE, we hebben één woning aangekocht in VvE De Wending, en één teruggekochte Koopgarantwoning in VvE Tijmensgroet in verhuur genomen. Ons financieel belang in de VvE's komt overeen met het aandeel van de appartementsrechten dat de woningbouwvereniging in die VvE's heeft.

Vereniging van eigenaars	Aandeel Wbvl Eind 2015	Aandeel Wbvl Eind 2016	Vermogen VvE Eind 2015	Vermogen VvE Eind 2016
Westerverne	73/93	73/93	€ 663.862	Nog niet bekend
De Kloet	06/14	7/14	€ 3.553	Nog niet bekend
Mayerslot/Keppelsloot	12/100	3718/32155	PM	€ 23.134,67
Lisdodde	915/1218	1117/1218	€ 32.722	€ 47.096,63
Meander	773/3240	773/3240	€ 80.398	€ 134.180,29
Gevel Verburg	291/1669	171/1669	€ 53.966	€ 84.817,82
Wending	88/1678	88/1678	€ 4.281	€ 91.869,90
Broekerplein	3875/8479	3875/8479	€ 1.821	€ 49.105,93
Tijmensgroet	1/36	4/36	PM	Nog niet bekend

Financieel beheer

Jaarresultaat

Het resultaat na belastingen over 2016 is uitgekomen op een winst van € 14.592.000 tegenover een winst van € 1.561.000 in 2015. Het resultaat is vooral het gevolg van de waardeontwikkeling van de vastgoedportefeuille, deze is € 15.656.000. De waardeontwikkeling wordt vrijwel volledig bepaald door de waardering op marktwaarde verhuurde staat op basis van extern voorgeschreven parameters en uitgangspunten.

Veel belangrijker is te kijken naar het exploitatieresultaat van de vastgoedportefeuille. Dit resultaat is met € 324.000 gedaald tot € 3.981.000. De huuropbrengsten stijgen met € 185.000 tot € 8.813.000. De exploitatielasten zijn echter met € 510.000 gestegen, vooral als gevolg van hogere onderhoudsuitgaven, de verhuurderheffing en belastingen. De hogere onderhoudsuitgaven zijn voor een belangrijk deel toe te schrijven aan het groot onderhoud dat aan 54 woningen is uitgevoerd.

Het verkoopresultaat in 2016 is uitgekomen op € 350.000. In 2016 zijn 5 sociale woningen in vrije verkoop gegaan met een verkoopresultaat van € 193.000. Het verkopen van 14 Koopgarantwoningen heeft € 98.000 opgeleverd. We hebben één commerciële woning verkocht met een verlies van € 15.000. Drie teruggekochte Koopgarantwoningen, waarvan er één als commercieel is aan te merken, hebben we in vrije verkoop verkocht met een winst van € 71.000. Tot slot hebben we een grondpositie verkocht met een klein positief resultaat van € 3.000.

De personeelslasten zijn met 2,6% gestegen naar € 756.000, het gevolg van een uitbreiding van de formatie en de nieuwe CAO-woondiensten. De personeelslasten zijn boven de begroting uitgekomen, omdat daarin geen rekening was gehouden met de formatie-uitbreiding.

De verhuurderheffing is met € 55.000 gestegen naar € 975.000. De heffing bedraagt nu 11% van de bruto huuropbrengsten.

De onderhoudsuitgaven zijn gestegen van € 1.425.000 naar € 1.927.000. De kosten voor reparatieonderhoud zijn met 10% gestegen naar € 286.000, het mutatieonderhoud is met € 23.000 gestegen naar € 161.000. Ondanks de stijgingen liggen de kosten per woning onder de sectorgemiddelden. De kosten voor planmatig onderhoud bedragen € 1.480.000. Wij hebben alle geplande werken uitgevoerd en hebben de werken onder budget kunnen aanbesteden.

De overige directe operationele lasten zijn met € 52.000 gedaald naar € 1.246.000. Het merendeel van deze kosten is in lijn met vorig jaar. De belastingen zijn met € 37.000 gestegen, de overige algemene kosten zijn € 87.000 lager uitgekomen.

Daar staat tegenover dat in 2015 de heffing bijzondere projectsteun en saneringsheffing van het CFV achterwege zijn gebleven. Ook voor de komende jaren zullen de lasten voor heffingen en belastingen het sterkst stijgen.

Het saldo financiële baten en lasten is gedaald van € 2.414.000 negatief naar € 2.288.000 negatief. Door de dalende rente zijn de renteopbrengsten € 24.000 lager uitgekomen op € 14.000. De rentebetalingen op langlopende leningen zijn gedaald met € 150.000 als gevolg van het aflossen van een drietal leningen in 2015 en 2016.

In 2016 hebben we meegedaan aan de Aedes Benchmark. Op de bedrijfslasten over 2015 scoren we onder het sectorgemiddelde met € 812 per verhuureenheid. Dat is € 114 per eenheid minder dan voorgaand jaar.

In de afgelopen jaren heeft Woningbouwvereniging Langedijk gebruik gemaakt van de mogelijkheid om bij de fiscale waardering van de materiële vaste activa in exploitatie af te waarderen naar lagere bedrijfswaarden. Eind 2015 was een actieve latentie inzake te compenseren verliezen van € 3,2 miljoen. De verwachting voor de komende jaren is dat als gevolg van stijgende WOZ-waarden wij in 2018 weer in een betaalpositie inzake de vennootschapsbelasting

komen. Derhalve is in 2016 een passieve belastinglatentie inzake tijdelijke waarderingsverschillen gevormd. Dit resulteert in een belastinglast van € 3,1 miljoen in 2016.

De operationele kasstroom inclusief rente-uitgaven bedraagt in 2016 € 2.211.000, en exclusief rente-uitgaven € 4.530.000. De ratio tussen de operationele kasstroom exclusief rente-uitgaven en de rente-uitgaven, de ICR, is 1,95, gemiddeld over de afgelopen drie jaar is de ICR 1,69. De operationele kasstroom is positief beïnvloed door het feit dat in 2016 te veel betaalde vennootschapsbelasting is terugontvangen.

Vermogenspositie en balanstotaal

In de jaarrekening 2015 was het vastgoed nog gewaardeerd op bedrijfswaarde. Met ingang van 2016 schrijft de Woningwet een waardering van het vastgoed voor op marktwaarde verhuurde staat.

De marktwaarde verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie is gestegen van € 148,0 miljoen eind 2015 naar € 165,1 miljoen. De waardestijging is vrijwel in zijn geheel toe te schrijven aan de autonome waardeontwikkeling van € 16,4 miljoen en vooral het gevolg van een stijging van de vrije verkoopwaarde en de ontwikkeling daarvan en een lagere disconteringsvoet. Het effect van investeringen en desinvesteringen is beperkt gebleven tot een stijging van € 0,7 miljoen. Effecten van eigen beleid van Woningbouwvereniging Langedijk (huurbeleid, verduurzaming van de voorraad) zijn niet of nauwelijks van invloed op de waardering van het vastgoed in exploitatie.

Eind 2016 zijn twee projecten sociaal vastgoed in ontwikkeling. Voor het entreegebied Westerdel zijn de grondkosten betaald en voor het project Dorpsstraat hebben we een aantal voorbereidingskosten gemaakt. De gemaakte kosten voor het entreegebied zijn lager dan de getroffen voorziening voor dit project van € 1.145.000.

Eind 2016 is de waarde van de onroerende zaken verkocht onder voorwaarden (de Koopgarantwoningen) gestegen van € 30,6 miljoen naar € 31,3 miljoen. Deze stijging is vrijwel volledig toe te schrijven aan de positieve ontwikkeling van de verkoopwaarde van deze woningen. Tegenover de waarde van deze woningen staat een verplichting inzake de terugkoop van de woningen die gestegen is met € 0,3 miljoen naar € 31,4 miljoen opgenomen. Daarmee is de omvang van de terugkoopverplichting vrijwel gelijk aan de waarde van de Koopgarantwoningen. Voor het merendeel van de Koopgarantwoningen is 50% van de waardeontwikkeling van de woningen voor rekening en risico van Woningbouwvereniging Langedijk.

De schuldbalans bij kredietinstellingen is met € 2,1 miljoen gedaald als gevolg van annuïtaire aflossingen, een aflossingen aan het einde van de looptijd en een vervroegde aflossing. In 2016 zijn geen nieuwe leningen aangetrokken.

Het Eigen Vermogen is eind 2016 gestegen naar € 117,0 miljoen, waarvan € 94,1 is aangemerkt als herwaarderingsreserve. De overige reserve bedraagt € 22,9 miljoen.

De solvabiliteit, de verhouding tussen het eigen vermogen en het balanstotaal, is eind 2016 53,9%.

Liquiditeit en treasury-activiteiten

Voor de financierbaarheid van onze (nieuwbouw)activiteiten is niet de vermogenspositie maar de kasstroom bepalend. Daar sturen we dan ook vooral op. Vanaf 2013 is het WSW strengere normen gaan hanteren voor met name de ICR en de DSCR. Daar is ons financiële beleidskader op geënt en we blijven volgens deze jaarrekening ruim boven de daarvoor gestelde normen met een gemiddeld gerealiseerde ICR in 2016 van 1.69 (norm > 1,4) en een gemiddeld gerealiseerde DSCR van 1,55 (norm > 1,0).

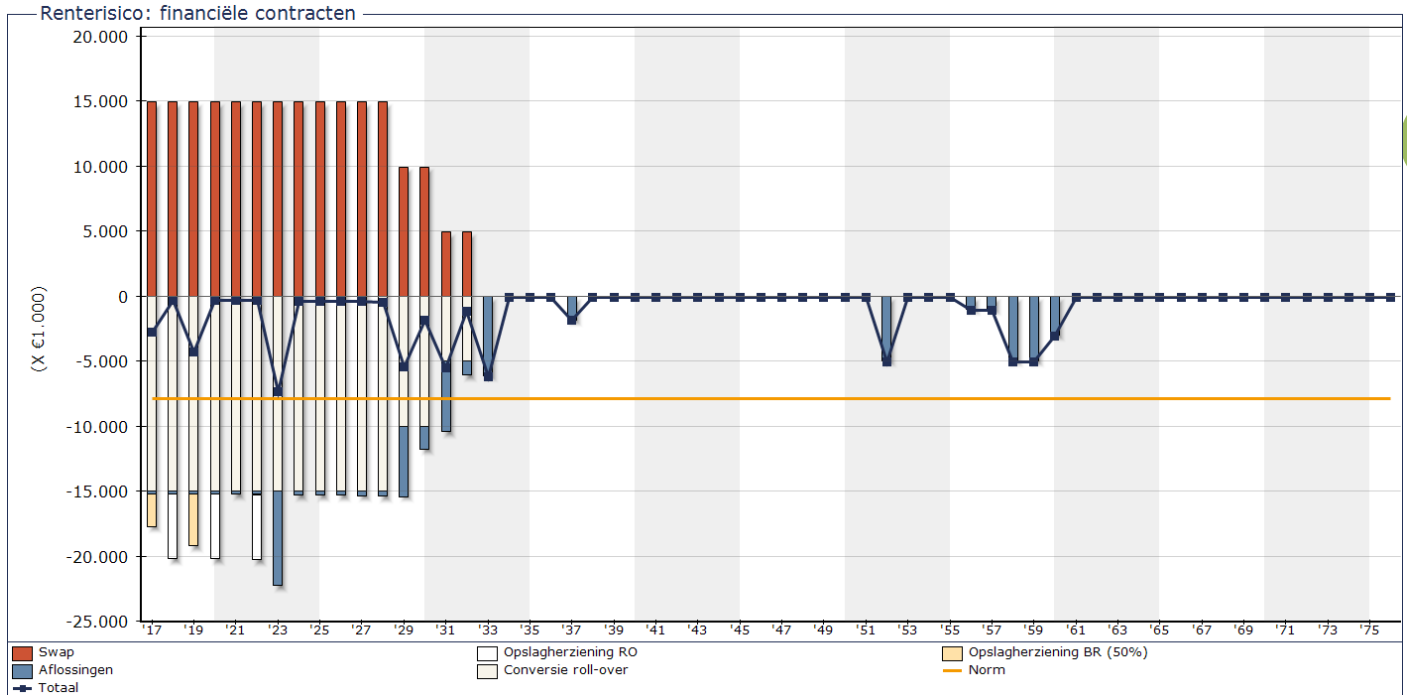
Het afgelopen jaar heeft het WSW een business-risk beoordeling uitgevoerd met positief resultaat. Daarop aansluitend is voor een periode van drie jaar, 2016 – 2018, het borgingsplafond vastgesteld.

Mede op verzoek van het WSW hebben we eind 2016 het risico van de Koopgarantportefeuille voor onze liquiditeit opnieuw in beeld gebracht. Daarop is door het WSW positief gereageerd.

Bij het formuleren en uitvoeren van het treasurybeleid maken wij gebruik van de diensten van een extern adviseur. Begin 2016 is het treasuryjaarplan vastgesteld en goedgekeurd door de Raad van Commissarissen.

De omvang van de lening portefeuille is eind 2016 € 52,0 miljoen. Het komend jaar lossen we daar € 0.2 miljoen van af. De gemiddelde looptijd van de leningen is 23,8 jaar, de gemiddelde rentevoet ligt op 4,08%. (4,24% in 2015).

Onderstaand is het renterisico van de portefeuille weergegeven. De komende jaren is vooral sprake van een risico vanuit spreadherzieningen. Na 2016 is de eerstvolgende eindaflossing in 2023.



Woningbouwvereniging Langedijk heeft één rentederivaat in portefeuille. Deze is in 2011 afgesloten bij de Rabobank. Dit rentederivaat is afgesloten onder een juridische raamovereenkomst; de Overeenkomst Financiële Derivaten (OFD). De hoofdsom van het derivaat is € 15.000.000 en het heeft een looptijd tot 2033. Het derivaat is gekoppeld aan 3 variabel rentende leningen.

In 2016 is voortvloeiend uit de Woningwet het treasurystatuut geactualiseerd.

Financiële meerjarenprognose

De financiële meerjarenprognose 2017-2026 voor Woningbouwvereniging Langedijk is gebaseerd op het activiteitenplan 2017-2021. In november 2016 is deze goedgekeurd door de Raad van Commissarissen en de Algemene Ledenvergadering.

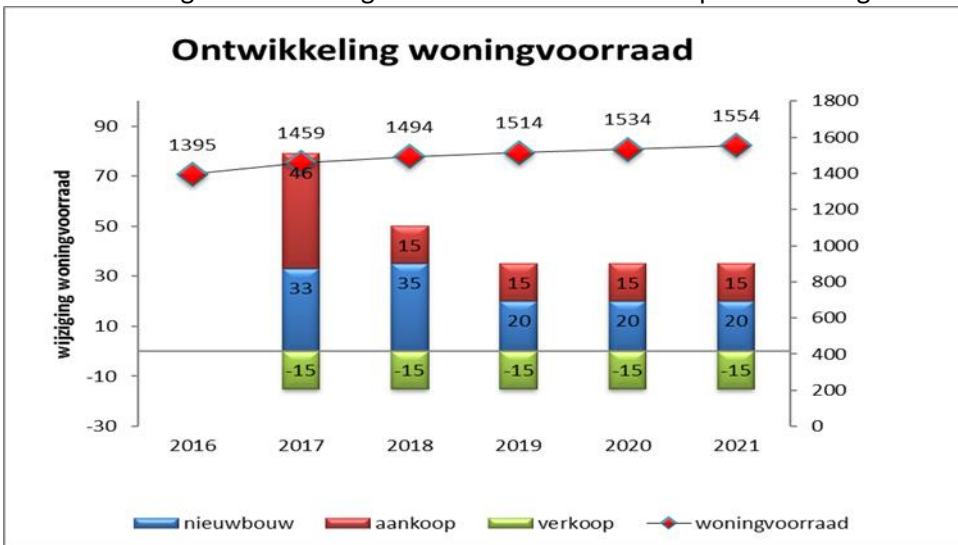
Het activiteitenplan is het kader voor het bod dat wij aan Gemeente en Huurdersraad doen voor de prestatieafspraken. Wij hebben er voor gekozen om in het activiteitenplan concrete, meetbare en controleerbare prestaties op te nemen.

De belangrijkste voornemens uit het activiteitenplan zijn:

1. Woningbouwvereniging Langedijk verhuurt jaarlijks minimaal 100 woningen;
2. Woningbouwvereniging Langedijk verhuurt minimaal 70% van de woningen onder de laagste aftoppingsgrens van € 586 en minimaal 95% van de woningen onder de hoogste aftoppingsgrens van € 628;
3. Woningbouwvereniging Langedijk zorgt ervoor dat minimaal 50% van de beschikbare woningen wordt aangeboden aan ingeschreven woningzoekenden;
4. de komende drie jaar stijgt de huursom met de inflatie;

5. tot en met 2019 willen wij 600 woningen energetisch verbeteren; wij investeren hier ongeveer € 3.000.000 in;
6. tot en met 2021 bouwen we 125 nieuwe woningen. Minimaal 30% van de nieuwbouwproductie verhuren we met een huurprijs onder de € 500; in 2017 realiseren we twee projecten met 33 woningen;
7. bewoners bieden wij meer keuze bij het onderhoud in en aan de woning;
8. wij bouwen de voorraad Koopgarantwoningen af naar 200 woningen. We zorgen er wel voor dat we Koopgarantwoningen blijven aanbieden; Het aantal woningen dat we verkopen is gelijk aan het aantal woningen dat we aan- en terugkopen;
9. wij kiezen voor een 'vroeg-erop-af' aanpak om te voorkomen dat bewoners met problematische betalingsachterstanden te maken krijgen.

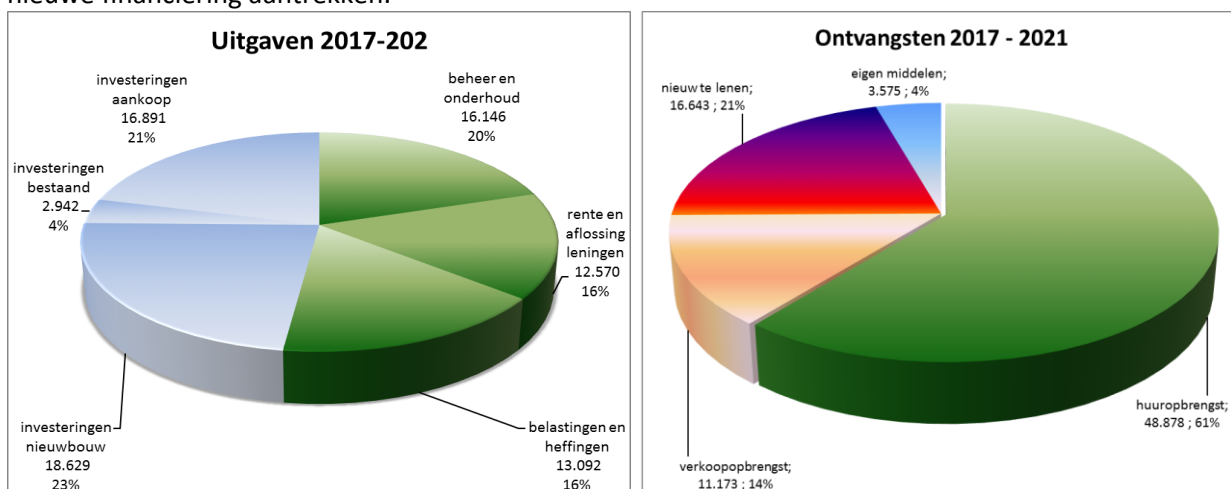
De ontwikkeling van de woningvoorraad in het activiteitenplan is als volgt:



De woningvoorraad van Woningbouwvereniging Langedijk groeit van **1397** eind 2016 naar **1554** in 2021. Op een enkele woning na zullen alle woningen tot de sociale woningvoorraad behoren. Daarnaast verhuurt Woningbouwvereniging Langedijk ongeveer 90 garageboxen.

