

**WONINGBOUWVERENIGING VAN ERFGOOIERS
TE LAREN**

Rapport inzake jaarstukken 2016

adres: Klooster 44

Kvk nr 32023089

Datum vaststelling 4 september 2017

Ter identificatie
Ernst & Young Accountants LLP

EY Building a better
working world

INHOUDSOPGAVE

Pagina

JAARVERSLAG

1	Voorwoord	2
2	Bestuursverslag over 2016	6
3	Volkshuisvestingsverslag over 2016	14
4	Jaarverslag Raad van Commissarissen 2016	26

JAARREKENING

1	Balans per 31 december 2016	40
2	Winst-en-verliesrekening over 2016	41
3	Kasstroomoverzicht 2016	42
4	Grondslagen voor waardering en resultaatbepaling	43
5	Toelichting op de balans per 31 december 2016	55
6	Toelichting op de winst-en-verliesrekening over 2016	68

OVERIGE GEGEVENS

1	Statutaire regeling winstbestemming	71
2	Verwerking van het resultaat 2016	71
3	Gebeurtenissen na balansdatum	71

BIJLAGEN

4	Bijlage 1	72
---	-----------	----

Ter identificatie
Ernst & Young Accountants LLP



JAARVERSLAG

Ter identificatie
Ernst & Young Accountants LLP



1 VOORWOORD

Woningbouwvereniging Van Erfgooiers is een vereniging met een maatschappelijke taak op het gebied van wonen. Wij werken in een complex krachtenveld van gemeente, maatschappelijke organisaties en bewoners met elk hun eigen wensen en belangen. Daarnaast zijn er rond ons werkgebied de nodige ontwikkelingen gaande bij collega-corporaties en wijzigingen op juridisch en fiscaal gebied.

Succesvol opereren in een dergelijke hectische omgeving vraagt een heldere en goed uit te voeren eigen strategie. Een zeer relevante ontwikkeling is de invoering van de nieuwe Woningwet per 1 juli 2015 met de hieraan verbonden beleidsregels in het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (BTIV2015).

Vanuit de in werking treden van deze nieuwe Wet- en regelgeving (woningwet en BTIV 2015) heeft het 99^e levensjaar van de vereniging zich gekenmerkt als een hectisch jaar waarin de vele nieuwe voorgeschreven activiteiten en besluiten tot uitvoering zijn gekomen en daarmee aan de nieuwe regelgeving is voldaan. Dit is wederom mogelijk geworden door de niet aflatende inzet van het bestuur en de door haar geraadpleegde externen.

In het BTIV2015 staan nieuwe en verscherpte regels voor bijvoorbeeld "passend toewijzen" aan de doelgroep, regels m.b.t. huursombenadering, nieuwe opbouw van de onderdelen onder het Woning Waardering Stelsel waaruit de in rekening te brengen huren bij de huurders bepaald gaat worden (waaronder de invoering van de coëfficiënt voor de WOZ-waarde van de woning) als ook bijvoorbeeld de richtlijn inzake Permanente Educatie voor bestuursleden en leden Raad van Toezicht (het via opleidingen behalen van een aantal PE-punten vóór 1 januari 2017).

Hiernaast zijn door de Rijksoverheid diverse maatregelen ingevoerd die de woningbouwvereniging zowel financieel als operationeel treffen. Sinds 2014 is hierop door de woningbouwvereniging ingespeeld. Basisvoorwaarden voor elke strategische keuze zijn een goede lokale verankering en de mogelijkheid om op lokaal niveau zaken te kunnen doen. Hiertoe voeren onze bestuursleden frequent overleg met de betrokken partijen, zoals gemeente, de koepelorganisatie Aedes, andere woningbouwverenigingen en de leden van onze vereniging. Indien noodzakelijk wint het bestuur van de vereniging informatie en advies in bij externe deskundigen, recent m.n. bij voorgenomen overheidsmaatregelen.

Het structurele deel van de Vogelaarheffing (sinds 2008) is vervangen door een nieuwe heffing, de zogenaamde Verhuurdersheffing, waarbij de heffing op de totale WOZ-waarde van het woningbezit van de woningbouwvereniging is gebaseerd. Hierdoor zijn de lasten, door externe autonome factoren, voor de vereniging verder opgelopen (de extra lasten bedroegen in 2016 circa € 277.000,-).

Energieprestatie:

Sinds 2010 is er een aandachtspunt van de (energie)labeling van de woningen. Dit betreft de labeling van de woningen in het kader van de energieprestatie. Vooralsnog liep dit project nog steeds door vanwege de nog immer wijzigende Wet- en regelgeving t.b.v. deze labeling. Het uitgangspunt nu is dat de labeling per 1 januari 2017 vanuit een rijksregeling is opgelegd waarbij de labeling in de basis gehangen is aan bouwjaar van de woningen hetgeen betekent dat bijvoorbeeld alle woningen in complex 1 / 2 de laagste (energie)labeling hebben gekregen. Op deze labeling is het mogelijk vanuit reeds uitgevoerde, en nog uit te voeren activiteiten, een verbeterslag te maken naar de landelijke richtlijn niveau B (ook richtlijn iom de prestatieovereenkomst met de gemeente), echter voor de oudere complexen lijkt dit niet haalbaar. Dit is ook reeds kenbaar gemaakt aan B&W Laren.

Liquiditeit:

In 2009 is er op aangegeven van het bestuur en de accountant gekeken naar de kasstroom van de vereniging in zijn geheel, maar ook naar de hieronder gelegen woningbouwcomplexen afzonderlijk. Aanleiding voor dit onderzoek was gelegen in de negatieve kasstromen van de afgelopen jaren alsmede uit de te verwachten kosten uit de meerjarenramingen. Zoals aangegeven in de ALV van oktober 2009 is een deel van de negatieve kasstromen verklaarbaar vanuit de negatieve exploitatie van de "oude" woningcomplexen 1 en 2. Uitgangspunt bij het behoud van deze 'oude' complexen is verbetering van de kasstromen. Dit wordt (deels) gerealiseerd door terughoudend investeringsbeleid bij mutaties als ook het in de vrije sector brengen van de woningen teneinde de financiële continuïteit van de vereniging te waarborgen. Sinds 2009, dus ook in 2016, is maandelijks in de bestuursvergadering de liquiditeitspositie een terugkerend agendapunt, op kwartaalbasis en met opstellen van begroting en jaarrekening wordt extra aandacht besteed aan de kasstromen, mede vanuit oogpunt van financiële continuïteit van de vereniging. Tot op heden heeft dit geresulteerd in de vaststelling dat de Woningbouwvereniging Van Erfgooiers, ondanks allerlei autonome factoren, in staat is haar (financiële) continuïteit zelfstandig te realiseren.