Kasstromen

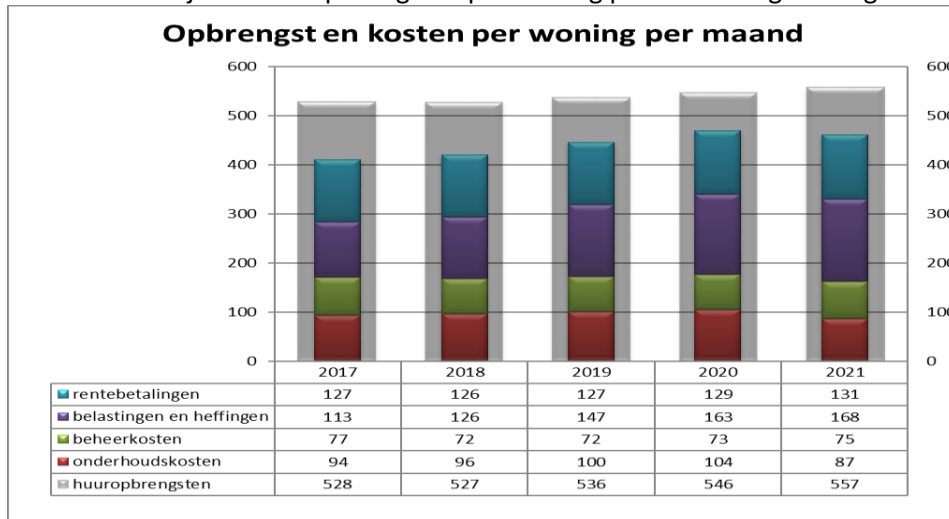
Om de prestaties uit het activiteitenplan waar te maken moeten we de komende jaren voor € 16,6 miljoen aan nieuwe financiering aantrekken.



Het totaal aan uitgaven voor de komende 5 jaar komt uit op € 80 miljoen. Ongeveer 52% van de uitgaven hebben betrekking op uitgaven voor de exploitatie van het woningbezit. 48% van de uitgaven zijn investeringsuitgaven.

De huuropbrengst is met 61% de belangrijkste inkomstenbron. De verkoopopbrengst dekt 14% van de uitgaven. Het resterende deel, ongeveer 25%, financieren we met eigen middelen en nieuwe leningen.

Onderstaand zijn de huuropbrengsten per woning per maand afgezet tegen de exploitatiekosten.

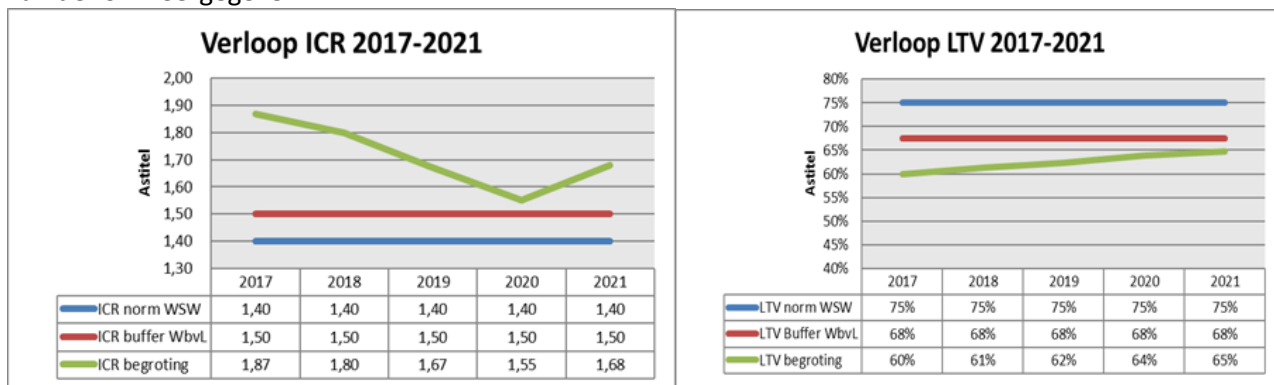


- De huuropbrengst stijgt tot en met 2020 met 6% van € 528 per woning per maand naar € 557.
- De beheerkosten dalen in dezelfde periode van € 77 naar € 75 per woning per maand. De onderhoudskosten verschillen van jaar tot jaar, omdat het periodieke en planmatige onderhoud jaarlijks anders is. De onderhoudskosten liggen rond de € 100 per woning per maand.
- De rentekosten lopen op met 3% van € 127 naar € 131 per woning per maand.
- De kosten voor belastingen en heffingen bestaan uit de lokale heffingen (OZB, rioolheffing, waterschapslasten), de verhuurderheffing en sectorale heffingen en de vennootschapsbelasting. Deze kennen de komende jaren het meest grillige verloop. Bij de verhuurdersheffing hebben we rekening gehouden met de aangekondigde aanpassingen van enerzijds een heffingsvermindering voor nieuwbouwwoningen met een aanvangshuur onder de € 586 en anderzijds een verhoging van het tarief. Per saldo verwachten we hierdoor de komende vijf jaar ongeveer € 2,0 miljoen aan verhuurderheffing te besparen. We verwachten dat als gevolg van de stijging van de WOZ-waarde wij de komende vijf jaar de in het verleden bespaarde vennootschapsbelasting alsnog te moeten afdragen.

Toetsingsnormen

De externe toezichthouders hanteren een aantal toetsingsnormen om de financiële positie te beoordelen. De belangrijkste daarvan zijn de ICR (Interest Coverage Ratio) en de LTV (Loan to Value).

De ICR geeft de verhouding weer tussen de rentekosten en het saldo van huuropbrengst en exploitatielasten. Het WSW en AW hanteren als norm dat deze minimaal 1,4 moet zijn. Woningbouwvereniging Langedijk stuurt op een ICR van minimaal 1,5 om een marge te hebben om toekomstige risico's op te vangen. Onderstaand is het verloop van de ICR weergegeven.



De LTV is de verhouding tussen de bedrijfswaarde van de woningen en de leningen. De norm is maximaal 75%, Woningbouwvereniging Langedijk hanteert ook hier een buffer en stuurt op maximaal 67,5%. De LTV neemt de komende jaren toe omdat wij een groot deel van de investeringen in nieuwbouw met nieuwe leningen financieren. De bedrijfswaarde van de nieuwbouw is lager dan het bedrag aan nieuwe financiering.

Verklaringen

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 40 van de statuten is het jaarverslag over het boekjaar 2016 door het bestuur opgesteld. Het bestuur verklaart dat in het verslagjaar op een goede manier is gewerkt op de in het BTIV genoemde taakvelden en dat wij onze middelen in het verslagjaar 2016 uitsluitend besteed hebben in het belang van de volkshuisvesting.

Noord-Scharwoude, 14 juni 2017

Bestuur

T.I.M. van Ruiten, directeur

Ter voldoening aan het bepaalde in artikel 40 van de statuten van Woningbouwvereniging Langedijk te Noord-Scharwoude verklaren wij, leden van de Raad van Commissarissen van de woningbouwvereniging, dat wij het jaarverslag 2016 hebben onderzocht.
Mede op grond van de verklaring van de accountant stellen wij het jaarverslag vast.

Noord-Scharwoude, 14 juni 2017

Raad van Commissarissen

Mevr. W.M.J. Hink-Wever

Mevr. A.M. van Grinsven

Dhr. O.M. van Denzen

Dhr. P.L.J.G. Kerkvliet

Mevr. J. Sinnige

Jaarrekening 2016



Statutaire vestigingsplaats: Noord-Scharwoude
Adres: Dokter de Witstraat 17
1723 LA Noord-Scharwoude

Inhoudsopgave

Kengetallen over de afgelopen vier boekjaren	3
Balans per 31 december 2016	6
Winst- en verliesrekening over 2016	9
Kasstroomoverzicht 2016	10
Algemene toelichting	12
Grondslagen van balanswaardering in de jaarrekening	16
Grondslagen van resultaatbepaling in de jaarrekening	28
Niet in de balans opgenomen regelingen en verplichtingen	45
Financiële instrumenten	46
Belangrijke inschattingen ten aanzien van waardering en resultaatbepaling	50
Overige informatie	59
Ondertekening van de jaarrekening	62
Raad van Commissarissen	62
Overige gegevens	63
Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	64

Kengetallen over de afgelopen vier boekjaren

Boekjaar	2016	2015	2014	2013
Gegevens woningbezit				
Aantal verhuureenheden in exploitatie:				
Verzilverd wonen	6	6	6	6
Sociale woningen	1.360	1.364	1.350	1.324
Commerciële woningen	4	5	6	7
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Totaal woningen	1.370	1.375	1.362	1.337
Zorgwoningen	27	27	26	
Garages	93	93	93	93
Aantal Koopgarantrechten	251	252	237	223
Verzekerde waarde woningen (* € 1.000)	121.539	105.075	104.175	100.275
Waarde WOZ woningen (*€ 1.000)	204.294	210.324	211.595	209.002
Marktwaarde woningen (*€1.000)	160.998	143.820	143.725	1
Marktwaarde zorgvastgoed (* €1.000)	2.451	2.538	2.620	1
Marktwaarde garages (*€ 1.000)	1.643	1.597	1.505	1
Bedrijfswaarde sociaal vastgoed (*€ 1.000)	90.309	91.326	100.607	86.254
Waarde commercieel vastgoed (*€ 1.000)	2.303	946	1.924	2.181
Gemiddelde verzekerde waarde per woning	87.000	75.000	75.000	75.000
Gemiddelde WOZ waarde per woning	149.120	153.152	151.193	156.306
Gemiddelde bedrijfswaarde per woning	64.830	65.445	73.062	65.146
Gemiddelde marktwaarde per woning	117.517	104.596	105.194	1

¹ Geen vergelijkende cijfers beschikbaar over 2013

Kwaliteit (per woning)

Kosten niet planmatig onderhoud	320	278	256	265
Kosten planmatig onderhoud en voorraad beheerplan	841	798	667	1.010

Prijs-kwaliteitverhouding

Gemiddeld aantal WWS-punten	166	167	151	151
Gemiddelde netto huurprijs	523	520	509	485

Het verhuren van de woningen

Mutatiegraad	6,3%	7,9%	6,0%	7,3%
Huurachterstand in % jaarhuur	0,33%	0,56%	0,63%	1,5%
Huurderving leegstand in % jaarhuur	0,08%	0,05%	0,06%	0,14%
Huurderving oninbaarheid in % jaarhuur	0,59%	0,22%	0,27%	0,48%

Financiële continuïteit

Solvabiliteit op basis van marktwaarde	57,9%	69,2%	²	
Solvabiliteit op basis van bedrijfswaarde	34,3%	35,0%	38,7%	32,4%
Liquiditeit	3,84	1,92	1,97	1,16
ICR (gemiddeld gerealiseerd)	1,69	1,45	1,78	1,74
DSCR (gemiddeld gerealiseerd)	1,55	1,06	1,46	1,22
LTV op basis van marktwaarde	31,5%	36,6%	²	
LTV op basis van bedrijfswaarde	56,1%	58,5%	67%	73%
Dekkingsratio	25,4%	25,7%	26,3%	24,1%

Personeelsbezetting

Aantal personeelsleden	13	13	12	13
Aantal formatieplaatsen	10,3	10,08	9,05	9,5

² Geen vergelijkende cijfers over 2013 en 2014

Balans per 31 december 2016

(na voorgestelde resultaatbestemming)

A c t i v a

(in duizenden euro's)

	2016	2015
Vaste activa		
Materiële vaste activa		
1. Onroerende zaken in exploitatie DAEB	162.693	145.515
2. Onroerende zaken in exploitatie niet-DAEB	2.399	2.440
3. Onr. zaken in ontwikk. bestemd voor eigen expl.	20	0
4. Onr. zaken verkocht onder voorwaarden	31.290	30.587
5. Onr. en roerende zaken tdv de exploitatie	549	512
	<hr/>	<hr/>
	196.951	179.054
Financiële vaste activa		
6. Latente belastingvordering	61	3.108
	<hr/>	<hr/>
Som der vaste activa	197.012	182.162
Vlottende activa		
Vorraden		
7. Vastgoed bestemd voor verkoop	0	192
	<hr/>	<hr/>
	0	192
Vorderingen		
8. Huurdebiteuren	35	36
9. Belastingen en premies sociale verzekeringen	390	797
10. Overige vorderingen	0	120
11. Overlopende activa	101	94
	<hr/>	<hr/>
	526	1.047
12. Liquide middelen	4.653	5.787
	<hr/>	<hr/>
Som der vlottende activa	5.179	7.026
	<hr/>	<hr/>
Totaal activa	202.191	189.188
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

	P a s s i v a	
	2016	2015
Eigen vermogen		
13. Overige reserves	22.971	20.594
14. Herwaarderingsreserve	94.055	81.840
Totaal Eigen Vermogen	117.026	102.434
Voorzieningen		
15. Voorziening onrend. Investerings	611	0
16. Overige voorzieningen	29	24
Totaal voorzieningen	640	24
Langlopende schulden		
17. Schulden/leningen kredietinstellingen	51.781	51.982
18. Verplichtingen inzake onroerende zaken VOV	31.396	31.094
Totaal langlopende schulden	83.177	83.076
Kortlopende schulden		
19. Schulden aan kredietinstellingen	201	2.144
20. Schulden aan leveranciers	247	148
21. Belastingen en premies sociale verzekeringen	32	48
22. Overige schulden	100	466
23. Overlopende passiva	768	848
Totaal kortlopende schulden	1.348	3.654
Totaal passiva	202.191	189.188



Winst- en verliesrekening over 2016

(in duizenden euro's)	2016	2015
Bedrijfsopbrengsten		
24. Huuropbrengsten	8.813	8.583
25. Opbrengsten servicecontracten	130	118
26. Lasten servicecontracten	-130	-115
27. Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-1.660	-1.558
28. Lasten onderhoudsactiviteiten	-1.927	-1.425
29. Overige directe operationele lasten expl.	-1.245	-1.298
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	3.981	4.305
30. Opbrengst verkocht vastgoed in ontw.	-	7.707
31. Lasten verkocht vastgoed in ontw.	-	-7.541
32. Toegerekende organisatiekosten	-	-10
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontw.	-	156
33. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	3.176	4.679
34. Toegerekende organisatiekosten	-109	-108
35. Boekwaarde verkochte vastgoedport.	-2.717	-4.247
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedport.	350	324
36. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-1.145	-116
37. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedport.	16.445	-1.417
38. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedport.		
Verkocht onder voorwaarden	356	-332
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	15.656	-1.865
39. Overige organisatiekosten	-	-
40. Leefbaarheid	-61	-57
41. Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	14	38
42. Rentelasten en soortgelijke kosten	-2.302	-2.452
Saldo financiële baten en lasten	-2.288	-2.414
Resultaat uit gewone bedrijfsvoering voor belastingen	17.638	449
43. Belastingen	-3.046	1.112
Resultaat na belastingen	14.592	1.561

Kasstroomoverzicht 2016

(in duizenden euro's)	2016	2015
Kasstroom uit operationele activiteiten		
Huur	8.814	8.619
Vergoedingen	32	2
Overige bedrijfsontvangsten	0	14
Rente ontvangsten	12	46
<i>Per saldo ingaande kasstroom uit operationele activiteiten</i>	<u>8.858</u>	<u>8.681</u>
Personeelsuitgaven	-778	-760
Onderhoudsuitgaven	-1.925	-1.327
Overige bedrijfsuitgaven	-1.322	-1.232
Rente uitgaven	-2.319	-2.455
Sectorspecifieke heffing	-8	0
Verhuurdersheffing	-974	-920
Leefbaarheid	-14	-36
Vennootschapsbelasting	407	-797
<i>Per saldo uitgaande kasstroom uit operationele activiteiten</i>	<u>-6.933</u>	<u>-7.527</u>
Kasstroom uit operationele activiteiten	1.925	1.154
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		
Verkoopontvangst bestaande huur	2.748	2.979
Verkoopontvangsten (VOV) na inkoop	345	1.702
Verkoop grondpositie	200	0
Verkoopontvangsten nieuwbouw	0	5.060
<i>MVA ingaande kasstroom</i>	<u>3.293</u>	<u>9.741</u>
Nieuwbouw huur	-1.032	-3.305
Woningverbeteringen	-278	-490
Nieuwbouw verkoop	-184	-4.559
Duurzaamheid	-303	0
Aankoop (VOV)	-264	-1.628
Aankoop verhuur	-1.991	-489
Investerings overige	-19	0
Externe kosten bij verkoop	-137	-117
<i>MVA uitgaande kasstroom</i>	<u>-4.208</u>	<u>-10.588</u>
Per saldo kasstroom uit investeringsactiviteiten	-915	-847
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		
Ontvangsten uit langlopende schulden	0	0
Aflossing van langlopende schulden	-2.144	-1.506
Per saldo kasstroom uit financieringsactiviteiten	-2.144	-1.506
Mutatie geldmiddelen	-1.134	-1.199

De toename van de geldmiddelen in het boekjaar sluit als volgt aan op de mutatie in de post liquide middelen:

	2016	2015
<i>Stand per 1 januari</i>		
Rabobank rekening courant	68	721
Rabobank inzake Horizon	111	116
Rabobank bedrijfsspaarrekening	606	1.155
Rabobank Bonusspaarrekening	5.000	5.000
Gelden onderweg	-	-7
Kas	2	1
	<hr/> 5.787	<hr/> 6.986
<i>Mutaties boekjaar</i>		
Rabobank rekening courant	51	-653
Rabobank inzake Horizon	-10	-5
Rabobank bedrijfsspaarrekening	-543	-549
Rabobank Bonusspaarrekening	-630	-
Gelden onderweg	-	7
Kas	-2	1
	<hr/> -1.134	<hr/> -1.199
<i>Stand per 31 december</i>		
Rabobank rekening courant	119	68
Rabobank inzake Horizon	101	111
Rabobank bedrijfsspaarrekening	63	606
Rabobank Bonusspaarrekening	4.370	5.000
Gelden onderweg	-	-
Kas	-	2
	<hr/> 4.653	<hr/> 5.787

Algemene toelichting

Algemeen

Woningbouwvereniging Langedijk is een vereniging met de status van “toegelaten instelling volkshuisvesting”. Zij heeft specifieke toelating in de regio Noord-Holland Noord en is werkzaam binnen de juridische wetgeving van uit de Woningwet en het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting. De statutaire vestigingsplaats is Noord-Scharwoude, de feitelijke vestigingsplaats is Noord-Scharwoude. De activiteiten bestaan voornamelijk uit de exploitatie en ontwikkeling van onroerende zaken.

Wet en Regelgeving

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

Vergelijking voorgaand jaar

De gehanteerde grondslagen van waardering en van resultaatbepaling zijn ongewijzigd ten opzichte van het voorgaande jaar, met uitzondering van de toegepaste stelselwijzigingen zoals hierna nader uiteengezet.

Stelselwijziging

Als gevolg van de wijzigingen in de Woningwet, de invoering van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 en de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, en de wijzigingen in Titel 9 Boek 2 BW en hoofdstuk 645 ‘Toegelaten instellingen volkshuisvesting’ van de Richtlijnen voor de jaarverslaggeving is in de jaarrekening 2016 een aantal stelselwijzigingen doorgevoerd.

De stelselwijzigingen hebben betrekking op de volgende grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening:

- De tot en met 2015 voor sociaal vastgoed gevolgde waardering tegen bedrijfswaarde is vanaf 2016 niet meer toegestaan. Het vastgoed wordt in de jaarrekening 2016 gewaardeerd tegen de marktwaarde in verhuurde staat, bepaald volgens de uitgangspunten van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde.
- De tot en met 2015 voor commercieel vastgoed gevolgde waardering tegen marktwaarde op basis van RJ213 is vanaf 2016 niet meer toegestaan. Het vastgoed wordt in de jaarrekening 2016 gewaardeerd tegen marktwaarde in verhuurde staat, bepaald volgens de uitgangspunten van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde.
- De tot en met 2015 voor verzilverd wonen gevolgde waardering tegen verkrijgingsprijs onder aftrek van een lineaire afschrijving is niet meer toegestaan. Het verzilverd wonen vastgoed wordt in de jaarrekening 2016 tegen marktwaarde in verhuurde staat, bepaald volgens de uitgangspunten van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. Ook de waardering van het levenslange huurrecht bij verzilverd wonen in een voorziening is met ingang van de jaarrekening 2016 niet meer toegestaan.
- De complexindeling is gedurende het verslagjaar gewijzigd. Deze wijziging is het gevolg van de in bijlage 1 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 voorgeschreven indeling van het vastgoed in waarderingscomplexen.

- Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie werd in de jaarrekening 2015 gewaardeerd tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, dan wel lagere bedrijfswaarde (commercieel vastgoed: lagere marktwaarde op basis van RJ 213). In de jaarrekening 2016 wordt vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de eigen exploitatie gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs- of vervaardigingsprijs, dan wel lagere marktwaarde. De lagere marktwaarde wordt bepaald volgens de uitgangspunten van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde.
- De voorziening voor onrendabele investeringen wordt gevormd voor vastgoed in ontwikkeling die nog niet in de balans zijn verwerkt. De voorziening wordt gevormd voor vastgoed waarvan de marktwaarde bepaald volgens de uitgangspunten van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde per balansdatum lager is dan de kostprijs, indien en voor zover het vastgoed in ontwikkeling nog niet in de jaarrekening is verwerkt. In de jaarrekening 2015 werd de voorziening gevormd indien de bedrijfswaarde per balansdatum lager was dan de kostprijs.
- De wijzigingen in de waardering van het vastgoed leidt eveneens tot wijzigingen in de latente belastingen.
- De modellen voor de balans, de winst-en-verliesrekening en het kasstroomoverzicht zijn aangepast in overeenstemming met de modellen in bijlage 3 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015. In de balans is het onderscheid tussen sociaal en commercieel vastgoed in exploitatie is vervangen door DAEB-vastgoed en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie. Onder het eigen vermogen wordt een herwaarderingsreserve opgenomen. Voorheen werd de omvang van de herwaarderingsreserve alleen vermeld in de toelichting. De winst-en-verliesrekening wordt opgesteld volgens het functionele model (voorheen: categoriale model). Het kasstroomoverzicht wordt opgesteld volgens de directe methode (voorheen: indirecte methode).
- In de jaarrekening 2015 vond de classificatie naar DAEB vastgoed en niet-DAEB-vastgoed plaats op basis van het al dan niet overschrijden van de huurliberalisatiegrens per balansdatum. Classificatie van vastgoed in exploitatie naar DAEB vastgoed en niet-DAEB vastgoed vindt in de jaarrekening 2016 plaats op basis van het al dan niet overschrijden van de huurliberalisatiegrens op de contractdatum, waarbij woningen met een geliberaliseerd huurcontract echter met een huur die per balansdatum beneden de huurliberalisatiegrens ligt op balansdatum als DAEB vastgoed worden aangemerkt. Daarnaast wordt als DAEB vastgoed aangemerkt het vastgoed in exploitatie waarvoor woningverhuur plaatsvindt op basis van niet reguliere verhuur (bijvoorbeeld een zorgindicatie op basis van de Wet langdurige zorg, dus intramuraal zorgvastgoed).

De wijzigingen in de waarderingsgrondslagen zoals hiervoor genoemd zijn als stelselwijziging verwerkt in het vermogen en resultaat, waarbij de vergelijkende cijfers van de balans per 31 december 2015 en de winst-en-verliesrekening over 2015 in de jaarrekening 2016 zijn aangepast. Op basis van deze stelselwijziging is het eigen vermogen per 31 december 2015 herrekend. Het eigen vermogen per 31 december 2015 is toegenomen met een bedrag van € 54,9 miljoen, van € 47,5 miljoen naar € 102,4 miljoen. Het resultaat over 2015 bedraagt op basis van de nieuwe grondslagen € 1,561 miljoen positief. Indien op de oude grondslagen zou zijn gewaardeerd, dan zou het resultaat over 2015 € 1,415 miljoen positief zijn geweest.

In onderstaand overzicht zijn de verschillen met de oorspronkelijke cijfers in de jaarrekening 2015 weergegeven

TABEL Stelselwijziging balans 1 januari 2015

1 januari 2015	Jaarrekening 2015	na Stelselwijziging	Effect Stelselwijziging
Activa:			
Sociaal vastgoed in exploitatie	87.610	0	-87.610
Verzilverd wonen	1.211	0	-1.211
Commercieel vastgoed in exploitatie	1.924	0	-1.924
DAEB vastgoed in exploitatie	0	145.162	145.162
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	0	2.555	2.555
Totaal Activa	90.745	147.717	56.972
Passiva:			
Overige reserves	3.529	17.713	14.184
Herwaarderingsreserve	39.370	83.159	43.789
<i>Eigen vermogen</i>	<i>42.899</i>	<i>100.872</i>	<i>57.973</i>
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	803	208	-595
Voorziening verzilverd wonen	406	0	-406
Totaal Passiva	44.108	101.080	56.972

TABEL Stelselwijziging balans 31-12-2015

31 december 2015	Jaarrekening 2015	na Stelselwijziging	Effect Stelselwijziging
Activa:			
Sociaal vastgoed in exploitatie	91.326		-91.326
Verzilverd wonen	1.145		-1.145
Commercieel vastgoed in exploitatie	946		-946
DAEB vastgoed in exploitatie		145.514	145.514
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie		2.440	2.440
Totaal Activa	93.417	147.954	54.537
Passiva:			
Overige reserves	47.535	20.593	-26.942
Herwaarderingsreserve		81.840	81.840
<i>Eigen vermogen</i>	<i>47.535</i>	<i>102.433</i>	<i>54.898</i>
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	0	0	0
Voorziening Verzilverd Wonen	361	0	-361
Totaal Passiva	47.896	102.433	54.537

Tabel Stelselwijziging W&V rekening 2015

Winst- en verliesrekening over 2015	Jaarrekening 2015	na Stelselwijziging	Effect Stelselwijziging
Huuropbrengsten	8.627	8.583	-44
Afschrijvingen verzilverd wonen	-66	-	66
Afschrijvingen MVA in exploitatie	-2.895	-	2.895
Vrijval herwaardering door afschrijvingen	1.421	-	-1.421
Verkoopbrengst VOV woningen	-	2.330	2.330
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-135	-180	-45
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-	-1.945	-1.945
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	247	-1.532	-1.779
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-70	-	70
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-352	-332	20
Effect stelselwijziging op het resultaat 2015	6.777	6.924	147

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

Grondslagen van balanswaardering in de jaarrekening

Materiële vaste activa

Onroerende zaken in exploitatie

Binnen de onroerende zaken in exploitatie worden de volgende typen vastgoed onderscheiden:

- woongelegenheden (eengezinswoningen, meergezinswoningen, studenteneenheden en extramurale zorgeenheden);
- bedrijfsmatig- en maatschappelijk onroerend goed;
- parkeergelegenheden (parkeerplaatsen en garages);

De onroerende zaken exploitatie worden op objectniveau geïnclassificeerd naar DAEB en niet-DAEB vastgoed, rekening houdend met de criteria van de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen. DAEB vastgoed betreft conform deze criteria de woningen met een huurprijs per contractdatum tot aan de huurliberalisatiegrens en het maatschappelijk vastgoed. Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerend goed dat wordt verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijn-, onderwijs- en culturele instellingen en dienstverleners en tevens is vermeld op de bijlage, zoals deze is opgenomen in de EC-beschikking d.d. 15 december 2009. Niet-DAEB vastgoed omvat overeenkomstig de eerder genoemde criteria de woningen met een huurprijs per contractdatum boven de huurliberalisatiegrens en het bedrijfsmatig vastgoed (niet zijnde maatschappelijk vastgoed).

Woningbouwvereniging Langedijk hanteert de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde voor Woongelegenheden, bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed en parkeergelegenheden.

Waardering bij eerste verwerking

Bij de eerste verwerking worden de onroerende zaken in exploitatie gewaardeerd tegen kostprijs. De kostprijs omvat de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, inclusief transactiekosten en verminderd met eventuele investeringsubsidies. De verkrijgings- of vervaardigingsprijs wordt bepaald als de som van de bestede kosten en de direct hieraan toerekenbare kosten. De in de toekomst te maken kosten voor sloop worden ten laste van het resultaat verantwoord in het jaar dat de exploitatie door sloop wordt beëindigd.

Waardering na eerste verwerking

Onroerende zaken in exploitatie worden op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet na de eerste verwerking gewaardeerd tegen actuele waarde. Op grond van artikel 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering plaats tegen de marktwaarde, die overeenkomstig artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 plaatsvindt conform de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarderen marktwaarde'). Woningbouwvereniging Langedijk hanteert voor haar onroerende zaken in exploitatie de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. In de basisversie wordt de waardering van het vastgoed op portefeuilleniveau en de daaraan gerelateerde herwaarderingsreserve modelmatig bepaald. Bij deze waardering is geen taxateur betrokken. Als gevolg hiervan bestaat het risico dat de modelmatig bepaalde actuele waarde van het vastgoed afwijkt van de actuele waarde die met betrokkenheid van een taxateur tot stand zou zijn gekomen.

Na eerste verwerking worden de onroerende zaken in exploitatie gewaardeerd tegen actuele waarde, overeenkomstig artikel 35 lid 2 van de Woningwet. Onder de actuele waarde wordt in dit verband verstaan de marktwaarde overeenkomstig het marktwaardebegrip onderhandse verkoopwaarde in

verhuurde staat. Voortvloeiend uit artikel 14 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (RTIV) is deze marktwaarde bepaald conform het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde – Actualisatie peildatum 31 december 2016, derhalve de marktwaarde in verhuurde staat. De marktwaarde in verhuurde staat is benaderd door de contante waarde van de geschatte toekomstige kasstromen te bepalen (discounted cash flow methode).

Na eerste verwerking wordt een waardevermindering of –vermeerdering van de kostprijs als gevolg van de waardering tegen actuele waarde bepaald op complexniveau. De waardevermindering of -vermeerdering wordt in het resultaat verantwoord als “Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille”.

Complexindeling

Om de marktwaardewaardering van het onroerend goed in exploitatie te bepalen, zijn alle verhuureenheden opgedeeld in waarderingscomplexen. Een waarderingscomplex is een samenstel van verhuureenheden dat in principe bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden voor wat betreft type vastgoed, bouwperiode en locatie, en dat als één geheel in verhuurde staat aan een derde partij kan worden verkocht. Alle verhuureenheden maken deel uit van een waarderingscomplex of zijn een afzonderlijk waarderingscomplex.

Doorexploratie- en uitpondscenario

De geschatte toekomstige kasstromen worden bepaald op basis van een netto contante waarde van kasstromen, de discounted cash flow (DCF) methode. Voor woon- en parkeergelegenheden vindt de bepaling van de toekomstige inkomende en uitgaande kasstromen plaats aan de hand van enerzijds het doorexploratiescenario en anderzijds het uitpondscenario, mede op basis van artikel 31 van het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (BTIV). De marktwaarde in verhuurde staat is op waarderingscomplexniveau bepaald op basis van de hoogste waardering van het doorexploratie- of uitpondscenario, beide berekend op basis van de contante waarde van inkomende en uitgaande kasstromen. Voor bedrijfsmatig- en maatschappelijk vastgoed alsmede voor studentencomplexen en intramuraal zorgvastgoed is alleen het doorexploratiescenario van toepassing

Het doorexploratiescenario veronderstelt dat verhuureenheden verhuurd blijven, waarbij elk jaar bij een deel van de verhuureenheden de huurder verhuist. Bij verhuizing wordt verondersteld dat die eenheid opnieuw wordt verhuurd en de huur wordt aangepast naar de maximale potentiële huur op basis van de markthuurl of de maximale huur op basis van het woningwaarderingstelsel. Aan het einde van een 15-jarige DCF-periode wordt een eindwaarde opgenomen. De kasstromen in de 15-jarige DCF-periode en deze eindwaarde worden vervolgens contant gemaakt naar balansdatum en opgeteld. De eindwaarde wordt bepaald op basis van de veronderstelling van doorexploratie met een voortdurende looptijd, waarbij de afzonderlijke kasstromen zich ontwikkelen met de eigen groeivoet.

Instandhoudingsonderhoud wordt vanaf het 16^e jaar met 100% verhoogd, teneinde renovatie te adresseren..

Het uitpondscenario veronderstelt dat verhuureenheden bij verhuizing van de huurder leeg en vrij van huur worden verkocht. In tegenstelling tot het doorexploratiescenario wordt de huur voor deze verhuureenheden niet aangepast, maar wordt daarvoor in de plaats de verwachte verkoopkasstroom opgenomen. De mutatiekans is de eerste vijf jaar gelijk aan de mutatiekans in het doorexploratiescenario. Vanaf het zesde jaar is rekening gehouden met een mutatiekans van 70% van de mutatiekans doorexploratie. Indien sprake is van een onaangebroken waarderingscomplex is de mutatiekans in het eerste jaar van de DCF-periode verhoogd met . Aan het einde van een 15-jarige DCF-periode wordt een eindwaarde van de nog niet verkochte verhuureenheden opgenomen. De kasstromen in de 15-jarige DCF-periode en deze eindwaarde worden vervolgens contant gemaakt naar balansdatum

en opgeteld. De eindwaarde wordt bepaald op het verder uitponden van de aan het eind van het 15^e jaar nog niet verkochte woongelegenheden, waarbij de mutatiekans met 50% wordt gehalveerd ten opzichte van de mutatiekans in het doorexpluatiescenario.

Macro economische parameters

Om de te verwachten kasstromen in de DCF-berekening te bepalen, is gebruik gemaakt van de volgende macro-economische parameters:

Parameters	2016	2017	2018	2019	2020 ev
Woongelegenheden					
Prijsinflatie	0,20%	0,60%	1,07%	1,53%	2,00%
Loonstijging	1,60%	1,70%	1,57%	2,03%	2,50%
Bouwkostenstijging	1,60%	1,70%	1,57%	2,03%	2,50%
Leegwaardestijging	6,10%	7,40%	4,70%	3,30%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud per vhe- EGW	837-984	837-984	837-984	837-984	837-984
Instandhoudingsonderhoud per vhe- MGW	787-846	787-846	787-846	787-846	787-846
Mutatieonderhoud - EGW	823	823	823	823	823
Mutatieonderhoud - MGW	618	618	618	618	618
Beheerkosten - EGW	420	420	420	420	420
Beheerkosten - MGW	413	413	413	413	413
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten als percentage van de WOZ (exclusief gemeentelijke OZB die is gebaseerd op de gemeentelijke tarieven 2016, uitgedrukt in een percentage van de WOZ waarde met waardepeildatum 1 januari XX) verhuurderheffing, als percentage van de WOZ	0,1174% OZB =+0,13% overige	0,1174% OZB =+0,13% overige	0,1174% OZB =+0,13% overige	0,1174% OZB =+0,13% overige	0,1174% OZB =+0,13% overige
Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar ""- zelfstandige eenheden		1,20%	0,80%	0,40%	0
Huurdering als percentage van de huursom	1%	1%	1%	1%	1%
Mutatiekans bij doorexpluiten	2,0%-22,4%	2,0%-22,4%	2,0%-22,4%	2,0%-22,4%	2,0%-22,4%
Mutatiekans bij uitponden	2,8%-24,4%	2,0%-22,4%	2,0%-22,4%	2,0%-22,4%	2,0%-22,4%
Verkoopkosten bij uitponden, als percentage van de leegwaarde	1,70%	1,70%	1,70%	1,70%	1,70%
Disconteringsvoet	6,36%-7,62%	6,36%-7,62%	6,36%-7,62%	6,36%-7,62%	6,36%-7,62%

In het doorexpluatiescenario wordt de huur bij mutatie aangepast naar de markthuur of de maximale huur, afhankelijk of de woongelegenheden bij mutatie is te liberaliseren. Indien de maximale huur lager dan of gelijk is aan de huurliberalisatiegrens, dan is de nieuwe huur het minimum van de markthuur en de maximale huur volgens het woningwaarderingstelsel.

Indien de maximale huur hoger is dan de liberalisatiegrens, dan is de nieuwe huur de markthuur. Voor splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 500 per te splitsen eenheid. De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 3% van de berekende waarde van een verhuureenheid.

Parameters bedrijfsmatig en Maatschappelijk onroerend goed	2016	2017	2018	2019	2020 ev
Prijsinflatie	0,20%	0,60%	1,07%	1,53%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud	€ 5 m2 bvo	€ 5 m2 bvo	€ 5 m2 bvo	€ 5 m2 bvo	€ 5 m2 bvo
Mutatieonderhoud	€ 10 m2 bvo	€ 10 m2 bvo	€ 10 m2 bvo	€ 10 m2 bvo	€ 10 m2 bvo
Marketing	14% vd marktjaarhuur	14% vd marktjaarhuur	14% vd marktjaarhuur	14% vd marktjaarhuur	14% vd marktjaarhuur
Beheerkosten - maatschappelijk	2% vd marktjaarhuur	2% vd marktjaarhuur	2% vd marktjaarhuur	2% vd marktjaarhuur	2% vd marktjaarhuur
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten als percentage van de WOZ (exclusief gemeentelijke OZB die is gebaseerd op de gemeentelijke tarieven 2016, uitgedrukt in een percentage van de WOZ waarde met waardepildatum 1 januari XX)	0,37% WOZ	0,37% WOZ	0,37% WOZ	0,37% WOZ	0,37% WOZ
verhuurderheffing, als percentage van de WOZ					
Disconteringsvoet	8,45%-8,59%	8,45%-8,59%	8,45%-8,59%	8,45%-8,59%	8,45%-8,59%

De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 7% van de berekende waarde van een verhuureenheid.