Uit de meer jaren prognose en het inmiddels opgestelde scheidingsvoorstel DAEB niet-DAEB blijkt, dat het voortbestaan van de vereniging is gewaarborgd voor zo lang als gewenst is.

Onderhoud:

Het onderhoud aan de bestaande voorraad wordt op complexniveau bekeken en opgepakt, met doel om onze woningen in goede staat te houden en om te voldoen aan de zich steeds wijzigende, met name kwantitatieve, vraag uit de markt. In de meerjaren begroting worden de geplande onderhoudswerkzaamheden gepresenteerd. De andere onderhoudswerkzaamheden bestaan uit het verhelpen van bouwkundige klachten, kleine benodigde aanpassingen en het uitvoeren van reparaties van wettelijke noodzakelijke bouwkundige verbeteringen bij mutaties. Het groot onderhoud wordt gepleegd op basis van een meerjarenplanning (o.b.v. uitvoering cyclische werkzaamheden). Deze wordt jaarlijks geactualiseerd waarbij mede gekeken wordt naar de financiële impact van dit plan.

Verkoop woningen:

Het bestuur heeft beleid geformuleerd géén woningen uit het bestaande bezit te verkopen vanwege de omvang van het totale bezit. Daar waar zich een mogelijkheid tot verkoop van een geïsoleerd liggende woning voordoet zal deze ten eerste aan de leden te koop worden aangeboden voor een marktconforme prijs.

Bestuur:

Binnen de vereniging hebben géén wijzigingen plaatsgevonden in de samenstelling van het bestuur en de Raad van Toezicht. Vanuit de nieuwe Wet- en regelgeving moeten nieuwe statuten opgesteld worden. In 2016 heeft de Raad van Toezicht tezamen met het bestuur hieraan gewerkt. In de ALV van 17 februari 2017 zijn deze statuten goedgekeurd door de ALV. Nu worden de nieuwe statuten gedeponneerd, na de reeds verkregen instemming van het Ministerie van ILT/de Woningautoriteit.

In de gewijzigde Wet- en regelgeving staan ook gewijzigde regels voor de rol/functie, aanstellen en zittingsduur voor leden van het bestuur en Raad van Toezicht.

Voor de uitvoerende taken op het gebied van (huurders-)administratie werd het bestuur in 2016, voor het laatste jaar, ondersteund door administratiekantoor Booij uit Weesp. Wij danken hen hartelijk voor de vele jaren van goede en accurate ondersteuning van het bestuur.

Het dagelijks onderhoud is contractueel geregeld met aannemer 'Goois Bouwbedrijf B.V.' uit Naarden. Deze wordt rechtstreeks aangestuurd vanuit het bestuur.

Governancecode:

De in het jaarverslag 2006 aangegeven acties vanuit de na te volgen governancecode zijn door het bestuur opgepakt en alle afgerond. De toezichthoudende instanties hebben instemmend op de code gereageerd. Feit blijft dat deze code bedoeld is voor, en geschreven op, de grote woningcorporaties van Nederland.

Ter identificatie
Ernst & Young Accountants LLP

EY Building a better
working world

Veel van de omschreven te ondernemen acties zijn niet van toepassing op de WbV Van Erfgooiers bijvoorbeeld door het feit dat wij géén personeel in dienst hebben.

In 2017 zullen wel activiteiten worden uitgevoerd tot het vaststellen van de bijgestelde / vernieuwde governancecode.

Door de Raad van Commissarissen is er een externe accountant aangesteld en benoemd die het jaarverslag en de jaarrekening van de woningbouwvereniging controleert en van een verklaring voorziet. De controle van de jaarrekening 2015 heeft in 2016 geleid tot een goedkeurende accountantsverklaring op het onderdeel getrouwheid alsmede rechtmatigheid door de nieuw door de RvT aangestelde accountant, EY accountants.

Stakeholders:

De huidige geldende Governancecode is als document voor alle betrokkenen en op andere wijze geïnteresseerden op de website van de woningbouwvereniging Van Erfgooiers te raadplegen evenals de integriteitscode.

De governancecode is een dynamische code waar jaarlijks bijstellingen op gemaakt moeten kunnen worden. Toekomstige beleidstukken, maar bijvoorbeeld ook het opgestelde beleid inzake Zelf Aangebrachte Voorzieningen (ZAV), zullen na vaststelling door het bestuur op de website geplaatst worden.

Zoals al eerder gemeld is de woningbouwvereniging één van de maatschappelijke partners op het vlak van volkshuisvesting, met name voor hen die het moeilijkst hebben, nl. de sociaal zwakkeren. Hiertoe heeft zij frequent overleg met de andere partners in deze, zoals bijvoorbeeld de gemeente, de koepelorganisatie en andere betrokken woningcorporaties, alsmede andere belanghebbenden binnen de gemeente waar de woningbouwvereniging Van Erfgooiers actief is. Tevens ontplooit zij, indien mogelijk en noodzakelijk, initiatieven om maatschappelijke misstanden, bijvoorbeeld in de sector leefbaarheid, aan te pakken en op te lossen. Hiertoe is er in 2016, als ook in voorgaande jaren, veelvuldig contact geweest met gemeente en andere sociaal- maatschappelijke instellingen om voorkomende problematieken op te lossen.

Het overleg met de gemeente en onze zustercorporatie heeft geresulteerd in een aanzet tot vernieuwing van de prestatieafspraken conform de eisen uit de nieuwe Woningwet die sinds 1 juli 2015 van kracht is.