Parameters parkeergelegenheden	2016	2017	2018	2019	2020 ev
Prijsinflatie	0,20%	0,60%	1,07%	1,53%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud garagebox	€ 154 p jaar	€ 154 p jaar	€ 154 p jaar	€ 154 p jaar	€ 154 p jaar
Beheerkosten - garagebox	€ 35 p jaar	€ 35 p jaar	€ 35 p jaar	€ 35 p jaar	€ 35 p jaar
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten als percentage van de WOZ waardepildatum 1 januari XX)	0,25% WOZ	0,25% WOZ	0,25% WOZ	0,25% WOZ	0,25% WOZ
Disconteringsvoet	6,05%	6,05%	6,05%	6,05%	6,05%

Voor splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 500 per te splitsen eenheid. De verkoopkosten bedragen € 500 per verhuureenheid. De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registerkosten, bedragen 7% van de berekende waarde van een verhuureenheid.

Herwaardering

Jaarlijks wordt op balansdatum de actuele waarde van de onroerende zaken in exploitatie opnieuw bepaald. (ongerealiseerde) Winsten of verliezen, ontstaan door een wijziging in de actuele waarde, worden verantwoord in de winst-en-verliesrekening. Wanneer op objectniveau de actuele waarde de boekwaarde op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs (kostprijs) overtreft, wordt een herwaarderingsreserve gevormd die wordt toegelicht bij het eigen vermogen. De boekwaarde op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs betreft de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs (derhalve niet verminderd met cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen).

Uitgangspunten bedrijfswaarde

De bedrijfswaarde wordt gevormd door de contante waarde van de kasstromen uit hoofde van toekomstige exploitatieopbrengsten en toekomstige exploitatielasten over de geschatte resterende levensduur (exploitatieperiode) van de complexen.

De bedrijfswaarde is gebaseerd op doorexplotatie van het sociaal vastgoed totdat het vastgoed door sloop teniet gaat. Hierbij wordt een restwaarde voor de grond ingerekend afgeleid van de huidige bestemming van het sociaal vastgoed (i.c. sociale huurwoning).

De kasstroomprognoses zijn gebaseerd op redelijke en onderbouwde veronderstellingen die de beste schatting van het bestuur weergeven van zijn beleid en de economische omstandigheden die van toepassing zullen zijn gedurende de resterende economische levensduur van het complex. Deze veronderstellingen zijn nader geconcretiseerd in de onderstaande uiteenzetting van de gehanteerde uitgangspunten.

De kasstroomprognoses zijn voor de eerste vijf jaar gebaseerd op de intern geformaliseerde meerjarenbegroting waarbij voor de verwachte kosten van contractueel aangegane onderhoudsverplichtingen, erfpacht en overige contracten met een werkingsduur van meer dan vijf jaar

de contractperiode is ingerekend. De kosten van planmatig en groot onderhoud worden gebaseerd op de in de meerjarenonderhoudsbegroting onderkende cycli per component. Voor latere jaren worden de kasstroomprognoses geschat door extrapolatie van de meerjarenbegroting gebruikmakend van een vast groeipercentage voor inflatie en huurstijging.

Bij de bedrijfswaardeberekening zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

Stijgingsparameters:

- jaarlijkse huurverhoging van 0,6% 2017, 1,07% 2018, 1,53% 2019 en de daaropvolgende jaren 2% (voorgaand jaar: 1,1% 2016 en daarop volgende jaren 2%)
- jaarlijkse huurderiving van 0,7% als gevolg van leegstand (voorgaand jaar: 0,7%)
- jaarlijkse mutatiegraad van 6% voor EGW en 16% voor appartementen waarbij huurharmonisatie tot 66,3% van de maximaal redelijke huur (voorgaand jaar: 6% of 16% en 65,6%)
- jaarlijkse stijging van de overige exploitatieuitgaven van 1,6% 2017, 1,9% 2018, 2,2% 2019 en de daaropvolgende jaren 2,5% (voorgaand jaar: 1,4% en 2,5%)
- jaarlijkse stijging van de onderhoudsuitgaven conform de inflatie voor bouwkostenontwikkeling van 1,6% 2017, 1,9% 2018, 2,2% 2019 en de daaropvolgende jaren 2,5% (voorgaand jaar: 1,4% voor 2016 en 2,5% verder)

Volumeparameters:

- klachten- en mutatieonderhoudsuitgaven (op basis van ervaringscijfers): € 316 per verhuureenheid (voorgaand jaar: € 320)
- planmatig en groot onderhoud (uitsluitend instandhouding) per complex: conform meerjarenonderhoudsbegroting voor de eerste 5 jaar, vanaf jaar 6 normbedrag per eenheid conform tabel 12 van het handboek RTIV
- Overige directe en indirecte exploitatieuitgaven voor zover vastgoedgerelateerd : € 1.426 per verhuureenheid (voorgaand jaar: € 1.329)
- heffing van overheidswege gekoppeld aan het sociaal vastgoed in exploitatie (verhuurdersheffing): voor 2017 en verder ingerekend op basis van het wettelijk kader voor de periode 2017 tot en met 2023, daarna geïndexeerd met 2%.

Discontering:

- disconteringsvoet van 5,00 % voor woningen (voorgaand jaar: 5,00%); disconteringsmoment: medionummerando
- contantmakingsperiode: geschatte resterende economische levensduur van het complex met een minimum van 15 jaar voor complexen waarvoor geen concrete sloop-, renovatie- of verkoopplannen aanwezig zijn

Overige aspecten:

Inrekenen restwaarde grond: € 12.826 per EGW en € 8.416 per appartement, uitgaande van bouwrijpe grond met een sociale huurbestemming aan het eind van de economische levensduur, zijnde de huidige grondprijs geïndexeerd naar einde levensduur (€ 22.683 EGW en € 18.273 appartementen) en gecorrigeerd voor toekomstig te maken kosten inzake uitplaatsing (€ 5.892), sloop (€ 4.000). De restwaarde is geïndexeerd met de prijsinflatie naar einde levensduur en vervolgens contant gemaakt tegen de disconteringsvoet van 5%. (restwaarde grond voorgaand jaar: € 12.791 EGW en € 8.381 appartementen).

Inrekenen woningverkoop: tegen de contante waarde van de verwachte opbrengstwaarde minus de verkoopkosten voor maximaal de eerstkomende vijf jaar op basis van een geformaliseerd verkoopplan en indien verkoop juridisch mogelijk is.

Onroerende zaken in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Onroerende zaken in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Activering vindt plaats zodra interne formalisering en externe communicatie ter zake het project heeft plaatsgevonden. Voorts wordt rente tijdens de bouw toegerekend vanaf het moment dat daadwerkelijk met ontwikkeling is gestart. De geactiveerde rente wordt berekend tegen de gemiddelde rentevoet over het totale vreemde vermogen. Voor onroerende zaken waarvoor specifieke financiering is aangetrokken wordt de rente van deze specifieke financiering gehanteerd.

Wanneer de marktwaarde van de onroerende zaken in ontwikkeling, bepaald op basis van dezelfde grondslagen als voor de onroerende zaken in exploitatie (inclusief macro-economische parameters), lager is dan de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, vindt afwaardering naar deze lagere waarde plaats. Deze waardering wordt in de resultatenrekening verantwoord onder "Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille".

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd tegen de kostprijs (verkrijgingsprijs of vervaardigingsprijs), minus eventuele investeringssubsidies, verminderd met cumulatieve afschrijvingen en cumulatieve bijzondere waardeverminderingverliezen.

De afschrijving is lineair en gebaseerd op de verwachte gebruiksduur, rekening houdend met de restwaarde. Indien de verwachting omtrent de afschrijvingsmethode, gebruiksduur en/of restwaarde in de loop van de tijd wijzigingen ondergaat, worden deze wijzigingen als een schattingswijziging verantwoord.

Buiten gebruik gestelde onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd tegen de kostprijs dan wel de lagere opbrengstwaarde. Indien de verwachte opbrengstwaarde belangrijk hoger is dan de boekwaarde en besloten is tot verkoop, wordt overgegaan tot een incidentele herwaardering die verwerkt wordt als ongerealiseerde waardeinstijging in het eigen vermogen. Bij de realisatie van de waardeinstijging wordt deze als een afzonderlijke post in de winst- en verliesrekening verwerkt.

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden niet langer in de balans opgenomen na vervreemding of wanneer geen toekomstige prestatie-eenheden van het gebruik of de vervreemding worden verwacht.

Vastgoed verkocht onder voorwaarden

Woningbouwvereniging Langedijk heeft woningen onder voorwaarden verkocht waarbij de koper een contractueel bepaalde korting op de reële marktwaarde krijgt. Onroerende zaken die in het kader van een regeling Verkoop onder Voorwaarden (VOV) zijn overgedragen aan een derde en waarvoor de woningcorporatie een terugkoopplicht kent worden aangemerkt als financieringsconstructie.

Deze als financieringstransactie gekwalificeerde verkopen onder voorwaarden worden als volgt verwerkt:

- De betreffende onroerende zaken worden direct voorafgaand aan de verkoop gewaardeerd tegen actuele waarde zijnde de met de koper overeengekomen contractprijs; het verschil met de boekwaarde op dat moment wordt verwerkt:

- Bij een waardedaling: als een negatieve herwaardering indien en voor zover er voor de betreffende woning(en) op dat moment nog sprake is van een ongerealiseerde waardestijging, en voor het overige als een bijzonder waardevermindingsverlies;
- Bij een waardestijging: als een herwaardering indien en voor zover de actuele waarde hoger is dan de boekwaarde op dat moment zou zijn geweest bij toepassing van waardering tegen historische kostprijs minus afschrijvingen, en voor een eventueel resterende overige waardestijging als terugname van een bijzonder waardevermindingsverlies;
- De woning wordt voor de overeengekomen contractprijs opgenomen onder de Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden; de (nog te) ontvangen contractprijs wordt opgenomen als Verplichting uit hoofde van Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden (eerste waardering).
- De woning wordt jaarlijks per balansdatum gewaardeerd tegen de marktwaarde op basis van de geldende contractvoorwaarden van de verkoop onder voorwaarden; eventuele waardemutaties worden verwerkt als 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden'.

De terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd op het bedrag dat de toegelaten instelling verschuldigd zou zijn indien op balansmoment het actief tegen de overeengekomen contractvoorwaarden teruggekocht zou moeten worden. Eventuele mutaties in deze verplichtingen worden in het resultaat verwerkt als 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille'. De betreffende onroerende zaken worden gewaardeerd tegen actuele waarde zijnde de met de koper overeengekomen contractprijs (eerste waardering) en daarna de marktwaarde op basis van VOV. Voor de in de regeling overeengekomen overdrachtswaarde wordt aan de creditzijde van de balans een terugkoopverplichting opgenomen. Deze terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd en getoetst aan de bij overdracht ontstane verplichting rekening houdend met de contractvoorwaarden.

In het kader van de verkoop van woningen onder voorwaarden heeft Woningbouwvereniging Langedijk een terugkoopverplichting en/of recht dat mede afhankelijk is van de ontwikkeling van de waarde van de woningen in het economische verkeer. De terugkoopverplichting/recht wordt jaarlijks gewaardeerd. Indien de verwachting bestaat dat de terugkoop binnen een jaar zal plaatsvinden is de verplichting onder de kortlopende schulden verantwoord.

Overige financiële vaste activa

Latente belastingvorderingen

Voor de waardering en verwerking van latente belastingvorderingen wordt verwezen naar de afzonderlijke paragraaf "Belastingen".

Vorraden

Vastgoed bestemd voor verkoop

Dit betreft teruggekochte woningen uit hoofde van een terugkoopplicht, bestemd voor verkoop. De waardering van de teruggekochte woningen met een terugkoopplicht is tegen de terugkoopprijs, zijnde de verkrijgingsprijs voor de waardering als voorraad, dan wel lagere opbrengstwaarde. De lagere opbrengstwaarde is de verwachte verkoopprijs en wordt bepaald op basis van taxaties dan wel recente verkooptransacties van referentiewoningen onder aftrek van kosten voor verkoop.

Vlottende vorderingen

De verstrekte leningen en overige vorderingen die geen onderdeel zijn van de handelsportefeuille, worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs minus benodigde voorziening voor oninbaarheid.

Liquide middelen

Onder liquide middelen worden verstaan kas, banktegoeden en direct opeisbare deposito's met een looptijd korter dan twaalf maanden. Rekening-courantschulden bij banken zijn opgenomen onder schulden aan kredietinstellingen onder kortlopende schulden. Liquide middelen worden gewaardeerd tegen de nominale waarde.

Classificatie eigen vermogen en vreemd vermogen

Een financieel instrument of de afzonderlijke componenten van het instrument worden in de jaarrekening als vreemd vermogen of als eigen vermogen geclassificeerd overeenkomstig de economische realiteit van de contractuele overeenkomst waaruit het financieel instrument voortvloeit. Rente, dividenden, baten en lasten met betrekking tot een (deel van een) financieel instrument worden in de jaarrekening opgenomen afhankelijk van de classificatie van het financieel instrument als financiële verplichting respectievelijk als eigen-vermogensinstrument.

Eigen vermogen

De onder het eigen vermogen opgenomen herwaarderingsreserve wordt gevormd voor het positieve verschil tussen de marktwaarde en de boekwaarde op basis van verkrijgings-of verwaardigingsprijs van het vastgoed. Bij het bepalen van de boekwaarde op basis van verkrijgings-of verwaardigingsprijs is geen rekening gehouden met afschrijvingen en bijzondere waardeverminderingen. De herwaarderingsreserve wordt bepaald per verhuureenheid.

Bij realisatie van de herwaarderingsreserve (bij verkoop van het vastgoed) wordt het gerealiseerde deel van de herwaarderingsreserve rechtstreeks overgeboekt naar de overige reserves.

Voorzieningen

Een voorziening wordt gevormd indien Woningbouwvereniging Langedijk op balansdatum een in rechte afdwingbare of feitelijke verplichting heeft waarvan het waarschijnlijk is dat voor de afwikkeling een uitstroom van middelen noodzakelijk is en waarvan de omvang betrouwbaar is te schatten.

De omvang van de voorziening wordt bepaald door de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om de desbetreffende verplichtingen en verliezen per balansdatum af te wikkelen. Tenzij anders vermeld, worden voorzieningen gewaardeerd tegen nominale waarde.

Indien het waarschijnlijk is dat voor uitgaven die noodzakelijk zijn om een voorziening af te wikkelen een vergoeding van een derde zal worden ontvangen, wordt deze vergoeding gepresenteerd als een afzonderlijk actief.

Voorziening onrendabele investeringen

Verliezen als gevolg van onrendabele investeringen en herstructureringen inzake de materiële vaste activa en vastgoedbeleggingen in ontwikkeling worden, op moment dat sprake is van een feitelijke verplichting (intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd), als bijzondere waardeverandering in mindering gebracht op de boekwaarde van het complex waartoe de investeringen en herstructureringen gaan behoren. Indien en voor zover de verwachte verliezen de boekwaarde van het betreffende complex overtreffen, wordt voor dit meerdere een voorziening gevormd. Onder verliezen wordt in dit verband verstaan de nadelige verschillen tussen de uitgaven voor investeringen en herstructurering, rekening houdend met het complex in het geval de investeringen en herstructurering hiertoe gaan behoren, en minus de aan deze uitgaven toe te rekenen marktwaarde (betreffende de materiële vaste activa) respectievelijk reële waarde (betreffende vastgoedbeleggingen).

Voorziening pensioenen

Woningbouwvereniging Langedijk heeft één pensioenregeling, namelijk een pensioenregeling van het bedrijfstakpensioenfonds voor de Woningcorporaties.

Woningbouwvereniging Langedijk heeft voor al haar werknemers een toegezegde pensioenregeling. Hiervoor in aanmerking komende werknemers bouwen jaarlijks een pensioenrecht op over het loon van dat jaar (middelloonregeling). De verplichtingen, welke voortvloeien uit deze rechten van haar personeel, zijn ondergebracht bij de Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW). Woningbouwvereniging Langedijk betaalt hiervoor premies waarvan de werkgever iets meer en de werknemer iets minder dan de helft betaalt. De pensioenrechten worden jaarlijks geïndexeerd, indien en voor zover de dekkingsgraad van het pensioenfonds (het vermogen van het pensioenfonds gedeeld door haar financiële verplichtingen) dit toelaat. Naar de stand van ultimo 2016 is de dekkingsgraad van het pensioenfonds 109,5%. In 2016 dient het pensioenfonds een dekkingsgraad van ten minste 125% te hebben. Het fonds heeft dus een reservetekort. SPW dient voor 1 april 2017 een herstelplan bij de toezichthouder in, waarmee zal worden aangetoond dat SPW binnen 10 jaar uit het reservetekort kan komen.

Op de Nederlandse pensioenregelingen zijn de bepalingen van de Nederlandse Pensioenwet van toepassing en worden op verplichte, contractuele of vrijwillige basis premies aan pensioenfonds en verzekeringsmaatschappijen betaald door Woningbouwvereniging Langedijk. De premies worden verantwoord als personeelskosten zodra deze verschuldigd zijn. Vooruitbetaalde premies worden opgenomen als overlopende activa indien dit tot een terugstorting leidt of tot een vermindering van toekomstige betalingen. Nog niet betaalde premies worden als verplichting op de balans opgenomen.

Overige voorzieningen

De overige voorzieningen zijn gevormd voor loopbaanontwikkeling.

De voorziening voor loopbaanontwikkeling is gevormd ter dekking van toekomstige verplichtingen op het gebied van loopbaanontwikkeling, waarvoor medewerkers van de corporatie op grond van CAO-bepalingen budgetrechten hebben opgebouwd. Bij het bepalen van deze voorziening wordt uitgegaan van het personeelsbestand ultimo boekjaar. De waardering is tegen nominale waarde gezien het onzekere tijdstip van besteding van het budget.

Belastingen

Latente belastingen

Voor alle belastbare tijdelijke verschillen tussen de commerciële en fiscale balanswaardering, wordt een latente belastingverplichting opgenomen. Voor alle verrekenbare tijdelijke verschillen tussen de commerciële- en fiscale balanswaardering en voor beschikbare voorwaartse verliescompensatie wordt een latente belastingvordering opgenomen, voor zover het waarschijnlijk is dat er fiscale winst beschikbaar zal zijn voor verrekening. De latente belastingvorderingen en –verplichtingen worden opgenomen onder de financiële vaste activa respectievelijk voorzieningen.

De waardering van latente belastingverplichtingen en -vorderingen wordt gebaseerd op de fiscale gevolgen van de door Woningbouwvereniging Langedijk, per balansdatum, voorgenomen wijze van realisatie of afwikkeling van activa, voorzieningen, schulden of overlopende passiva. Latente vorderingen worden opgenomen voor zover het waarschijnlijk is dat er in de toekomst belastbare winsten zullen zijn die voor realisatie van het tijdelijk verschil dan wel compensabele verliezen kunnen worden aangewend. Hierbij wordt uitgegaan van het geldende belastingtarief. De latente belastingverplichtingen en -vorderingen worden gewaardeerd tegen nominale waarde.

De latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden gesaldeerd indien is voldaan aan de algemene voorwaarden voor saldering.

Langlopende schulden

Bij de eerste opname van langlopende schulden worden deze opgenomen tegen reële waarde verminderd met de direct daaraan toe te rekenen transactiekosten.

De langlopende schulden worden na de eerste waardering gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs volgens de effectieve-rentemethode. Winst of verlies worden in de winst- en verliesrekening opgenomen zodra de verplichtingen niet langer op de balans worden opgenomen, alsmede via het amortisatieproces.

In het kader van de verkoop van woningen onder voorwaarden heeft de corporatie een terugkoopverplichting die mede afhankelijk is van de ontwikkeling van de waarde van de woningen in het economisch verkeer en de specifieke contractuele voorwaarden. De terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd. Indien de verwachting bestaat dat de terugkoop binnen één jaar zal plaatsvinden is de verplichting onder de kortlopende schulden verantwoord.

Kortlopende schulden

Kortlopende schulden worden bij de eerste verwerking gewaardeerd tegen reële waarde. Kortlopende schulden worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs, zijnde het ontvangen bedrag rekening houdend met agio of disagio en onder aftrek van transactiekosten. Dit is meestal de nominale waarde.

Reële waarde van financiële instrumenten

De reële waarde van de financiële instrumenten die op actieve markten worden verhandeld per de verslagdatum, wordt bepaald op basis van genoteerde beurskoersen, zonder aftrek van transactiekosten. Voor financiële instrumenten die niet op een actieve markt worden verhandeld, wordt de reële waarde bepaald met passende waarderingmethoden. Dergelijke methoden zijn onder meer:

- ▶ het gebruikmaken van recente markttransacties tussen onafhankelijke partijen;
- ▶ het gebruikmaken van de actuele reële waarde van een ander instrument dat nagenoeg hetzelfde is;
- ▶ analyse op basis van contant gemaakte kasstromen of andere waarderingmodellen.

Een overzicht van de reële waarden van de financiële instrumenten wordt verschaft in de toelichting op de financiële instrumenten.

Derivaten en hedge accounting

Woningbouwvereniging Langedijk maakt gebruik van afgeleide financiële instrumenten (derivaten) zoals renteswaps ter afdekking van de gelopen risico's betreffende renteschommelingen. Op het moment van de eerste verantwoording rubriceert de groep de derivaten onder de reikwijdte van RJ 290 op portefeuillebasis in de subcategorieën: 'Derivaten met toepassing van kostprijs-hedge-accounting' en 'Overige derivaten met een andere onderliggende waarde dan beursgenoteerde aandelen of obligaties' (zoals renteswaps).

Derivaten met toepassing van kostprijs-hedge-accounting

Woningbouwvereniging Langedijk past hedge accounting toe op basis van generieke documentatie.

Woningbouwvereniging Langedijk documenteert het volgende:

- documentatie van de algemene hedge-strategie, hoe de hedge-relaties passen in de doelstellingen van risicobeheer en de verwachting aangaande de effectiviteit van deze hedge-relaties;
- documentatie van de in het soort hedge-relatie betrokken hedge-instrumenten en afgedekte posities.

De afdekkingen die aan deze strikte voorwaarden voor hedge-accounting voldoen, worden als volgt verantwoord.

De waardering van het derivaat is afhankelijk van de afgedekte post en is als volgt:

- indien de afgedekte post tegen kostprijs in de balans wordt verwerkt, dan wordt ook het derivaat tegen kostprijs gewaardeerd;
- zolang de afgedekte post in de kostprijs-hedge nog niet in de balans is verwerkt, wordt ook het hedge-instrument niet geherwaardeerd. Indien de afgedekte post een monetaire post in vreemde valuta betreft, wordt het derivaat, voor zover het valuta-elementen in zich heeft, ook gewaardeerd tegen de contante koers op balansdatum. Indien het derivaat valuta-elementen in zich heeft, wordt het verschil tussen de contante koers die geldt op het moment van afsluiten van het derivaat en de termijankoers waartegen het derivaat zal worden afgewikkeld, verdeeld over de looptijd van het derivaat.

De resultaatbepaling is als volgt:

- indien een deel van de hedge-relatie niet effectief is, dan wordt dat (niet effectieve) gedeelte op kostprijs of lagere reële waarde gewaardeerd. De waardevermindering van het hedge-instrument wordt direct in de winst- en verliesrekening verantwoord.
- Indien de afgedekte positie van een verwachte toekomstige transactie leidt tot een financieel actief of een financiële verplichting, dan worden de daarmee verbonden nog niet in het resultaat verwerkte winsten of verliezen in dezelfde periode(n) in de winst- en verliesrekening verantwoord als waarin het verkregen actief of de aangegane verplichting van invloed is op het resultaat. Indien wordt verwacht dat een (deel van een) verlies dat nog niet in de winst- en verliesrekening is verwerkt, in de toekomst niet met een tegengestelde winst uit de afgedekte positie wordt gecompenseerd, dan wordt dit verlies direct in de winst- en verliesrekening opgenomen.

Indien de afgedekte positie van een verwachte toekomstige transactie leidt tot de opname van een niet-financieel actief of een niet-financiële verplichting of indien een verwachte toekomstige transactie betreffende een niet-financieel actief of een niet-financiële verplichting een bindende overeenkomst wordt waarvoor kostprijs-hedge-accounting wordt toegepast, worden de hiermee samenhangende nog niet in het resultaat verwerkte winsten en verliezen verantwoord in de winst- en verliesrekening in dezelfde periode(n) als waarin het verworven actief of de aangegane verplichting het resultaat beïnvloedt. Tot het moment van verantwoording in de winst- en verliesrekening worden eventueel gerealiseerde winsten of verliezen van hedge-instrumenten als overlopende posten op de balans opgenomen.

Kostprijs-hedge-accounting wordt beëindigd indien:

- het hedge-instrument afloopt, wordt verkocht, beëindigd of uitgeoefend. Het cumulatieve gerealiseerde resultaat op het hedge-instrument dat nog niet in de winst- en verliesrekening is verwerkt toen er sprake was van een effectieve hedge, wordt afzonderlijk in de overlopende posten in de balans verwerkt tot de afgedekte transactie plaatsvindt.
- De hedge-relatie niet meer voldoet aan de criteria voor hedge-accounting. Indien de afgedekte positie een in de toekomst verwachte transactie betreft, vindt de verwerking van de hedge-resultaten als volgt plaats:
 - indien de verwachte transactie naar verwachting nog plaatsvindt, wordt hedge-accounting vanaf dat moment stopgezet. Het hiermee samenhangende cumulatieve resultaat op het hedge-instrument dat in de periode waarin de hedge effectief was buiten de winst- en verliesrekening of off-balance was gehouden, blijft afhankelijk van de situatie off-balance of op de balans.
 - Indien de verwachte transactie naar verwachting niet meer plaatsvindt wordt het hiermee samenhangende cumulatieve resultaat op het hedge-instrument dat in de periode waarin de

hedge effectief buiten de winst- en verliesrekening of off-balance was gehouden, naar de winst- en verliesrekening overgebracht.

Niet langer in de balans opnemen van financiële activa en passiva

Een financieel instrument wordt niet langer in de balans opgenomen indien een transactie ertoe leidt dat alle of nagenoeg alle rechten op economische voordelen en alle of nagenoeg alle risico's met betrekking tot de positie aan een derde zijn overgedragen.

Grondslagen van resultaatbepaling in de jaarrekening

Algemeen

De winst-en-verliesrekening is opgesteld volgens het functionele model.

Het resultaat wordt bepaald als verschil tussen de opbrengstwaarde van de geleverde prestaties en de kosten en andere lasten over het jaar. De resultaten op transacties worden verantwoord in het jaar waarin zij zijn gerealiseerd; verliezen reeds zodra zij voorzienbaar zijn.

Het resultaat wordt tevens bepaald met inachtneming van de verwerking van ongerealiseerde waardeveranderingen van op marktwaarde gewaardeerde vaste activa en afgeleide financiële instrumenten.

28

Opbrengstverantwoording algemeen

Opbrengsten uit de levering van goederen worden verwerkt zodra alle belangrijke rechten en risico's met betrekking tot de eigendom van de goederen zijn overgedragen aan de koper.

Opbrengsten uit de levering van diensten geschieden naar rato van de geleverde prestaties, gebaseerd op de verrichte diensten tot aan de balansdatum in verhouding tot de in totaal te verrichten diensten.

Bijzondere posten

Bijzondere posten zijn baten of lasten die behoren tot de gewone bedrijfsuitoefening, maar op grond van de aard, omvang of het incidentele karakter afzonderlijk worden toegelicht, teneinde een goed inzicht te geven in het resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening van de corporatie en met name de ontwikkeling daarin. Bijzondere posten worden met het oog op de analyse en de vergelijkbaarheid van de resultaten zoveel als mogelijk naar aard en omvang afzonderlijk en ongesaldeerd toegelicht.

Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille

Huuropbrengsten

De jaarlijkse huurverhoging is van overheidswege gebonden aan een maximum op basis van soort bezit en het huishoudinkomen.

Opbrengsten servicecontracten

Dit betreffen ontvangen bedragen van huurders en bewoners ter dekking van te maken en gemaakte servicekosten. Jaarlijks vindt verrekening plaats op basis van de daadwerkelijke bestedingen.

Lasten servicecontracten

Dit betreffen betaalde servicekosten welke verrekend worden met de huurders en bewoners. Jaarlijks vindt verrekening plaats op basis van de daadwerkelijke bestedingen.

De opbrengsten worden verantwoord onder de opbrengsten servicecontracten.

Lasten verhuur en beheeractiviteiten

Onder deze post worden alle direct aan het verslagjaar toe te rekenen kosten voor verhuur en beheeractiviteiten verantwoord.

Lasten onderhoud

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

hebben plaatsgevonden. Reeds aangegane verplichtingen waarvan de werkzaamheden nog niet zijn uitgevoerd op balansdatum worden verwerkt onder de niet uit de balans blijvende verplichtingen.

Het klachten en mutatieonderhoud wordt onderscheiden in kosten van derden en eigen dienst, alsmede de kosten van het materiaalverbruik. In de winst en verliesrekening zijn de kosten van de eigen dienst opgenomen bij de kostensoort salarissen en sociale lasten. De lasten van onderhoud onderscheiden zich van activeerbare kosten door het feit dat er geen sprake is van een waardeverhoging van het actief.

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

De overige bedrijfslasten operationele lasten exploitatie bezit worden toegerekend aan het verslagjaar waarop zij betrekking hebben.

29

Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling

Onder deze rubriek worden de volgende resultaten opgenomen:

- Boekresultaat (omzet en uitgaven) van gerealiseerde verkopen;
- Toegerekende interne directe projectkosten ten behoeve van de ontwikkeling van het vastgoed;
- Toegerekende financieringskosten welke toe te rekenen zijn aan de feitelijke bouwperiode.

Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

Onder deze rubriek worden de volgende verkoopresultaten opgenomen:

- Boekresultaat van gerealiseerde verkopen van vastgoed in exploitatie;
- Boekresultaat van als gerealiseerde verkoop gekwalificeerde verkopen onder voorwaarden;
- Nette verkoopopbrengst bij levering van Vastgoed bestemd voor de verkoop;
- Netto verkoop opbrengsten bij levering van Onderhanden projecten.

De boekwinst van gerealiseerde verkopen van vastgoed in exploitatie betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de marktwaarde. Resultaten worden verantwoord op het moment van levering (passeren transportakte). Eventuele verliezen op nieuwbouw koopprojecten worden verantwoord zodra deze voorzienbaar zijn.

De opbrengst uit woningen verkocht onder voorwaarden wordt alleen als verkoopopbrengst verantwoord als alle belangrijke economische rechten zijn overgedragen aan de koper.

Waardeveranderingen vastgoed portefeuille

Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

De onder deze post verantwoorde bedragen hebben betrekking op afboekingen uit hoofde van bijzondere waardevermindering dan wel een terugneming daarvan. (Mutaties in) bijzondere waardeverminderingen ontstaan door een jaarlijkse toets van de bedrijfswaarde ten opzichte van de waarde gebaseerd op historische kostprijs minus cumulatieve afschrijvingen.

Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

De jaarlijkse mutatie van de actuele waarde van de vastgoedobjecten in exploitatie (exclusief het effect van onrendabele investeringen) die gewaardeerd zijn op basis van marktwaarde in verhuurde staat worden verantwoord onder *Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille*.

Niet-gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

De jaarlijkse mutatie van de actuele waarde van de woningen verkocht onder voorwaarden wordt verantwoord onder *Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden*.

Leefbaarheid

De onder leefbaarheid verantwoorde kosten betreffen kosten van fysieke ingrepen niet zijnde investeringen en uitgaven voor activiteiten in de omgeving van woongelegenheden van Woningbouwvereniging Langedijk, die de leefbaarheid in buurten en wijken ten goede komen.

Saldo financiële baten en lasten***Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten***

Rentebaten en soortgelijke opbrengsten worden tijdsevenredig verwerkt, rekening houdend met de effectieve rentevoet van de betreffende activa en passiva.

Rentelasten en soortgelijke kosten

Rentelasten en soortgelijke kosten worden tijdsevenredig verwerkt, rekening houdend met de effectieve rentevoet van de betreffende activa en passiva. Bij de verwerking van de rentelasten wordt rekening gehouden met de verantwoorde transactiekosten op de ontvangen leningen die als onderdeel van de berekening van de effectieve rente worden meegenomen.

Activeren van rentelasten

Rentelasten worden geactiveerd voor kwalificerende activa gedurende de periode van vervaardiging van een actief, indien het een aanmerkelijke hoeveelheid tijd vergt om het actief gebruiksklaar of verkoopklaar te maken. De te activeren rente wordt berekend op basis van de verschuldigde rente over specifiek voor de vervaardiging opgenomen leningen en van de gewogen rentevoet van leningen die niet specifiek aan de vervaardiging van het actief zijn toe te rekenen, in verhouding tot de uitgaven en periode van vervaardiging.

Geactiveerde rente wordt in de winst- en verliesrekening in mindering gebracht op de post rentelasten en soortgelijke kosten.

Belastingen

Vanaf 1 januari 2008 is Woningbouwvereniging Langedijk integraal belastingplichtig geworden voor de vennootschapsbelasting. Corporaties zijn sindsdien verplicht over hun integrale activiteiten vennootschapsbelasting te betalen. Een en ander is vastgelegd in een vaststellingsovereenkomst (VSO). In deze VSO zijn specifieke bepalingen opgenomen met betrekking tot de waardering van posten op de fiscale openingsbalans en de wijze van resultaatneming.

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

Grondslagen voor kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit de liquide middelen en de vlottende effecten. De effecten kunnen worden beschouwd als zeer liquide beleggingen.

Ontvangsten en uitgaven uit hoofde van interest, ontvangen dividenden en winstbelastingen zijn opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten. Betaalde dividenden zijn opgenomen onder de kasstroom uit financieringsactiviteiten.

Toelichting op de balans (in duizenden euro's, tenzij anders aangegeven)

Voortvloeiend uit de nieuwe RJ 645 Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting respectievelijk de Regelgeving Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting verandert ook de toelichting op de jaarrekening. Primair om de effecten van de stelselwijziging naar waardering van de onroerende zaken in exploitatie tegen de marktwaarde in verhuurde staat toe te lichten en voorts als gevolg van het verplicht toepassen van de functionele indeling voor de resultatenrekening. Inherent aan de functionele indeling dient in de toelichting op de resultatenrekening nadere informatie te worden verstrekt over specifieke posten.

VASTE ACTIVA

Materiële vaste activa

1. Onroerende zaken in exploitatie Daeb en niet-Daeb

Het verloop van de onroerende zaken in exploitatie is als volgt:

	Onroerende zaken in exploitatie			2016			2015		
	1. DAEB	2. Niet-DAEB	Totaal	1. DAEB	2. Niet-DAEB	Totaal	1. DAEB	2. Niet-DAEB	Totaal
Stand 1 januari:									
Aanschafwaarde	81.054	583	81.637	77.685	616	78.301			
Cum. herwaarderingen	79.915	1.925	81.840	10.563	1.308	11.871			
Cum. Waardeverminderingen	-15.454	-68	-15.522						
Boekwaarde	145.515	2.440	147.955	88.248	1.924	90.172			
Invloed stelselwijziging (cumulatief Effect)				56.914	631	57.545			
Herrekende boekwaarde 01-01	145.515	2.440	147.955	145.162	2.555	147.717			
Mutaties:									
Opleveringen	-	-	-	5.346	-	5.346			
Reeds getroffen voorziening	-	-	-	-2.218	-	-2.218			
Aankopen	2.042	-	2.042	-	-	-			
Investeringen	695	216	911	649	-	649			
Desinvesteringen	-2.085	-175	-2.260	-1.944	-180	-2.124			
Herwaardering (stijging/daling) via resultaat	16.526	-82	16.444	-1.482	65	-1.417			
Totaal van de mutaties	17.178	-41	17.137	351	-115	236			
Stand 31 december:									
Aanschafwaarde	81.706	624	82.330	81.054	583	81.637			
Cum. herwaarderingen	92.817	1.626	94.443	79.915	1.925	81.840			
Cum. Waardeverminderingen	-11.830	149	-11.681	-15.455	-68	-15.523			
Boekwaarde	162.693	2.399	165.092	145.514	2.440	147.954			
Bedrijfswaarde onroerende zaken in exploitat	90.310	2.303	92.613	91.309	1.287	92.596			

De som van de herwaardering van de onroerende zaken in exploitatie per balansdatum bedraagt € 94.443.000.

Onroerende zaken in exploitatie bestemd voor verkoop

De corporatie heeft voor de eerstkomende vijf jaar een verkoopplan opgesteld waarin 842 woningen bestemd zijn voor verkoop. Hiervan zullen naar verwachting 10 woningen in het komend boekjaar

worden verkocht. De verwachte opbrengstwaarde van deze woningen bedraagt in totaal € 1.400.000 en de marktwaarde € 1.085.000.

Verzekeringen

De onroerende zaken in exploitatie zijn per 31 december 2016 voor bijna € 121,5 miljoen verzekerd tegen het risico van brand- en stormschade. De laatste wijziging van de verzekerde waarde heeft plaatsgevonden in december 2016.

Verstreckte zekerheden

Zonder toestemming van het WSW is het de corporatie niet toegestaan om de woningen die met door het WSW geborgde leningen zijn gefinancierd te bezwaren met een beperkt recht (recht van pand/hypothek, recht van opstal, recht van erfpacht, recht van vruchtgebruik) of de verplichting aan te gaan om deze woningen met een zekerheidsrecht te bezwaren (positieve hypothekverklaring). Als gevolg hiervan zijn de woningen die met geborgde leningen zijn gefinancierd, niet met hypothecaire zekerheden bezwaard. Daarnaast heeft het WSW recht van eerste hypothek op de woningen van de corporatie betreffende de door het WSW geborgde financiering.

Voor de door het WSW verstrekte borgstelling heeft de corporatie een obligoverplichting gebaseerd op de omvang van de door het WSW geborgde leningen. Deze obligoverplichting is in de toelichting op de geconsolideerde balans vermeld onder de "Niet in de balans opgenomen verplichtingen en activa".