De meest recente prestatie afspraken zijn gepubliceerd op de website van de woningbouwvereniging Van Erfgooiers. Overigens zijn de prestatieafspraken die in 2016, als gevolg van de nieuwe Woningwet, opnieuw afgesloten waarbij de prestatieafspraken van de zijde van de woningbouwvereniging in een "Bod" van uit te voeren activiteiten aan de gemeente aangeboden zijn.

Bestuursverkiezing in de ALV op 14 december 2015:

In de ALV van 19 december 2016 waren niet direct bestuursleden herkiesbaar, deze worden vanuit de nieuwe Wet- en regelgeving nu eigenlijk vanuit het ministerie van ILT / Aw geaccordeerd. Het ILT in casu de afdeling Autoriteit wonen heeft de twee terugtrekkende bestuursleden, de voorzitter en de vice-voorzitter, begin 2017 na de zogenoemde "Fit en Propertest" weer voor 4 jaar benoemd.

Tot slot:

In het Gewest Gooi- en Vechtstreek is sinds 2012 een vernieuwd woonruimte-verdeelsysteem van kracht. De WBV is tijdens het tot stand komen regelmatig geïnformeerd en heeft geadviseerd. In dit vernieuwde regionale toewijzingssysteem is er voor Laren een uitzonderingspositie bepaald m.b.t. woningen waarop het label van de zogenaamde 'couleur locale' van toepassing is.

De beide Larense woningbouwverenigingen mogen 30% van hun gezamenlijke jaarlijkse mutaties met voorrang aanbieden aan Larense woningzoekenden, ingeschreven bij Woningnet. Deze methodiek wordt door beide verenigingen met succes voor de huisvesting van Larense junioren en senioren ingezet.

Woningbouwvereniging Van Erfgooiers te Laren

Door de gemeente Laren wordt aan de WbV gevraagd te willen meedenken en wellicht meewerken aan nieuw te ontwikkelen woningbouwplannen en andere woningbouwaangelegenheden. De WbV voldoet graag en met elan aan deze vragen om hiermee de beste kansen voor de sociaal zwakkeren in de volkshuisvesting te kunnen creëren. Echter, gezien de hoge grondprijzen is het schier onmogelijk het sociale woningbezit te vergroten. Samen met de Gemeente blijven we zoeken naar mogelijkheden onze doelstelling te verwezenlijken.

Met vriendelijke groet,
Mevrouw M.J.C. Willemsen-Vos
Voorzitter

2 BESTUURSVERSLAG OVER 2016

1. Inleiding

Hierbij biedt het bestuur van woningbouwvereniging Van Erfgooiers te Laren NH (verder te noemen Van Erfgooiers) het bestuursverslag aan. Hiernaast moet de verslaggeving door woningcorporaties vanuit de nieuwe woningwet bestaan uit een 'Jaarverslag', een 'Volkshuisvestingsverslag', en een 'Jaarrekening'. De cijfermatige kerngegevens en prognoses worden separaat voorzien van een accountantsverklaring aan het ministerie ILT, in casu de Autoriteit Woningmarkt (het voormalige Centraal Fonds Volkshuisvesting), toegezonden.

2. Belangrijkste ontwikkelingen verslagperiode

2.1 Ontwikkelingen bij Van Erfgooiers

Van Erfgooiers heeft de operationele werkzaamheden in het kader van onderhoud, administratie en verhuur van de woningen in haar bezit uitbesteed aan respectievelijk het Gooi's Bouwbedrijf B.V. te Naarden en aan Administratiekantoor Booijs te Weesp. Deze operationele werkzaamheden worden in nauwe samenwerking met en in opdracht van het dagelijks bestuur uitgevoerd. De voortgang van de geplande operationele werkzaamheden wordt maandelijks gerapporteerd aan het dagelijks bestuur. Daarnaast adviseren deze partijen het bestuur over ontwikkelingen in hun werkkterrein ter voorbereiding van beleidsbeslissingen die het bestuur dient te nemen. Deze gegevens worden geaggregeerd door de penningmeester, inclusief de financiële weerslag daarvan, op kwartaalbasis aan het bestuur en de RvT voorgelegd.

Uitbreiding woningbezit

Met de gemeente werd overleg gevoerd over eventuele vervolgfases in het planontwikkelingsgebied Postiljon(heide). Medio 2014 is het bestuur tot de conclusie gekomen dat dit plan, vanuit de door de gemeente aan Van Erfgooiers gevraagde grondprijzen, geen sociale woningbouw was en niet realiseerbaar was voor starters en / of doorstromers. Na vaststelling van het niet kunnen realiseren van dit (deel)project is Van Erfgooiers in overleg met de gemeente getreden over haar aandeel in de gemaakte kosten van dit gezamenlijk opgestarte project waarbij Van Erfgooiers heeft aangegeven te begrijpen dat zij vanuit haar ondernemersrol ook een deel van de kosten zal moeten dragen. De onderhandelingen hebben ook in 2016 nog voortgeduurd. De gemeente lijkt niet van plan haar aandeel in de door Van Erfgooiers gemaakte extra kosten te willen bijdragen. Van Erfgooiers heeft daarop de openstaande vordering op de gemeente afgeboekt.

Voor een specificatie van ons bezit verwijzen wij u naar de laatste pagina van dit jaarverslag.

2.2 Ontwikkelingen in de regio

Binnen de regio acteren een aantal kleine corporaties die het uitvoerend werk hebben uitbesteed aan de grote(re) corporaties. Bij sommige kleine corporaties heeft dit geleid tot fusie besprekingen. Het bestuur van "Van Erfgooiers" heeft geen noodzaak gezien in fusiebesprekingen met grotere corporaties; echter binnen de gemeente Laren acht zij het wenselijk de nauwe samenwerking met de plaatselijke zustervereniging te continueren. In dat kader is er op bestuurlijk niveau (direct maar ook in samenwerking met de gemeente Laren) als ook tussen de Raden van Toezicht overleg geweest over hoe een nauwere samenwerking tot stand zou kunnen komen. Door woningbouwvereniging Laren is echter aangegeven dat zij geen meerwaarde ziet in nauwere samenwerking met Van Erfgooiers en zij zich gaat richten op fusie met een grotere woningcorporatie. Deze mededeling heeft het bestuur en de RvT doen besluiten onderzoek te doen naar zelfstandig voortbestaan van Van Erfgooiers.