3. Onroerende zaken in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Het zijn voornamelijk materiële vaste activa, nog niet dienstbaar aan de bedrijfsuitoefening. Nieuwbouwprojecten met alleen sociale woningen.

	2016	2015
<i>Stand 1 januari:</i>		
Aanschafwaarde	-	2.010
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-	-2.010
Boekwaarde	-	-
Invloed stelselwijziging	-	-
Herrekende boekwaarde onroerende zaken in ontwikkeling bestemd voor exploitatie 1-1-2016	-	-
<i>Mutaties:</i>		
Opleveringen	-	-5.346
Reeds getroffen voorziening	-	2.813
Investerings	563	3.336
Herclassificatie naar voorziening onrendabel	-543	-803
Totaal van de mutaties	20	-
<i>Stand 31 december:</i>		
Aanschafwaarde	563	-
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-543	-
Boekwaarde	20	-

De mutaties in de onroerende en roerende zaken in ontwikkeling zijn in het navolgende schema samengevat:

Stichtingskosten:	Stand 1-1-2016	Investing	Opleveringen	Stand 31-12-2016	31-12-2016 incl. onrendabel
24 app Westerdel	-	543	-	543	-
9 studios dorpsstraat 585	-	20	-	20	20
	-	563	-	563	20

In mindering gebrachte voorziening onrendabele investeringen:

	Stand 1-1-2016	Onrendabele investering	Mutatie Voorziening	Oplevering	Stand 31-12-2016
24 app Westerdel	-	-543	1.154	-	611
9 studios dorpsstraat 585	-	-	-	-	-
	-	-543	1.154	-	611

34

4. Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Het verloop van de onroerende zaken verkocht onder voorwaarden is als volgt:

	2016	2015
Boekwaarde 1 januari	30.587	28.540
<i>mutaties:</i>		
Investingen 1e verkoop	1.683	2.330
Investingen 2e verkoop	-	1.742
Desinvesteringen/Terugkoop	-1.785	-1.884
Aanpassingen reële waarde	805	-141
<i>Totaal van de mutaties</i>	<u>703</u>	<u>2.047</u>
Boekwaarde 31 december	<u>31.290</u>	<u>30.587</u>

Gedurende 2016 zijn 14 woningen (2015: 19 woningen) onder een VOV-regeling aan derden overgedragen.

Het aantal woningen verkocht onder voorwaarden bedraagt ultimo 2016 251 (2015: 252).

5. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

Het verloop van de onroerende zaken ten dienste van de exploitatie is als volgt:

	2016	2015
<i>Stand 1 januari:</i>		
Aanschafwaarde	1.181	1.177
Cumulatieve afschrijvingen	-669	-601
Boekwaarde	512	576
<i>Mutaties:</i>		
Investerings	100	4
Afschrijvingen	-63	-68
Totaal van de mutaties	37	-64
<i>Stand 31 december:</i>		
Aanschafwaarde	1.281	1.181
Cumulatieve afschrijvingen	-732	-669
Boekwaarde	549	512

De afschrijvingen op de onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie zijn bepaald volgens de lineaire methode, rekening houdend met een eventuele restwaarde, op basis van de volgende verwachte gebruiksduur:

- bedrijfsterreinen: geen afschrijving;
- automatisering: 5 jaar;
- bedrijfsauto's: 5 jaar;
- inventaris kantoor: 5 jaar;
- kantoorgebouw (componentenbenadering):
 - grond: geen afschrijving;
 - casco: 50 jaar;
 - liftinstallaties: 20 tot 25 jaar;
 - verwarmingsinstallaties: 20 jaar.

Actuele waarde inzake de materiële vaste activa gewaardeerd tegen kostprijs

De actuele waarde van de onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie, met uitzondering van de bedrijfsterreinen en kantoorpanden, wijkt niet significant af van de historische kostprijs. Op het kantoorpand is in boekjaar 2013 een bedrag van € 249.000 afgewaardeerd omdat de taxatiewaarde lager is dan de boekwaarde.

6. Latente belastingposities

Bij een aantal jaarrekeningposten is sprake van tijdelijke verschillen tussen de waardering van activa en passiva volgens jaarrekeninggrondslagen en fiscale grondslagen. Verder is sprake van fiscaal compensabele verliezen. De hieruit voortvloeiende latente belastingposities worden hierna toegelicht.

Fiscaal verrekenbare verliezen

Er wordt een latente belastingvordering uit hoofde van fiscaal compensabele verliezen gevormd voor zover er voldoende sterke aanwijzingen zijn dat er in de toekomst voldoende fiscale winst beschikbaar zal zijn ter realisatie van de latente vordering. In de jaarrekening is hiervoor een latente belastingvordering tegen de nominale waarde verantwoord.

Terugname afwaardering in verband met lagere WOZ-waarde

In 2016 is de verwachting dat op basis van de prognose van WOZ-waarde ontwikkeling Woningbouwvereniging Langedijk over 2018 in een betaalpositie komt inzake de vennootschapsbelasting. Een passieve latentie is opgenomen ter zake de te verwachten terugname van afwaardering in verband met lagere WOZ-waarde

De actieve en passieve belastinglatenties zijn gesaldeerd in de jaarrekening opgenomen omdat de verwachting is dat ze gelijktijdig afgewikkeld worden.

De specificatie van de in de jaarrekening tot waardering gebrachte latente belastingvorderingen is als volgt:

	2016	2015
Actieve latentie verlies compensatie	2.205	3.159
Passieve latentie inzake agio/disagio leningen	-52	-51
Passieve latentie terugname afwaardering lagere WOZ-waarde	-2.092	-
Boekwaarde 31 december	<u>61</u>	<u>3.108</u>

Het verloop van de in de balans tot waardering gebrachte latente belastingposities in het boekjaar is op totaalniveau als volgt:

	2016	2015
Actieve latentie verliescompensatie		
Boekwaarde 1 januari	3.159	2.066
Dotaties ten gunste/laste van het resultaat	-954	1.093
Latente belastingvordering 31 december	<u>2.205</u>	<u>3.159</u>

	2016	2015
Passieve latentie inzake agio/disagio leningen		
Boekwaarde 1 januari	-51	-71
Dotatie ten laste van het resultaat	-1	20
Boekwaarde 31 december	<u>-52</u>	<u>-51</u>

	2016	2015
Passieve latentie terugname afwaardering lagere WOZ-waarde		
Boekwaarde 1 januari	-	-
Dotatie ten laste van het resultaat	-2.092	-
Boekwaarde 31 december	<u>-2.092</u>	<u>-</u>

VLOTTENDE ACTIVA

Vorraden

7. Vastgoed bestemd voor verkoop

	2016	2015
Vastgoed bestemd voor verkoop	<u>0</u>	<u>192</u>
Totaal	<u>0</u>	<u>192</u>

Per balansdatum zijn er geen woningen die op voorraad staan en in 2017 worden verkocht. De grondpositie De Swaan is in april 2016 verkocht.

Flottende vorderingen

Van de vorderingen heeft € 0 een looptijd langer dan één jaar.

8. Huurdebiteuren

De vordering op huurdebiteuren omvat naast de huren ook te vorderen servicekosten, herstelkosten en incassokosten. In de vordering op vertrokken huurders zijn tevens kosten van mutatieonderhoud voor rekening van de huurder begrepen.

	2016	2015
8. Huurdebiteuren	35	36
9. Belastingen en premies sociale verzekeringen	390	797
10. Overige vorderingen	0	120
11. Overlopende activa	101	94
	<u>526</u>	<u>1.047</u>

De vordering op huurdebiteuren is als volgt te specificeren:

	2016	2015
Zittende huurders	30	49
Vertrokken huurders	39	21
	69	70
Af: voorziening dubieuze debiteuren	-34	-34
Totaal	<u>35</u>	<u>36</u>

Eind 2016 bedraagt de huurvordering op de zittende huurders 0,34% van de huuropbrengsten (eind 2015: 0,56%).

9. Belastingen en premies sociale verzekeringen

De specificatie is als volgt:

	2016	2015
Te vorderen vennootschapsbelasting van het boekjaar	0	0
Te vorderen vennootschapsbelasting voorgaande jaren	390	797
Totaal	<u>390</u>	<u>797</u>

De post "Te vorderen vennootschapsbelasting" betreft de naar verwachting te vorderen belasting over het belastbaar bedrag van het boekjaar, rekening houdend met de fiscale faciliteiten en de fiscale waarderingsregels volgens de vaststellingsovereenkomst (VSO), berekend aan de hand van belasting-tarieven die zijn vastgesteld op verslagdatum, dan wel waartoe materieel al op verslagdatum is besloten.

10. Overige vorderingen

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Te ontvangen koopsom verkochte woning	0	120

11. Overlopende activa

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Nog te ontvangen rente	3	12
Vooruitbetaalde kosten	98	82
	<u>101</u>	<u>94</u>

12. Liquide middelen

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Kas	-	2
Rabobank rekening-courant	120	68
Rabobank inzake Horizon	100	111
Rabobank Bedrijfsspaarrekening	62	606
Rabobank Bonuspaarrekening	4.370	5.000
Gelden onderweg	1	-
	<u>4.653</u>	<u>5.787</u>

Er bestaan geen belangrijke beperkingen inzake de beschikbaarheid van geldmiddelen. Ze staan ter vrije beschikking van Woningbouwvereniging Langedijk.

PASSIVA

Eigen vermogen

Het eigen vermogen (overige reserves en herwaarderingsreserve) bedraagt per balansdatum € 117.026 (2015: € 102.434).

Het eigen vermogen is als volgt samengesteld:

(in duizenden euro's)	2016	2015
Overige reserves	22.971	20.594
Herwaarderingsreserve	94.055	81.840
Eigen vermogen	117.026	102.434

Bestemming van het resultaat 2016

De resultaatbestemming is vooruitlopend op en onder voorbehoud van vaststelling door de Raad van Commissarissen reeds in de jaarrekening verwerkt. Het gehele resultaat is aan de overige reserves en de herwaarderingsreserve toegevoegd.

13. Overige reserves

	2016	2015
Overige reserve 1-1	20.594	3.529
Invloed stelselwijziging (cumulatief effect)	-	14.184
Herrekende overige reserves 1-1	20.594	17.713
<i>Resultaat boekjaar voor stelselwijziging</i>	-	1.415
<i>Resultaat boekjaar effect stelselwijziging</i>	-	1.466
<i>Resultaat boekjaar na stelselwijziging</i>	-	2.881
Realisatie herwaarderingsreserve door verkoop	1.620	1.554
Resultaat boekjaar exclusief herwaarderingsreserve	757	1.327
Overige reserves 31-12	22.971	20.594

14. Herwaarderingsreserve

	2016	2015
Herwaarderingsreserve 1-1		39.370
Invloed stelselwijziging (cum. Effect)		43.789
Herrekende herwaarderingsreserve 1-1	81.840	83.159
Realisatie verkoop	-1.620	-1.554
Mutatie door herwaarderingsreserve	13.835	235
Herwaarderingsreserve 31-12	94.055	81.840

Herwaarderingsreserve	DAEB	niet-DAEB	totaal
			2.016
Herwaarderingsreserve 1-1	79.915	1.925	81.840
Realisatie verkoop	-1.428	-192	-1.620
Mutatie door herwaardering	13.942	-107	13.835
Herwaarderingsreserve 31-12	92.429	1.626	94.055

De herwaarderingsreserve wordt gevormd door het positief verschil tussen de boekwaarde op basis van marktwaarde verhuurde staat en de historische kostprijs op objectniveau. Gelet op de doelstelling van Woningbouwvereniging om de woningvoorraad duurzaam te verhuren als sociale huurwoning is de realiseerbaarheid van de marktwaarde en de daarmee samenhangende herwaarderingsreserve beperkt. Het bestuursverslag in het jaarverslag geeft hier een nadere toelichting op.

40

Voorzieningen

	2016	2015
15. Voorziening onrendabele investeringen	611	-
16. Overige voorzieningen	29	24
	640	24

15. Voorziening onrendabele investeringen

Het verloop van de voorziening onrendabele investeringen is als volgt:

	2016	2015
Stand 1 januari		803
Invloed stelselwijziging		-595
Herrekende voorziening onrendabele investering	-	208
Toevoegingen	1.154	-
Herclassificatie van materiële vaste activa in ontwikkeling	-543	-208
	611	-

Verloop voorziening onrendabele investeringen:

	Stand 1-1-2016	onrendabele investering	Herclassificatie	Stand 31-12-2016
24 appartementen Westerdel	0	1.154	-543	611
Totaal	0	1.154	-543	611

Looptijd < 1 jaar	611
Looptijd > 5 jaar	0

16. Overige voorzieningen

De overige voorzieningen en het verloop ervan in het boekjaar is als volgt:

	Loopbaanontwikkeling	
	2016	2015
Stand 1 januari	24	22
Dotatie	5	4
Onttrekking	0	-2
Vrijval	0	0
Stand 31 december	29	24

	Verzilverd wonen	
	2016	2015
Stand 1 januari		406
Invloed stelselwijziging		-406
Herrekenende voorziening onrendabele investering	0	0
Dotatie	0	0
Onttrekking	0	0
Vrijval	0	0
Stand 31 december	0	0

Langlopende schulden

	2016			
	effectieve	> 5 jaar	< 5 jaar	Totaal
	rente %			
17. Schulden/leningen kredietinstellingen	4,16	50.648	1.133	51.781
18. Verplichtingen inzake onroerende zaken VOV		31.396	-	31.396
Totaal		82.044	1.133	83.177

	2015			
	effectieve	> 5 jaar	< 5 jaar	Totaal
	rente %			
17. Schulden/leningen kredietinstellingen	4,24	48.918	3.064	51.982
18. Verplichtingen inzake onroerende zaken VOV		31.094	-	31.094
Totaal		80.012	3.064	83.076

Langlopende schulden met een resterende looptijd van minder dan één jaar, waaronder de aflossingsverplichtingen voor komend jaar, zijn verantwoord onder de kortlopende schulden.

17. Schulden/leningen kredietinstellingen

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Schulden per 1 januari	54.126	55.632
Af: aflossingen in het boekjaar	-2.144	-1.506
Sub-totaal	51.982	54.126
Nieuwe leningen	-	-
Binnen 1 jaar aflossen	-201	-2.144
Stand 31 december Langlopende schulden	<u>51.781</u>	<u>51.982</u>

Zekerheden

Van de leningen kredietinstellingen (inclusief aflossingsverplichting) is € 51.982.000 (2015 € 53.398.000) geborgd door het WSW. Voor de door het WSW geborgde leningen heeft Woningbouwvereniging Langedijk zich verbonden het onderliggend onroerend goed in exploitatie niet zonder toestemming te bezwaren, van bestemming te veranderen, te vervreemden of teniet doen gaan.

Aflossingssysteem

De leningen worden afgelost op basis van het lineaire, annuïtaire dan wel het fixe kostprijsstelsel.

Reële waarde 3 basisrenteleningen

Woningbouwvereniging Langedijk heeft in haar lening portefeuille 3 basisrenteleningen zitten. De marktwaarde per 31 december 2016 is als volgt:

	Spread- herziening	Einddatum lening	hoofdsom	vaste rente	Variabele rente	Marktwaarde 31-12-2016
Lening 81	1-7-2019	1-7-2059	5.000.000	4,07%	6m euribor	9.734.429
Lening 82	24-2-2019	23-2-2060	3.000.000	3,82%	6m euribor	5.623.954
Lening 83	31-12-2017	31-12-2052	5.000.000	3,20%	6m euribor	7.868.143
			<u>13.000.000</u>			<u>23.226.526</u>

18. Verplichtingen inzake onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Het verloop van deze post is als volgt:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<i>Stand 1 januari</i>		
Terugkoopverplichting ontstaan bij verkoop onder voorwaarde	31.140	28.972
Waardeverminderingen/vermeerderingen	-46	-257
Boekwaarde	<u>31.094</u>	<u>28.715</u>
<i>Mutaties:</i>		
Verkochte woningen ex-huur	1.683	2.330
Verkochte woningen na TG KG	-	1.762
Teruggekochte woningen	-1.830	-1.904
Opwaarderingen	449	191
Totaal mutaties	<u>302</u>	<u>2.379</u>
<i>Stand 31 december</i>		
Terugkoopverplichting ontstaan bij verkoop onder voorwaarde	31.593	31.140
Waardeverminderingen/vermeerderingen	-197	-46
Boekwaarde	<u><u>31.396</u></u>	<u><u>31.094</u></u>

De terugkoopverplichting uit hoofde van woningen verkocht onder de Koopgarantregeling heeft betrekking op 251 woningen (2015: 252), waarvan huurwoningen uit bestaand bezit 199 (2015: 193) en 48 nieuwbouwkoopwoningen en 4 aangekochte woningen (2015: 59).

Kortlopende schulden

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
19. Schulden aan kredietinstellingen	201	2.144
20. Schulden aan leveranciers	247	148
21. Belastingen en premies sociale verzekeringen	32	48
22. Overige schulden	100	466
23. Overlopende activa	768	848
Totaal	<u><u>1.348</u></u>	<u><u>3.654</u></u>

19. Schulden aan kredietinstellingen

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Aflossingsverplichtingen komend boekjaar op Langlopende leningen kredietinstellingen	201	2.144
Totaal	<u><u>201</u></u>	<u><u>2.144</u></u>

Zekerheden

Door de huisbankier zijn aan Woningbouwvereniging Langedijk rekening-courantkredietfaciliteiten ter beschikking gesteld voor een totaalbedrag van € 2,0 miljoen. Tegenover deze faciliteiten zijn geen zekerheden verstrekt.

Per balansdatum is binnen de rekening-courantfaciliteit € 0 miljoen opgenomen. De verschuldigde rente van deze faciliteiten bedraagt 1-maands Euribor met een opslag van 1,5%. Tevens wordt er een kredietprovisie van 0,4% op jaarbasis in rekening gebracht.

21. Belastingen en premies sociale verzekeringen

	2016	2015
Loonbelasting	26	29
Omzetbelasting	-2	9
Pensioenpremie	8	10
Totaal	<u>32</u>	<u>48</u>

22. Overige schulden

De post Overige schulden is als volgt te specificeren:

	2016	2015
R/C Horizon	60	84
R/C het Grootslag	8	5
Te betalen accountants- en advieskosten	22	22
Verplichtingen	0	-39
Bankkosten	3	3
Nog te ontvangen facturen onderhoud	7	0
Laatste termijn Van Wijnen Broekerplein	0	391
Totaal	<u>100</u>	<u>466</u>

23. Overlopende passiva

	2016	2015
Niet vervallen rente	705	744
Vooruitontvangen huren	63	104
Totaal	<u>768</u>	<u>848</u>

Niet in de balans opgenomen regelingen en verplichtingen

Voorwaardelijke verplichtingen

WSW-obligoverplichting

Leningen van woningcorporaties, die deelnemer zijn van het WSW worden door het WSW geborgd. Het WSW stelt zich borg jegens de geldgever voor de betaling van de leningsverplichtingen. Op grond van deze borgstelling zijn corporaties verplicht een obligo aan te houden ter grootte van een bepaald percentage, 3,85% voor 2016 (2015: 3,85%), over het schuldrestant van de door hun aangetrokken en door het WSW geborgde leningen. Met deze obligoverplichting staan woningcorporaties als deelnemer van het WSW garant voor elkaar. Per 31 december 2016 heeft Woningbouwvereniging Langedijk een aangegane obligoverplichting van € 2,0 miljoen (2015: € 2,1 miljoen).

Deze verplichting is voorwaardelijk: zij is opeisbaar indien de borgstellingsreserve (risico- of garantievermogen) van het WSW niet voldoende is om op grond van aanspraken van geldgevers de betalingsverplichtingen van WSW-deelnemers over te nemen.

Meerjarige financiële verplichtingen

Terugkoopverplichtingen

Het project Broekerplein is november 2015 opgeleverd. 31 Huurwoningen worden afgenomen door Het Grootslag. Vóór 1 januari 2026 heeft Het Grootslag het recht om de verkochte huurwoningen terug te verkopen en in eigendom te leveren aan Woningbouwvereniging Langedijk, die in dat geval de plicht heeft tot terugkoop en eigendomsaanvaarding. De terugkoop vindt plaats op marktwaarde van dat moment. Volgens het contract kan dit eind 2019 gefaseerd plaatsvinden, met tussenposes van 2 jaar. Het voornemen is om eind 2017 de woningen in één keer terug te kopen van Het Grootslag. De partijen zijn hierover in onderhandeling. Op balansdatum was er nog geen afnameverplichting en overeenstemming over het aankoopbedrag.

Investeringsverplichting Nieuwbouw

Het project Westerdel Entree lokatie start in april 2017. Er worden 24 appartementen gebouwd met een huur onder de tweede aftoppingsgrens. WBVLangedijk heeft een turnkey overeenkomst afgesloten met SBB voor het bedrag van € 2.625.000 ex btw.

Gebeurtenissen na balansdatum

Er zijn geen fusies en overnames gerealiseerd na balansdatum.

Er hebben zich geen belangrijke gebeurtenissen na balansdatum en die geen nadere informatie geven over de toestand op balansdatum, voorgedaan.

Financiële instrumenten

Algemeen

De in deze toelichting opgenomen gegevens verschaffen informatie die behulpzaam is bij het schatten van de omvang van risico's die verbonden zijn aan zowel de in de balans opgenomen als de niet in de balans opgenomen financiële instrumenten.

Doelstellingen en beleid inzake beheer financiële risico's

De primaire financiële instrumenten van Woningbouwvereniging Langedijk, anders dan derivaten, dienen ter financiering van haar operationele activiteiten of vloeien direct uit deze activiteiten voort. Een belangrijke doelstelling van het financieringsbeleid van Woningbouwvereniging Langedijk is het voorkomen dan wel spreiden van ongewenste financiële risico's zoals rente- en liquiditeitsrisico's. Het beleid is erop gericht het jaarlijks renterisico te maximeren op 15% van de leningenportefeuille. In dit kader maakt Woningbouwvereniging Langedijk tevens gebruik van afgeleide financiële instrumenten zoals renteswaps ter afdekking van het renterisico dat ontstaat uit haar financieringsactiviteiten. Zij gebruikt deze instrumenten uitsluitend indien er een onderliggende lening aanwezig is en de toepassing tot een positie van de totale leningenportefeuille leidt, welke vergelijkbaar is met een positie zonder gebruik te maken van deze instrumenten. Hierbij past zij kostprijs-hedge-accounting toe (zie hierna onder paragraaf Hedges). Het beleid van Woningbouwvereniging Langedijk is om niet te handelen in financiële instrumenten voor speculatieve doeleinden.

De belangrijkste risico's uit hoofde van de financiële instrumenten van Woningbouwvereniging Langedijk zijn het kredietrisico, liquiditeitsrisico, valutarisico, renterisico (prijs- en kasstroomrisico en marktrisico). Het beleid van Woningbouwvereniging Langedijk om deze risico's te beperken is als volgt.

Kredietrisico

Dit betreft het risico dat financiële instellingen niet aan hun contractuele verplichtingen jegens Woningbouwvereniging Langedijk kunnen voldoen.

Er zijn geen significante concentraties van kredietrisico binnen Woningbouwvereniging Langedijk.

Liquiditeitsrisico

Dit betreft het risico dat Woningbouwvereniging Langedijk over onvoldoende middelen beschikt om aan haar directe verplichtingen te kunnen voldoen.

Per balansdatum was er geen sprake van een bankschuld en was de kredietlimiet onbenut. Per 31 december 2016 beschikt Woningbouwvereniging Langedijk over een borgingsplafond van € 48,915 miljoen. Per 1 januari 2016 bedroeg het borgingsplafond € 49,420 miljoen. Het totaal aan reguliere en eindaflossingen bedroeg in 2016 € 2,144 miljoen. Het saldo van de door het WSW geborgde leningen bedraagt € 51,983 miljoen. Investeringsverplichtingen worden uitsluitend aangegaan indien Woningbouwvereniging Langedijk zeker heeft gesteld dat hiervoor financiering beschikbaar is of is toegezegd.

Relevante indicatoren voor het liquiditeitsrisico van Woningbouwvereniging Langedijk per balansdatum zijn als volgt:

Verplichtingen	31-12-2016
Bankschuld	-
Kredietlimiet	-
Aflossingsverplichting 2017	201
Lopende investeringsverplichtingen	2.625
Lopende onderhoudsverplichtingen	-
	2.826
Dekking	
Banksaldi	4.553
Kredietfaciliteiten	2.000
	6.553

Valutarisico

Woningbouwvereniging Langedijk loopt geen valutarisico. Zij is alleen werkzaam in Nederland waardoor alle inkomende en uitgaande kasstromen in euro's zijn.

Renterisico (kasstroomrisico's)

Woningbouwvereniging Langedijk loopt rentekasstroomrisico's over de rentedragende vorderingen (met name begrepen onder financiële vaste activa), effecten en liquide middelen en rentedragende langlopende en kortlopende schulden (waaronder schulden aan kredietinstellingen).

Voor vorderingen en schulden met variabele renteaftspraken loopt Woningbouwvereniging Langedijk risico ten aanzien van toekomstige kasstromen als gevolg van veranderingen in de markttrente (i.c. kasstroomrisico).

Voor schulden met variabele renteaftspraken wordt het kasstroomrisico afgedekt door in geval van een significante verwachte stijging respectievelijk daling van de markttrente, renteswapcontracten af te sluiten waarbij de variabele rente wordt geruild voor een vaste rente. Verwezen wordt verder naar paragraaf "Hedges" van dit hoofdstuk.

Hierna worden de renterisico's van de leningenportefeuille per leningssoort toegelicht:

- de rente van de vastrentende leningen is voor de gehele looptijd gefixeerd dan wel tot het renteherzienings-moment. Het risico van deze leningen betreft:
 - op het moment van renteherziening indien de rente hoger dan wel lager is dan de oude contractrente;
 - de herfinanciering van de tussentijdse en eindaflossingen van de lening in een nieuwe lening met een hogere dan wel lagere rente.
- De basisrenteleningen hebben een rentetarief dat bestaat uit twee componenten, zijnde een basisrente en een kredietopslag. De basisrente geldt voor de volledige looptijd van de leningen. De kredietopslag geldt voor de overeengekomen periode, waarbij de eerste minimale looptijd vijf jaar bedraagt. Na vijf jaar dient een nieuwe kredietopslag met de bank overeengekomen te worden. De kredietopslag van de huidige basisrenteleningen bedraagt tussen de 25 basispunten en de 45 basispunten.

Marktrisico

Het marktrisico wordt beheerst door spreiding aan te brengen in de geldgevers ter zake de leningenportefeuille.

Reële waarde

Voor vastrentende langlopende vorderingen en langlopende leningen loopt Woningbouwvereniging Langedijk het risico dat de reële waarde van de vorderingen en leningen zal dalen respectievelijk stijgen als gevolg van veranderingen in de markttrente (i.c. reële waarderisico).

Voor deze vorderingen en schulden worden geen financiële derivaten uit hoofde van veranderingen in de markttrente afgesloten.

De reële waarde van de in de balans en niet in de balans opgenomen financiële instrumenten van Woningbouwvereniging Langedijk luidt als volgt:

	Boekwaarde		Reële waarde	
	2016	2015	2016	2015
In de balans opgenomen:				
Financiële activa:				
Liquide middelen	4.653	5.787	4.653	5.787
Totaal	4.653	5.787	4.653	5.787
Financiële passiva:				
Langlopende schulden	51.781	51.982	76.863	52.041
Kortlopende schulden	31.396	31.094	31.396	31.094
Totaal	83.177	83.076	108.259	83.135
Niet in de balans opgenomen				
Renteswaps			-4.859	-4.073
Totaal			-4.859	-4.073

De reële waarde van de financiële instrumenten is bepaald met behulp van beschikbare marktinformatie en schattingsmethoden. De volgende methoden en aannames zijn gebruikt bij de bepaling van de reële waarde van de financiële instrumenten:

Liquide middelen, vorderingen en kortlopende schulden

Gezien de korte looptijd van deze instrumenten benadert de boekwaarde de reële waarde.

Langlopende schulden

De reële waarde van de langlopende schulden is geschat aan de hand van de contante waarde van de toekomstige kasstromen tegen de geldende markttrente per balansdatum voor soortgelijke leningen, passend bij de looptijden van de bestaande leningcontracten.

Renteswaps

De waarde in het economische verkeer van deze financiële instrumenten bestaat uit het bedrag dat Woningbouwvereniging Langedijk zou ontvangen of betalen om deze contracten te beëindigen.

Hedges

Algemene hedge-strategie

Woningbouwvereniging Langedijk voert een strategie om het risico op wijzigingen van toekomstige rentekasstromen uit hoofde van bestaande en zeer waarschijnlijk in de toekomst af te sluiten leningen af

te dekken. Daartoe worden als hedge-instrumenten renteswap- en rentecap-contracten afgesloten. Met een renteswap ontvangt Woningbouwvereniging Langedijk een variabele rente van de tegenpartij en betaalt zij een vaste rente terug.

Hedge accounting

Op basis van de hiervoor genoemde hedge-strategie past Woningbouwvereniging Langedijk in de jaarverslaggeving kostprijs-hedge-accounting toe waarbij de waarderingsresultaten van de afgedekte posities (leningen) en het afdekkingsinstrument (renteswaps, rentecaps) gelijktijdig in de winst- en verliesrekening worden verwerkt teneinde aldus de toegepaste risicoafdekking in de verslaggeving tot uitdrukking te brengen.

Hedge documentatie

Woningbouwvereniging Langedijk heeft gekozen voor het toepassen van hedge-accounting op basis van generieke documentatie met behulp waarvan de effectiviteit van de hedge-relatie wordt beoordeeld. Hierin zijn de doelstellingen van risicobeheer en van de hedge-strategie beschreven alsmede de afgedekte posities en in te zetten hedge-instrumenten inclusief de verwachte effectiviteit. De hedge-instrumenten worden bijgehouden in een hedge-tabel. In deze tabel wordt het verband gelegd tussen de hedge-instrumenten en de bestaande en verwachte leningen met een hoogstwaarschijnlijk karakter.

Effectiviteit hedge-relatie

Voor elke verslaggevingsperiode wordt ten aanzien van de rentestromen de effectiviteit van de hedge-relaties getest middels het vergelijken van de kritische kenmerken (o.a. omvang en looptijd) van de hedge-instrumenten met die van de afgedekte en nog af te dekken posities. Indien ineffectiviteit wordt vastgesteld, wordt deze direct in de winst- en verliesrekening verwerkt.

Op de volgende derivaten wordt kostprijs-hedge-accounting toegepast.

Renteswaps

Woningbouwvereniging Langedijk heeft een swapcontract afgesloten om renterisico's voortvloeiend uit leningcontracten met een variabele rente af te dekken.

De betalingscondities van de renteswap stemmen overeen met die van de onderhandse leningen. Zoals onder de waarderingsgrondslagen toegelicht past Woningbouwvereniging Langedijk daarbij kostprijs-hedge-accounting toe, waardoor de renteswaps tegen kostprijs worden gewaardeerd (nagenoeg nihil) en waardemutaties niet in het resultaat worden verantwoord.

De opbouw van de afgesloten renteswapportefeuille naar looptijd en waarde is als volgt:

Derivaat	Hoofdsom	Ingangsdatum	Einddatum	te betalen rente	Reële waarde 31-12-2016	Reële waarde 31-12-2015
Nr. 1	15.000.000	01-11-2013	01-11-2033	3,14%	-4.859.189	-4.073.154
Niet in de balans opgenomen reële waarde(vanwege toepassing kostprijs hedge-accounting)					-4.859.189	-4.073.154

Geldgever	Hoofdsom(*€ 1.000)	ingangsdatum	einddatum	te bet. Var. rente	Gekoppeld aan derivaat
BNG	5.000	1-2-2013	1-11-2033	3m euribor + 0,67	Nr. 1
BNG	5.000	1-2-2013	1-11-2031	3m euribor + 0,33	Nr.1
BNG	5.000	1-2-2013	1-11-2029	3m euribor + 0,45	Nr.1
Totaal	15.000				

In de afgesloten swapcontracten zijn geen break-clausules en/of margin call verplichtingen opgenomen.

Wat betreft de derivatenportefeuille zijn geen onderpandverplichtingen in de vorm van te verstrekken liquiditeiten door beide partijen overeengekomen ingeval van een positieve of negatieve reële waarde van de derivaten.

Belangrijke inschattingen ten aanzien van waardering en resultaatbepaling

Woningbouwvereniging Langedijk moet bepaalde veronderstellingen en schattingen maken die van invloed zijn op de waardering van activa en verplichtingen, op de resultaatbepaling en de rapportage van voorwaardelijke activa en verplichtingen.

Waardering vaste activa

Materiële vaste activa in exploitatie

Woningbouwvereniging Langedijk waardeert haar vastgoed op marktwaarde verhuurde staat, bepaald volgens de uitgangspunten van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. Hierdoor hebben schattingen een belangrijke invloed op de waardering van het vastgoed en het resultaat over het boekjaar.

De kasstromen waarop de marktwaarde gebaseerd is hebben in het algemeen een redelijk voorspelbaar trendmatig karakter. Een aantal aspecten heeft op het moment van opstellen van de jaarrekening een grotere onzekerheid. Het effect van afwijkingen bij deze aspecten op de marktwaarde is als volgt

Parameters	Gehanteerd in marktwaarde bepaling	Mogelijke afwijking	Effect op marktwaarde €(000)	Effect op marktwaarde in %
discontovoet	6,36%-7,62%	+1,0%	-9.995	-6,1%
mutatiegraad	2,8%-24,4%	+1,0%	10.252	6,2%
mutatiegraad	2,8%-24,4%	-1,0%	-11.107	-6,7%
leegwaarde	91.000-300.000	-5,0%	-4.834	-2,9%

Timing en verwerking van onrendabele investeringen nieuwbouw en herstructurering

In de jaarrekening worden naast juridisch afdwingbare verplichtingen tevens feitelijke verplichtingen verwerkt, die gekwalificeerd kunnen worden als "intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd". Hiervan is sprake wanneer uitingen namens de corporatie zijn gedaan richting huurders, gemeente en andere belanghouders over verplichtingen inzake toekomstige herstructurering en nieuwbouwprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van Woningbouwvereniging Langedijk rondom projectontwikkeling. Van een feitelijke verplichting is sprake indien formalisering van de definitieve realisatiefase heeft plaatsgevonden.

Aannames gedaan bij de financiële impact van bovengenoemde feitelijke verplichtingen kunnen afwijken van daadwerkelijke realisatie van de projecten. Planvorming kan wijzigingen in de tijd ondergaan door bewegingen in het prijsniveau van leveranciers, wettelijke procedures en aanpassingen in voorgenomen bouwproductie

Vastgoed verkocht onder voorwaarden

Het vastgoed verkocht onder voorwaarden is gewaardeerd tegen overeengekomen contractprijs (eerste waardering) en daarna de marktwaarde op basis van de VoV-voorwaarden. Op balansdatum is een schatting gemaakt van de marktwaarde op basis van een waardebeoordeling van dat deel van de vastgoedportefeuille dat in aanmerking komt voor verkoop onder voorwaarden of met VoV-voorwaarden verkocht is.

Verwerking fiscaliteiten

De acute en latente belastingen in de jaarrekening zijn bepaald met inachtneming van de fiscale regels volgens de door de sector met de belastingdienst gemaakte afspraken (Vaststellingsovereenkomst I en II).

De toepassing van deze regels is op een aantal onderwerpen niet zonder meer duidelijk en voor discussie vatbaar. Deze onderwerpen zijn onder andere het onderscheid tussen onderhoudskosten en verbeteringen, de toerekenbare kosten inzake projectontwikkeling, het vormen van een herbestedingsreserve, de fiscale afwaardering bij een duurzaam lagere WOZ-waarde en de inschatting van het op basis van een fiscale winstplanning naar verwachting te verrekenen deel van beschikbare fiscale verliezen. Eerst bij de aangifte zal blijken of en in hoeverre de fiscus de door Woningbouwvereniging Langedijk en onze adviseur gevolgde standpunten zal overnemen en accorderen. In de jaarrekening 2016 is een passieve latente gevormd inzake de terugname van eerdere fiscale afwaardering bij een duurzaam lagere WOZ-waarde. De verwachting is dat als gevolg van toekomstige stijging van WOZ-waarde in 2018 een betaalpositie ontstaat voor de vennootschapsbelasting. Om die reden kan de in de jaarrekening bepaalde acute en latente belasting achteraf nog aan veranderingen onderhevig zijn.

51

Effecten regeringsbeleid

Diverse regeringsmaatregelen voor de gereguleerde huursector zijn van invloed op de bedrijfsvoering van Woningbouwvereniging Langedijk. Dat betreft onder meer de Wet verhuurderheffing, de Wet doorstroming huurmarkt en de Woningwet.

Voor 2017 verwacht Woningbouwvereniging Langedijk ruim € 1,2 miljoen te betalen aan verhuurderheffing en ander sectorspecifieke heffingen. De ruimte voor ontwikkeling van de huursom is beperkt tot 1% boven inflatie, voor 2017 maximaal 1,3%.

Het beleid van Woningbouwvereniging Langedijk is om te blijven voldoen aan de door externe partijen gehanteerde kengetallen relevant zijn voor het behouden van toegang tot de kapitaalmarkt. Ons huurbeleid en investeringsbeleid is zodanig vormgegeven dat wij verwachten blijvend te kunnen voldoen aan de kengetallen ICR, DSCR, Loan to Value en daarmee toegang blijven houden tot de kapitaalmarkt.

Toelichting op de winst- en verliesrekening

NETTO RESULTAAT EXPLOITATIE VASTGOED PORTEFEUILLE

24. Huuropbrengsten

Huuropbrengsten	2016	2015
Woningen en woongebouwen DAEB	8.776	8.514
Woningen en woongebouwen niet-DAEB	47	54
Onroerende zaken niet zijnde woningen niet-DAEB	67	66
	8.890	8.634
Huurderving wegens leegstand i.v.m. verkoop	-17	-27
Huurderving wegens leegstand mutatie	-7	-5
Huurderving wegens oninbaarheid	-53	-19
Totaal	8.813	8.583

52

De gemiddelde huurverhoging per 1 juli 2016 bedroeg 0,6% (1 juli 2015: 1,25%).