De conclusie is dat voor de vereniging zelfstandig een basis aanwezig is waarbij wel extra aandacht aan allerlei zaken gegeven moet worden zoals de governance alsmede het vinden van bekwame nieuwe bestuurders en Commissarissen. Dit vergt grote inspanningen van een ieder. Zelfstandig voort blijven bestaan zal onevenredige hoge kosten met zich meebrengen. Dit is vooralsnog ook onderschreven vanuit toezichthoudende organen en is ook door de accountant in de uitgebrachte Management Letter aangegeven.

2.3 Woningbezit Woningbouwvereniging "Van Erfgooiers"

Het bezit van de corporatie is gelegen in het statutair vastgestelde werkgebied van de gemeente Laren. Per 31 december 2016 zijn 262 verhuurbare wooneenheden, een bedrijfsruimte en een algemene ruimte in het gebouw D' Erfgooyer alsmede het kantoor annex vergaderruimte van de woningbouwvereniging in bezit. Daarnaast heeft de vereniging 12 woon(zorg)eenheden in één overeenkomst aan de stichting Sherpa verhuurd.

2.4 Nieuwbouwbeleid.

Omdat zich binnen de gemeentegrenzen van Laren NH binnen afzienbare tijd geen andere nieuwbouwlocaties aandienen, waren de vervolgfases op het Postiljonplan naar alle waarschijnlijkheid voorlopig de laatste mogelijkheid voor Van Erfgooiers om sociale woningbouw te realiseren voor woningzoekenden in de regio en in het bijzonder voor de Larense woningzoekenden.

In nauwe samenwerking met collega woningbouwvereniging "Laren" en de Gemeente blijven we echter zoeken naar mogelijkheden om het huurwoningenbestand in Laren te vergroten, zowel door nieuwbouw, verbouw als aankoop. De gemeente Laren heeft het voortouw genomen en is druk bezig terreinen voor woningbouw te verwerven waarbij ook Van Erfgooiers gevraagd is mee te denken over de invulling van die terreinen.

3 De organisatie

Toelating en inschrijving

De statutaire naam van de vereniging luidt "Woningbouwvereniging Van Erfgooiers te Laren N.H.".

Zij is opgericht op 18 september 1917.

Bij beschikking van de Staatssecretaris van het Ministerie van Justitie van 9 april 1981 is de duur van de vereniging verlengd voor onbepaalde tijd.

De vereniging is ingeschreven in het Verenigingsregister onder nummer V 517100 bij de Kamer van Koophandel en fabrieken voor Gooi- en Eemland te Hilversum, nu vallende onder regio Amersfoort.

De vereniging is ingeschreven in het handelsregister onder nummer 32023089, eveneens bij de Kamer van Koophandel en fabrieken voor Gooi- en Eemland te Hilversum, nu vallende onder regio Amersfoort.

3.1 Samenstelling bestuur

Het bestuur was op 31 december 2016 als volgt samengesteld:

<u>Naam:</u>	<u>Functie:</u>	<u>Aftredend in:</u>
M.J.C. Willemsen-Vos	voorzitter	2020
R. Klarenbeek	secretaris	2018
Th.E.J. de Haar	penningmeester	2018
C.G.M. Smit	bestuurslid	2018
F. de Graaf	bestuurslid	2020

De samenstelling van het bestuur is conform de statutaire bepalingen. Zittingsduur van een bestuurslid is conform statuten vier jaar met mogelijkheden tot herverkiezing conform de nieuwe Woningwet.

Ter identificatie
Ernst & Young Accountants LLP

De heer Smit, bestuurslid, is in het bijzonder belast met het onderhoud van het woningbezit.
De heer de Graaf heeft als voornaamste taak alle algemene woningbouwzaken, Wet- en regelgeving BTIV / Woningwet, huurderszaken e.d.

Vergaderingen en belangrijkste onderwerpen

- Gewestelijk woningtoewijzingssysteem
- Huurachterstanden en -beleid
- Huuropzeggingen en nieuwe toewijzingen
- Onderhoud van de woningen
- Huurbeleid 2015-2016
- Jaarstukken 2014
- Financiële meerjarenplanning waaronder ook beleggingen van gelden conform treasury statuut
- Rapportering over bijgewoonde vergaderingen en bijeenkomsten
- Voorbereiding jaarvergadering
- Afronding geschil met gemeente Laren vordering-plankosten fase 2 / 3 Postiljonproject
- Uitwerking gevolgen Invoering van de nieuwe WoningWet per 1 juli 2015
- Volgen ontwikkelingen op fiscaal gebied alsmede andere Wet- en regelgeving (governancecode)
- Actuele aanpassingen beleid zoals verhuiskostenregeling, integriteitscode
- Verwezenlijking actualisering website mede in kader van juiste en tijdige berichtgeving aan huurders en derden
- Maandelijks mondeling, en op kwartaalbasis opstellen financiële rapportages financiële ontwikkelingen en continuïteit
- Volgen van opleidingen en cursussen volgende uit regelgeving inzake Permanente Educatie (PE)

In 2016 heeft het bestuur 11 keer vergaderd en gesproken over uiteenlopende zaken betreffende de de woningbouwvereniging en zoals hierboven benoemd.

3.2 Raad van Commissarissen (RvC)

Samenstelling

De Raad van Commissarissen was op 31 december 2016 als volgt samengesteld:

Naam:	Aftredend:
G.J. Hofmans, voorzitter	2020
J.W. Kolenbrander	2018
Mevr. I.C.H. Koppel	2017

De vergaderingen van de Raad van Commissarissen zijn in 2016 gezamenlijk gehouden met de vergaderingen van het bestuur, waarbij de leden van de Raad als toehoorder en adviseur van het bestuur aanwezig waren. De Raad van Commissarissen is viermaal afzonderlijk samengekomen om besluitvorming door het bestuur te toetsen. Het aantal vergaderingen bedroeg veertien.

De samenstelling van de Raad van Commissarissen is, inclusief vacature, conform de statutaire bepalingen.