Inkomensafhankelijke huurverhoging:

Met ingang van de jaarlijkse huurverhoging 2013 is het de corporatie toegestaan om inkomensafhankelijke huurverhogingen aan haar huurders door te voeren (MG 2013-01). Woningbouwvereniging Langedijk heeft gekozen om dit in 2016 niet door te voeren.

25. Opbrengsten servicecontracten

	2016	2015
Vergoedingen van huurders voor leveringen en diensten	130	118
Totaal	130	118

26. Lasten servicecontracten

	2016	2015
Gas/Water/Electra	-48	-39
Warmte	-8	-6
Onderhoud (lift)	-8	-9
Schoonmaak	-44	-38
Administratie	-8	-13
Onderhoud binnentuin	-4	-4
Overige	-10	-6
	-130	-115

27. Lasten verhuur en beheeractiviteiten

	2016	2015
Lonen en salarissen	-522	-495
Sociale lasten	-80	-70
Pensioenlasten	-83	-73
sub-totaal	-685	-638
Verhuurderheffing	-975	-920
Totaal	-1.660	-1.558

Lonen en salarissen

	2016	2015
Lonen en salarissen	-577	-559
Sociale lasten	-88	-81
Pensioenlasten	-91	-97
Totaal	-756	-737

De personeelskosten zijn als volgt gealloceerd:

	2016	2015
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-685	-638
Lasten onderhoudsactiviteiten	0	-43
Toegerekende organisatiekosten (verkoop vastgoed in ontwikkeling)	0	-10
Toegerekende organisatiekosten (verkoopactiviteiten)	-25	-10
Overige organisatiekosten	-26	-15
Leefbaarheid	-20	-21
Totaal	-756	-737

Bij Woningbouwvereniging Langedijk waren in 2016 13 werknemers in dienst (2015: 13), het gemiddeld aantal fte bedroeg gedurende het boekjaar 10,3 (2015: 10,1).

28. Lasten onderhoudsactiviteiten

	2016	2015
Dagelijkse onderhoud	-286	-252
Mutatie onderhoud	-161	-138
Planmatig onderhoud	-1.480	-1.035
Totaal	-1.927	-1.425

29. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

	2016	2015
Overige personeelskosten	-72	-86
Huisvestingskosten	-26	-26
Afschrijvingen mva ten dienste van exploitatie	-63	-61
Bestuurs- en toezichtkosten	-26	-25
Automatisering	-71	-74
Accountant	-61	-60
Externe advies en dienstverlening	-65	-48
Overige algemene kosten	-110	-197
Belastingen	-686	-650
Verzekeringen	-44	-54
Heffing Autoriteit Wonen	-8	-5
Contributie Aedes	-13	-12
	-1.245	-1.298

30 tm 32. NETTO RESULTAAT VERKOCHT VASTGOED IN ONTWIKKELING

	2016	2015
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	7.707
Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	-7.541
Toegerekende organisatiekosten	0	-10
Totaal	0	156
Verkoop Broekerplein	-	449
Verkoop Westerdel	-	-293
	-	156

In 2016 is er geen vastgoed in ontwikkeling verkocht.

33 t/m 35. NETTO GEREALISEERD RESULTAAT VERKOOP VASTGOEDPORTEFEUILLE

	2016	2015
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	3.175	4.679
Toegerekende organisatiekosten	-109	-108
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-2.716	-4.247
	350	324
	2.016	2.015
Gewoon verkoop huurwoningen (DAEB)	193	-
Verkoop VoV huurwoningen (DAEB)	98	377
Verkoop gewoon huurwoning (niet-DAEB)	-15	-3
Verkoop gewoon ex-VoV woningen (DAEB)	42	79
Verkoop gewoon teruggekochte woningen VOV (niet-DAEB)	29	-
Verkoop teruggekochte woningen VOV = verkoop VOV (DAEB)	-	-129
Verkoop grondpositie de Swaan	3	-
	350	324

<i>Gewoon verkoop huurwoningen (DAEB)</i>	2016	2015
Verkoopopbrengst	782	0
Af: Verkoopkosten	-23	0
Boekwaarde(bedrijfswaarde)	-566	0
Resultaat in winst- en verliesrekening	193	0

(2016: 5)

<i>Verkoop VoV huurwoningen (DAEB)</i>	2016	2015
Verkoopopbrengst	1.683	2.330
Af: Verkoopkosten	-67	-10
Boekwaarde(marktwaarde)	-1.518	-1.943
Resultaat in winst- en verliesrekening	98	377

(2016: 14)

<i>Verkoop gewoon huurwoning (niet-DAEB)</i>	2016	2015
Verkoopopbrengst	165	180
Af: Verkoopkosten	-5	-2
Boekwaarde	-175	-181
Resultaat in winst- en verliesrekening	-15	-3

(2016: 1 = Krab 45)

<i>Verkoop gewoon ex-VoV woningen (DAEB)</i>	2016	2015
Verkoopopbrengst	190	427
Af: Verkoopkosten	-5	-11
Boekwaarde	-143	-337
Resultaat in winst- en verliesrekening	42	79

(2016: 1 = Prins Bernardstraat 8)

<i>Verkoop gewoon teruggekochte woningen VOV (niet-DAEB)</i>	2016	2015
Verkoopopbrengst	155	-
Af: Verkoopkosten	-5	-
Voorraad 31-12-2014	-	-
Boekwaarde (terugkoopprijs)	-121	-
Resultaat in winst- en verliesrekening	29	-

(2016 1 = Klaversloot 28)

<i>Verkoop teruggekochte woningen VOV = verkoop VOV (DAEB)</i>	2016	2015
Verkoopopbrengst	-	1.742
Af: Verkoopkosten	-	-85
Voorraad 31-12-2014	-	-394
Boekwaarde (terugkoopprijs)	-	-1.392
Resultaat in winst- en verliesrekening	-	-129

(2016: 0)

<i>Verkoop grondpositie de Swaan</i>	2016	2015
Verkoopopbrengst	200	0
Af: verkoopkosten	-4	0
Af: voorraad	-193	0
Resultaat in winst en verliesrekening	3	0

36 t/m 38. WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE

	2016	2015
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-1.145	-116
niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	16.445	-1.417
niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VOV	356	-332
	<u>15.656</u>	<u>-1.865</u>

<i>Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille</i>	2016	2015
Voorziening onrendabel 24 app Westerdel	-1.154	-
Na gekomen posten project Kerklaan	-35	-
Waardeverandering teruggekochte VOV woningen	44	-
Afwaardering grondpositie de Swaan	-	-93
Overige waardeveranderingen	-	-23
	<u>-1.145</u>	<u>-116</u>

<i>Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille</i>	2016	2015
Waardeveranderingen onroerende zaken in exploitatie DAEB	16.527	-1.417
Waardeveranderingen onroerende zaken in exploitatie niet-DAEB	-82	-
	<u>16.445</u>	<u>-1.417</u>

<i>Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VOV</i>	2016	2015
Niet gerealiseerde waardeverandering VOV	805	-141
Niet-gerealiseerde waardeverandering terugkoopplicht VOV	-449	-191
	<u>356</u>	<u>-332</u>

39. OVERIGE ORGANISATIEKOSTEN

	2016	2015
Vergoeding voor beheer- en admin. diensten Horizon	20	13
Vergoeding voor beheer- en admin. diensten Grootslag	10	-
Vergoeding voor beheer- en admin. diensten Philidephia	3	-
Contributies WBVL	2	2
Totaal opbrengsten overige activiteiten	35	15
Af: doorbelaste kosten overige activiteiten	-35	-15
	<u>-</u>	<u>-</u>

40. LEEFBAARHEID

	2016	2015
Leefbaarheidsuitgaven inzake fysieke en sociale activiteiten	61	57
Totaal	<u>61</u>	<u>57</u>

41 T/M 42. FINANCIËLE BATEN EN LASTEN

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	14	38
Rentelasten en soortgelijke kosten	-2.302	-2.452
	<u>-2.288</u>	<u>-2.414</u>
<i>andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten</i>	<u>2.016</u>	<u>2.015</u>
Rente liquide middelen	14	38
Overige	-	-
Totaal	<u>14</u>	<u>38</u>
<i>rentelasten en soortgelijke kosten</i>	<u>2.016</u>	<u>2.015</u>
Rente schulden/leningen kredietinstellingen	-2.290	-2.386
Provisie en kosten betalingsverkeer	-12	-11
Rente vennootschapsbelasting		-55
	<u>-2.302</u>	<u>-2.452</u>

43. Belastingenresultaat uit gewone bedrijfsuitoefening

Belastingdruk winst- en verliesrekening

De belastinglast/-bate over het resultaat in de winst- en verliesrekening bestaat uit de volgende componenten:

	<u>2.016</u>	<u>2.015</u>
Acute belastingen boekjaar	-	-
Mutatie latente belastingen	-3.046	1.112
Totale belastinglast/-bate	<u>-3.046</u>	<u>1.112</u>

Acute belastingen boekjaar

De over het boekjaar verschuldigde en verrekenbare belasting is de naar verwachting te betalen belasting over de belastbare winst over het boekjaar, rekening houdend met de fiscale faciliteiten en de fiscale waarderingsregels volgens de vaststellingsovereenkomst (VSO), berekend aan de hand van belastingtarieven die zijn vastgesteld op verslagdatum.

De post "Acute belastingen boekjaar" is als volgt bepaald:

(in duizenden euro's)

	2016
Commercieel resultaat voor belastingen volgens de jaarrekening	17.638
Permanente verschillen:	
Gemengde kosten	pm
Tijdelijke verschillen:	
Afschrijving activa tdv exploitatie	7
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	(3.175)
Toegerekende organisatiekosten	110
Fiscaal resultaat verkopen vastgoedportefeuille	377
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	2.717
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	1.146
Waardeverandering fiscaal VOV bij terugkoop	368
Fiscale afschrijving MVA in exploitatie	(457)
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(16.445)
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VOV	(356)
Disagio	30
	<u>(15.678)</u>
Fiscaal resultaat	1.960
Dotatie HIR	(382)
Fiscale winst	1.578
Verliesverrekening	<u>(1.578)</u>
Belastbaar bedrag	0
Acute belastingen boekjaar (20% over € 0 / 25% over het meerdere)	<u>0</u>

58

Latente belastingen

De mutatie latente belastingen in de winst- en verliesrekening is als volgt te specificeren:

(in duizenden euro's)

	2016	2015
Agio/disagio leningen	-1	19
Activa ten dienste van exploitatie	-	1
Lagere WOZ-waardering/verlies compensatie	-953	1.093
Tijdelijk waardeverschil MVA in exploitatie	-2.092	-
	<u>-3.046</u>	<u>1.112</u>

Overige informatie

Werknemers

Gedurende het jaar 2016 had Woningbouwvereniging Langedijk gemiddeld 10,3 werknemers in dienst (2015: 10,08). Dit aantal is gebaseerd op het aantal fulltime equivalenten. Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam.

Bestuur en commissarissen

Lasten ter zake van bezoldiging en ter zake van pensioenen op grond van jaarrekeningrecht van:

- Bestuurder en voormalig bestuurder € 93.515 (2015: 107.112)
- Commissarissen en voormalig commissarissen € 17.638 (2015: 19.335)

De bezoldiging van het bestuur omvat:

- Periodiek betaalde beloningen (zoals salarissen, sociale lasten, vakantiegeld);
- Beloningen betaalbaar op termijn (zoals pensioenlasten);
- Uitkeringen bij beëindiging van het dienstverband (n.v.t.) en
- Winstdeling en bonusbetalingen (n.v.t.)

Het totaal bedrag van de bezoldiging van het bestuur kan als volgt worden gespecificeerd:

	2016	2015		
Bedragen * € 1	T.I.M. van Ruiten	T.I.M. van Ruiten	C.J.P. Kwadijk	Totaal
Functie	directeur	directeur	directeur-bestuurder	
Duur dienstverband 2016	1/1-31/12	1/6-31/12	1/1-31/5	
Omvang dienstverband (in fte)	1	1	0,89	
Individueel WNT-maximum	94.000	54.526	47.353	
Bezoldiging				
Beloning	79.306	45.109	44.353	89.462
Beloning betaalbaar op termijn	14.209	9.417	7.777	17.194
Belastbare onkostenvergoeding	-	-	456	456
Totaal bezoldiging	93.515	54.526	52.586	107.112

De bezoldiging van de Raad van Commissarissen van Woningbouwvereniging Langedijk kan als volgt worden gespecificeerd:

Functie	naam	Als lid van de RVC		Overige kosten vergoedingen	
		2016	2015	2016	2015
Voorzitter	H. van Lingen	2.723	5.445	0	0
Vice-voorzitter	M.J. Kuipers	1.815	3.630	0	0
Lid	W.M.J. Hink-Wever	1.815	3.630	0	0
Voorzitter	W.M.J. Hink-Wever	2.723		0	0
Lid	O.M. van Denzen	3.630	3.630	0	0
Lid	A.M. van Grinsven	1.500	3.000	0	0
Vice-voorzitter	A.M. van Grinsven	1.500		0	0
Lid	J. Sinnige	875		0	0
Lid	P.J.L.G. Kerkvliet	1.059		0	0
Totaal		17.639	19.335	0	0

Bezoldiging van (ex-)bestuurders en (ex-)commissarissen o.b.v. WNT

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 Langedijk van toepassing zijnde regelgeving: het WNT-maximum voor de woningcorporaties, klasse B.

Het bezoldigingsmaximum in 2016 voor Woningbouwvereniging Langedijk is € 94.000. Het weergegeven individuele WNT-maximum is berekend naar rato van de omvang (en voor topfunctionarissen tevens de duur) van het dienstverband, waarbij voor de berekening de omvang van het dienstverband nooit groter kan zijn dan 1,0 fte. Het individuele WNT-maximum voor de leden van de Raad van Commissarissen bedraagt voor de voorzitter 15% en voor de overige leden 10% van het bezoldigingsmaximum, berekend naar rato van de duur van het dienstverband.

Bezoldiging topfunctionarissen

Leidinggevende topfunctionarissen

	2016	2015		
Bedragen * € 1	T.I.M. van Ruiten	T.I.M. van Ruiten	C.J.P. Kwadijk	Totaal
Functie	directeur	directeur	directeur-bestuurder	
Duur dienstverband 2016	1/1-31/12	1/6-31/12	1/1-31/5	
Omvang dienstverband (in fte)	1	1	0,89	
Individueel WNT-maximum	94.000	54.526	47.353	
Bezoldiging				
Beloning	79.306	45.109	44.353	89.462
Beloning betaalbaar op termijn	14.209	9.417	7.777	17.194
Belastbare onkostenvergoeding	-	-	456	456
Totaal bezoldiging	93.515	54.526	52.586	107.112

Toezichthoudende topfunctionarissen

bedragen * € 1	H. van Lingen	M.J. Kuipers	W.M.J. Hink-Wever	O.M. van Denzen	A.M. van Grinsven	J. Sinnige	P.J.L.G. Kerkvliet
Functie	VOORZITTER	VICEVOORZITTER	LID	VOORZITTER	LID	VICEVOORZITTER	LID
Duur dienstverband	1/1-30/6	1/1-30/6	1/1-30/6	1/7-31/12	1/1-31/12	1/1-30/6	1/7-31/12
Individueel WNT-maximum 2016	7.050	4.700	4.700	7.050	9.400	4.700	4.700
Bezoldiging							
Beloning	2.250	1.500	1.500	2.250	3.000	1.500	875
Belastbare onkostenvergoeding	-	-	-	-	-	-	-
Beloning betaalbaar op termijn	-	-	-	-	-	-	-
Totaal bezoldiging	2.250	1.500	1.500	2.250	3.000	1.500	875

Gegevens 2015					
bedragen * € 1	H. van Lingen	M.J. Kuipers	W.M.J. Hink-	O.M. van Den	A.M. van Grinsven
Functie	VOORZITTER	VICEVOORZITTER	LID	LID	LID
Duur dienstverband	1/1-31/12	1/1-31/12	1/1-31/12	1/1-31/12	1/1-31/12
Individueel WNT-maximum 2015	13.950	9.300	9.300	9.300	9.300
Bezoldiging					
Beloning	4.500	3.000	3.000	3.000	3.000
Belastbare onkostenvergoeding	-	-	-	-	-
Beloning betaalbaar op termijn	-	-	-	-	-
Totaal bezoldiging	4.500	3.000	3.000	3.000	3.000

Accountantskosten

De accountantskosten maken onderdeel uit van de overige bedrijfslasten. In het boekjaar zijn de volgende bedragen aan accountants honoraria ten laste van het resultaat gebracht:

	Ernst& Young Accountants LLP	BDO Audit & Assurance BV	Overige Ernst &Young	Deloitte Belasting- Adviseurs BV	Totaal 2016
2016					
controle jaarrekening	23.958	37.122	-	-	61.080
overige controlekosten	24.970	6.655	-	-	31.625
Fiscale advieskosten	-	-	6.711	37.575	44.286
andere niet controle opdrachten	-	-	-	-	-
	48.928	43.777	6.711	37.575	136.991
	Ernst& Young Accountants LLP	overige Ernst & Young	Totaal 2015		
2015					
controle jaarrekening	42.289	-	42.289		
overige controlekosten	6.050	-	6.050		
Fiscale advieskosten	-	29.152	29.152		
andere niet controle opdrachten	-	9.837	9.837		
	48.339	38.989	87.328		

Ondertekening van de jaarrekening

Bestuur

De jaarrekening van Woningbouwvereniging Langedijk is opgesteld door het bestuur op 14 juni 2017.

T.I.M. van Ruiten
Directeur

62

Raad van Commissarissen

De jaarrekening is vastgesteld door de Raad van Commissarissen op 14 juni 2017.

W.M.J. Hink-Wever
Voorzitter

A.M. van Grinsven
Vice-voorzitter

P.J.L.G. Kerkvliet
Lid

J. Sinnige
Lid

O.M. van Denzen
Lid

Overige gegevens

Statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat

In de statuten van Woningbouwvereniging Langedijk zijn geen bepalingen opgenomen aangaande de resultaatbestemming.

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de raad van commissarissen van Woningbouwvereniging Langedijk

A. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2016

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2016 van Woningbouwvereniging Langedijk te Noord-Scharwoude gecontroleerd.

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

De jaarrekening bestaat uit:

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

Benadrukking van de waarderingsgrondslag:

Wij vestigen de aandacht op de grondslagen voor balanswaardering op pagina 16 van de jaarrekening, waarin staat beschreven dat Woningbouwvereniging Langedijk haar onroerende zaken in exploitatie op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet conform bijlage 2 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting na de eerste verwerking waardeert tegen actuele waarde onder toepassing van de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

De basis voor ons oordeel

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

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

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

B. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

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

- het bestuursverslag;
- de overige gegevens;

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

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

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

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

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

C. Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

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

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

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

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

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

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

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

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

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

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

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

Alkmaar, 14 juni 2017

BDO Audit & Assurance B.V.
namens deze,

w.g. drs. R.H. van Leersum RA CIA