De Raad van Commissarissen heeft gedurende het jaar 2016 de door het VTW en AEDES aangenomen "Governance Code Woningcorporaties 2015", welke is aangenomen in april 2015 door VTW en Aedes waardoor alle leden van VTW en Aedes aan de bepalingen zijn gebonden, ter hand genomen bij het uitvoeren van al haar activiteiten. Deze vernieuwde Governancecode zal in 2017 worden gepubliceerd op de website van de woningbouwvereniging.

Ter identificatie
Ernst & Young Accountants LLP

EY Building a better
working world

Vanuit de nieuwe Woningwet worden aan de te onderscheiden, en wezenlijk ook andere, gremia (bestuurslagen) andere aandachtspunten en verantwoordelijkheden toegekend. Dit heeft geresulteerd in het wijzigen van de huidige statuten van de woningbouwvereniging welke uiterlijk per december 2016 ingevoerd dienen te zijn. Vanuit een aangenomen "Veegwet" in de 2^e kamer op 30 december 2016 is deze termijn met een halfjaar verlengd. Hierover is in 2016 op diverse vergaderdata overleg gevoerd tussen Raad van Commissarissen en bestuur. De vernieuwde statuten zijn op 27 februari 2017 aan de leden in de ALV voorgelegd. De leden hebben unaniem ingestemd met de statuten, deze worden nu door de notaris officieel gedeponeerd en zijn door het ILT goedgekeurd.

Daarnaast is er in het kader van de Opgelegde Permanente Educatie (PE) een aantal in company trainingen gevolgd waarbij het voltallige bestuur en Raad van Toezicht aanwezig zijn geweest.

Tot 1 januari 2017 is het bestuur verplicht gezamenlijk 108 PE-punten te behalen, met deze opleiding en kleine andere bijeenkomsten zijn deze punten reeds ruimschoots behaald (totaal 118 punten gescoord).

Deze verplichting geldt eveneens voor de leden van de Raad van Commissarissen. Deze zijn verplicht voor 1 januari 2017 ook een aantal opleidingen met toegekende PE-punten te volgen. Voor de leden van de RvT betekent dit dat zij geacht worden voor voornoemde datum per lid 10 PE-punten te verzamelen.

3.3 Leden

Het aantal leden van de vereniging bedraagt ultimo 2016: 372

Hiervan zijn 262 leden-bewoners.

Ledenvergadering

De ledenvergadering is in 2016 eenmaal bijeen geweest op 19 december 2016 (zijnde de reguliere ALV ter vaststelling van de jaarrekening 2015 en de begroting 2017).

De belangrijkste besluiten van deze vergaderingen betreffen:

- Vaststelling jaarrekening en volkshuisvestingsverslag 2015; en
- Vaststelling begroting 2017 en de meerjarenplanningen.

Hiernaast is aan de leden een eerste inzicht verstrekt van de gevolgen van de ingevoerde nieuwe Woningwet per 1 juli 2015 met eventuele directe gevolgen voor de huurders. Aangegeven is de nieuwe rol van bestuur en de Raad van Toezicht alsmede de nieuwe positionering van de leden/huurders in de vereniging. De huurders is duidelijk gemaakt dat er een huurdersorganisatie ingericht moet worden die bestuurstaken zou moeten gaan uitvoeren. In 2017 zullen gesprekken plaatsvinden met bewoners van alle complexen om tot een huurderscollectief te komen. Verder is aandacht besteed aan het scheidingsvoorstel en de verdeling van het woningbezit in DAEB en niet-DAEB activiteiten.

3.4 Administratie

De bedrijfsadministratie werd in 2016, voor het laatste jaar, verzorgd door Administratiekantoor Booij te Weesp. Vanaf 2017 zal de gehele financiële administratie worden uitgevoerd door het NCCW te Almere, voor activiteiten met betrekking tot verhuur van woningen en verhuurmutaties zal nog gebruik gemaakt blijven worden van de expertise van Administratiekantoor Booij.

Het samenstellen van de jaarrekening 2015 en de jaarbegroting 2017 alsmede de huurverhoging 2016 is verzorgd door Administratiekantoor Booij. Hiernaast hebben zij gegevens ingediend t.b.v. informatievoorziening aan Corpodata t.b.v. stakeholders en toezichthouders. Voor delen van de administratie (o.a. de huuradministratie) wordt gebruik gemaakt van het NCCW-systeem te Almere.

De controle van de jaarrekening werd uitgevoerd door de accountants van EY accountants.

De controleverklaring is opgenomen onder de overige gegevens.

3.5 Onderhoud

Het onderhoud en de coördinatie ervan werd in 2016 verzorgd door het Goois Bouwbedrijf BV te Naarden. Vanuit het bestuur werden de contacten onderhouden, en controle uitgeoefend, door de heren C. Smit en F. de Graaf.

3.6 Contacten met derden

In 2016 heeft er regelmatig overleg met de gemeente Laren en de collega woningcorporatie 'Laren' plaatsgevonden. Tijdens deze overleggen is de problematiek rond huisvesting bijzondere doelgroepen aan de orde gesteld. Tevens hebben zij gezamenlijk de nieuw af te sluiten Prestatieafspraken vanuit de nieuwe Woningwet-regelgeving opnieuw onder de loep genomen en zijn zaken vanuit leefbaarheid en veiligheid besproken.

De woningbouwvereniging is aangesloten bij Aedes, vereniging van woningcorporaties. Teneinde op de hoogte te blijven van de ontwikkelingen op het gebied van de volkshuisvesting wonen diverse bestuursleden en leden van de Raad van Commissarissen regelmatig vergaderingen bij van het Gewest, van de rayonvergaderingen van Aedes, van vergaderingen van corporaties in Gooi en Vechtstreek, alsmede diverse congressen. Daarnaast worden seminars op het gebied van de volkshuisvesting bijgewoond.

Door het bestuur wordt bij het uitvoeren van al haar activiteiten deze governance code meegenomen in haar beslissingen. De vernieuwde governancecode zal in 2017 worden gepubliceerd op de website van de woningbouwvereniging.

4. Verslag van de werkzaamheden

De vereniging heeft in 2016 door haar activiteiten invulling gegeven aan haar doelstelling. In het Volkshuisvestingsverslag wordt verslag gedaan van de door de vereniging ontplooiende activiteiten.

5. Verwachtingen voor 2017

In het jaar 2017 zijn de onderstaande, veelal voortschrijdende, ontwikkelingen te verwachten.

* liquiditeit en continuïteit

In december 2016 is in de ALV van Van Erfgooiers de begroting 2017 alsmede de meerjarenbegroting 2018-2026 goedgekeurd.

Hieruit blijkt dat als gevolg van de beperkte bouw- en investeringsmogelijkheden en het huidige verkoopbeleid de liquiditeitspositie voornamelijk afhankelijk is van de kasstroom uit de reguliere verhuur van woningen. Bij het opstellen van de voorgenoemde meerjarenbegroting is gebleken dat de reguliere (operationele) kasstromen alleen positief kunnen blijven door het verbeteren van de opbrengsten en/of beperken van de kosten.

In 2015 is meer dan normatief geïnvesteerd in het woningbezit waardoor een negatieve overall kasstroom is ontstaan. In de begroting 2017 is strakker gekeken naar de mogelijk benodigde te investeren middelen waarmee op voorhand een betere beheersing van de kosten en de kasstroom te realiseren is.

Gedurende 2017 zal door het bestuur continue monitoring plaats vinden hoe naar de toekomst de continuïteit van de vereniging gewaarborgd kan blijven vanuit verbetering van haar financiële positie.

* **woningtoewijzing**

Een inspanning van de corporatie is geboden om zoveel mogelijk (95%) vrijkomende sociale huurwoningen passend toe te wijzen. Dit 'passend toewijzen van woningen bij mutaties' betekent toewijzen aan bewoners die voldoen aan de juiste inkomenscategorieën/doelgroepen, met daarbij aandacht voor het leefklimaat, conform regelgeving vanuit de nieuwe Woningwet.

* **huurprijsbeleid**

Door een gericht huurprijsbeleid zal getracht worden de kernvoorraad van sociale huurwoningen voor de doelgroepen te handhaven. Basis van het huurprijsbeleid komt voort uit de nieuw ingevoerde Woningwet per 1 juli 2015 waarin regels en aanwijzingen opgenomen zijn om te komen tot een nieuw stelsel van huurbepaling op basis van de zogenoemde huursombenadering. Hierbij worden huurharmonisaties naar aanleiding van woningmutaties niet uitgesloten. Dit zou theoretisch ook huurverlaging i.v.m. passend toewijzen kunnen opleveren, echter door de invloed van de hoge WOZ-waarden van woningen in Laren zal dit effect zich nauwelijks tot niet gaan voordoen.

In 2017 zal door het bestuur verder gewerkt worden aan een evenwichtig huurbeleid / huurprijsbeleid. Wij verwijzen in dit verband ook naar punt 4.5 in het Volkshuisvestingsverslag.

* **kwaliteitsbeleid**

Door het uitvoeren van planmatig onderhoud en mutatieonderhoud aan de woningen wordt gestreefd naar voldoende kwaliteit van het bezit. Momenteel is het bezit in goede staat van onderhoud. Bij mutaties in de oude complexen 1 en 2 wordt door de woningbouwvereniging minimaal gemuteerd naar 'Schoon, Heel en Veilig'.

* **woonomgeving**

Door middel van de herstructurering van de binnenterreinen van complex 3 (binnentuin tussen Kloosterweg en Ericaweg) wordt gestreefd naar een veilige, en beter leefbare woonomgeving.

* **projectontwikkeling**

Door nieuwbouw van sociale huurwoningen, eventueel in combinatie met koopwoningen (voor zover toegestaan en financierbaar) zal getracht worden doorstroommogelijkheden te realiseren, waardoor goedkope huurwoningen weer beschikbaar komen voor de primaire doelgroep. Of en in hoeverre een onrendabele top van de bouwkosten voor rekening van Van Erfgooiers kan/dient te komen, is in 2013 onderzocht. Uitkomst geeft aan dat het financieel niet kan, hierop is de ontwikkeling van de vervolgfase van het Plan Postiljon (Fase II en III) gestaakt en is de vordering op de gemeente Laren daarna afgeboekt in het boekjaar 2016. De nieuwe Woningwet met daarbij onderscheid in soorten verhuureenheden, kernvoorraad versus duurdere huur categorieën, maakt daarbij financiering van het duurdere segment lastig zo niet onmogelijk.

* **woningvoorraad**

De woningvoorraad zal waar mogelijk geschikt gemaakt worden voor ouderen dan wel mindervaliden, door in samenwerking met de gemeente (WMO) aanpassingen aan te (laten) brengen. Daar waar mogelijk zal geprobeerd worden de woningvoorraad te vergroten door nieuwbouw of het eventueel kopen van woningen die bij de bestaande voorraad passen. Echter dit kan slechts tot uitvoering komen na benodigde doorrekeningen en voorzover de solvabiliteit dit toelaat.

Hierbij blijft het uitgangspunt dat de woningbouwvereniging werkt binnen de sociale doelstellingen van de volkshuisvesting.

- * **uitvoering geven aan ontwikkelingen / verplichtingen vanuit de nieuwe Woningwet:**
- volgen opleidingen om kennis te vergaren / te vergroten en daarmee te voldoen aan de verplichtingen vanuit de Permanente Educatie (PE)
 - verder werken conform de voorzet van AEDES inzake de vernieuwde Governancecode 2015, en deze op de website te gaan publiceren
 - in samenwerking met, en onder verantwoordelijkheid van de Raad van Commissarissen, komen tot aanpassing van de huidige statuten van de woningbouwvereniging aan de nieuwe Woningwet en deze aan de leden ter goedkeuring en vaststelling voor te leggen. Dit is gerealiseerd begin 2017.

6. Financiële positie

In 2016 is blijvend een zodanig financieel beleid en beheer gevoerd, dat het voortbestaan van de organisatie in financieel opzicht blijft gewaarborgd. Met andere woorden, de financiële positie en de ontwikkeling daarvan is zodanig, dat de organisatie in staat is op korte en lange termijn aan haar betalingsverplichtingen te voldoen. Dit is mede af te lezen uit de opgestelde meerjaren prognoses alsmede aan derden verstrekte financiële informatie. Door de toezichthoudende en ook controlerende derde partijen (ministerie ILT/AW en het WSW) zijn positieve verklaringen afgegeven inzake de continuïteit van de vereniging.

De financiële positie en continuïteit hebben de voortdurende aandacht van het bestuur, staan maandelijks op de agenda van de bestuursvergaderingen, en het bestuur zal, indien noodzakelijk als gevolg van het in gevaar komen van de continuïteit van de vereniging, onverwijld daar melding van maken aan de dan bij elkaar te roepen ledenvergadering als ook aan de toezichthouders. Tevens zal het bestuur, indien noodzakelijk benodigd is voor het uitvoeren van niet borgbaar groot onderhoud in de oudere complexen, haar effectenportefeuille (deels) daarvoor liquide kunnen maken en inzetten. Vanuit regelgeving inzake effectenbeheer is de portefeuille begin 2017 reeds verkocht waarbij de ontvangen middelen zijn toegevoegd aan de separate spaarrekening.

Vanuit de toezichthoudende instanties op de woningcorporaties, zijnde het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) en de Autoriteit woningcorporaties (AW) namens het ministerie van ILT, zijn oordeelsbrieven ontvangen in 2016 over het presteren van de Woningbouwvereniging in 2015 n.a.v. het destijds ook nog geldende Besluit Beheer Sociale Huursector (BBSH) alsmede de in werking getreden Woningwet 2015.

In de oordeelsbrief van het WSW van 9 september 2016 wordt Van Erfgooiers beoordeeld op een set van 24 business risk waaruit een risicoscore voortvloeit. Deze risicoscore bepaalt de ruimte voor de groei van de leningenportefeuille, de mogelijkheden tot herfinanciering alsmede periode vaststelling van het borgingsplafond door het WSW. Door het WSW wordt separaat ingegaan op de omvang van Van Erfgooiers en eventuele gewenste verdergaande samenwerkingen, de kosten van renovatie-uitgaven en een door WSW ingeschat debiteurenrisico inzake verhuur aan Sherpa (vanuit risico op het niet aan de verplichtingen kunnen voldoen door Sherpa). Door Van Erfgooiers is ondertussen reeds een gesprek geweest over de benoemde risico's waarna door het WSW is aangegeven voornamelijk in te kunnen stemmen met het beleid van de Van Erfgooiers en de verantwoording daarover.

Bij brief van 29 november 2016 van het Ministerie van Inspectie Leefomgeving en Transport (ILT) via de Autoriteit Woningcorporaties (AW) is een individueel integraal oordeel gegeven over het presteren van Van Erfgooiers op aspecten als integriteit, governance, rechtmatigheid en continuïteit. In dit oordeel is wederom aandacht gegeven voor het volgens de AW niet gewenst bezit effectenportefeuille (restant ondertussen in februari 2017 af gestoten met verlies), de kwetsbaarheid van de governance (door Van Erfgooiers ook zo ervaren en prioriteit voor jaar 2017).

Ter identificatie
Ernst & Young Accountants LLP

EY Building a better
working world

AW geeft een voldoende beoordeling voor rechtmatigheid (toewijzen woningen in het DAEB segment voldoet aan de eisen) en geeft aan dat beheer en behoud vanuit een kleine woningbouwvereniging als Van Erfgooiers lastig is met onevenredige inzet van de vrijwilligers en met relatief hoge lasten.

7. Verklaring van het bestuur

In 2016 heeft het bestuur het ingezette beleid verder ontwikkeld. Vooral de financiële continuïteit en de staat van onderhoud van het bezit krijgt voortdurend aandacht.

Wij zijn van mening dat het verslag over het boekjaar 2016 een getrouw beeld geeft van het functioneren en de financiële positie van onze vereniging en verklaren hierbij dat woningbouwvereniging "Van Erfgooiers" haar middelen overeenkomstig het bepaalde in de nieuwe Woningwet uitsluitend besteedt in het belang van de volkshuisvesting en uitsluitend werkzaam is geweest op het gebied van de volkshuisvesting. Vanaf 1 juli 2015 is voldaan aan de Wet- en regelgeving vanuit de nieuwe Woningwet.

Ons inziens geeft dit jaarverslag alle reden om met vertrouwen naar de toekomst te kijken.

Met dank aan ieder die hieraan meegewerkt heeft.

d.d. 31 juli 2017

Namens het bestuur van Woningbouwvereniging Van Erfgooiers,

mevrouw M.J.C. Willemsen-Vos
Voorzitter,

de heer R. Klarenbeek
secretaris

de heer Th. de Haar
Penningmeester,

de heer C.G.M. Smit
Bestuurslid

de heer F. de Graaf
Bestuurslid

Ter identificatie
Ernst & Young Accountants LLP

EY Building a better
working world

3 VOLKSHUISVESTINGSVERSLAG OVER 2016

Inleiding

Bij het opstellen van dit volkshuisvestingsverslag is ervoor gekozen zoveel mogelijk aansluiting te zoeken bij de prestatievelden zoals deze genoemd waren in het Besluit Beheer Sociale Huursector welke tot 1 juli 2015 van toepassing was. Deze zes prestatievelden zijn:

- 1 Passend huisvesten van de doelgroep
- 2 Het kwalitatief in stand houden van het woningbezit
- 3 Het betrekken van de huurders bij beheer en beleid
- 4 Het waarborgen van de financiële continuïteit
- 5 De leefbaarheid en woonomgeving
- 6 Wonen en zorg.

Hieronder wordt per prestatieveld en de daarbij behorende items de uitgevoerde activiteiten weergegeven:

1. Het bij voorrang passend huisvesten van de primaire doelgroep

1.1 Passend huisvesten van de doelgroep

Het verhuren van woningen is één van de zes prestatievelden waarvoor het BBSH controle-normen aangeeft.

Zo dienen woningen met een huurprijs van minder dan € 710,69 per maand zoveel mogelijk met voorrang te worden toegewezen aan woningzoekenden met lage inkomens. De wbv. Van Erfgooiers streeft er naar dat zomin mogelijk een beroep op de huurtoeslag wordt gedaan. Behalve het huurniveau is ook de definitie van lage inkomens concreet.

- * Alleenstaanden, jonger dan 65 jaar, met een belastbaar jaarinkomen tot € 22.200,=
- * Alleenstaanden, ouder dan 65 jaar, met een belastbaar jaarinkomen tot € 22.200,=
- * Tweepersoonshuishoudens, jonger dan 65 jaar, met een belastbaar inkomen tot € 30.150,=
- * Tweepersoonshuishoudens, ouder dan 65 jaar, met een belastbaar inkomen tot € 30.175,=
- * Meerpersoonshuishoudens, jonger dan 65 jaar, met een belastbaar inkomen tot € 30.150,=
- * Meerpersoonshuishoudens, ouder dan 65 jaar, met een belastbaar inkomen tot € 30.175,=

Daarnaast kennen we ook een aantal bijzondere doelgroepen zoals, lichamelijk gehandicapten , statushouders (asielzoekers met vergunning) en gepardonneerden (gelegaliseerde illegalen).

In 2016 hebben er 10 woningmutaties plaatsgevonden. 6 mutaties bij sociale woningen (DAEB) en 4 mutaties bij niet-daeb woningen. De mutatiegraad bedraagt overall 3,7%

Ter vergelijking - in 2015 hebben er 17 woningmutaties plaatsgevonden. De mutatiegraad bedroeg 6,25%.

De 7 personen die een woning van onze vereniging betrokken kunnen als volgt worden onderverdeeld:

Eenpersoonshuishoudens

Leeftijd	inkomen	<= 409,92	> 409,92	<=586,68	>586,68
<65	22.100			2	
<65	22.100				
>=65	22.100				
>=65	22.100				
Totaal		0	0	2	0

Ter identificatie
Ernst & Young Accountants LLP

Woningbouwvereniging Van Erfgooiers te Laren

Tweepersoonshuishoudens

Leeftijd	inkomen	<=409,92	> 409,92	<=586,68	>586,68
<65	30.000				
<65	30.000				
>=65	30.050			2	
>=65	30.050				
Totaal		0	0	2	0

Drie- en meerpersoonshuishoudens

Leeftijd	inkomen	<= 409,92	> 409,92	<=628,76	>628,76
<65	30.000			1	1
<65	30.000				
>=65	30.050				
>=65	30.050				
Totaal		0	0	1	1

1.2 Woningvoorraad

Eind 2016 bestond onze voorraad uit 274 wooneenheden waarvan 12 eenheden in een geheel aan de Stichting Sherpa worden verhuurd. Verder behoren nog 1 winkel, 1 verenigingsgebouw tot het bezit. De in 2014 voor het laatst genoemde garage is bij de woning gevoegd. Dit was reeds voor de WOZ ook gebeurd.

Het aantal wooneenheden kan als volgt gespecificeerd worden:

Totaal voorraad	274
Verhuurd aan Stichting Sherpa (geen woningen)	- 12
Totaal woningen	262

De winkel en het verenigingsgebouw zijn gezien hun karakter niet meegenomen in onderstaande overzicht

Aantal huurwoningen per huurklasse

Huurklasse	Aantal	%
< 409,02	38	15%
> 409,02 < 586,68	121	46%
> 586,68 < 628,76	33	13%
> 628,76 < 710,69	27	10%
> 710,69	43	16%
TOTAAL	262	100%

In het BBSH maar ook in de nieuwe WoningWet wordt een belangrijk onderscheid gemaakt tussen de 'goedkope' voorraad (tot € 409,02), "betaalbare" voorraad (tot € 710,68)) en de benoemde "dure" voorraad (vanaf € 710,68).

Het goedkope deel van de voorraad moet bij voorrang toegewezen worden aan huishoudens met een laag inkomen. Het aantal woningen onder de € 409,02 bedraagt bij Van Erfgooiers 38 stuks. Dit is 15 % van het bezit.

Van het woningbezit kan 69% gerekend worden tot de categorie betaalbaar (exclusief goedkoop).

De gemiddelde netto maandhuur per woning bedroeg per eind 2016 : € 565,51 (2015 € 547,97) exclusief Sherpa.

In het verslagjaar zijn geen nieuwe woningen opgeleverd en geen woningen verkocht. Er zijn geen woningen bezwaard, gesloopt of vervreemd.

Ter identificatie
Ernst & Young Accountants LLP

EY Building a better
working world

Het bezit is globaal als volgt opgebouwd:

- 78% eengezinswoningen;
- 13% meergezinswoningen;
- 9% seniorenwoningen.

1.3. Verkoop van woningen

Gezien de beperkte voorraad huurwoningen in de gemeente Laren, is er in ook 2016 vooralsnog geen beleid ontwikkeld om tot verkoop van huurwoningen over te gaan.

1.4 Aankoop van woningen

Indien er mogelijkheden zijn voor aankoop van woningen die in de sociale huursector thuishoren, zal het bestuur van de Wbv. Van Erfgooiers onderzoeken of de woning in het woningbezit van de vereniging past en eventueel tot aankoop overgaan.

1.5 Het nieuwbouwbeleid

Het vervolgproject Postiljon, de bouw van 7 junioren huurwoningen en 10 sociale koopwoningen, is in oktober 2013 stilgezet. De eis dat minimaal 70% van de koopwoningen verkocht moest zijn, werd niet gehaald. Door gemeente is een proces opgestart om de bouwvergunningen in te trekken, aangezien zij in onderhandeling is met een derde om te komen tot een grondtransactie met deze derde. Op de in de transactie zijnde gronden zou door de Wbv Van Erfgooiers het maatschappelijk gewenste nieuwbouwproject gerealiseerd gaan worden. Door de Wbv wordt overleg gevoerd over de door haar gemaakte kosten t.b.v. de vanuit de gemeente gewenste (niet-realiseerbare) maatschappelijk bebouwing. In 2016 is besloten de gemaakte kosten volledig ten laste van het resultaat te brengen.

1.6 Woonruimteverdeling

Wbv. Van Erfgooiers doet mee aan het regionaal aanbodsysteem van Woningnet. Het is goed dat de woningzoekende zelf in actie moet komen voor het verkrijgen van een woning. Jammer dat het vooral voor starters een heel moeilijke zaak is om woonruimte te vinden.

Door de dure koopwoningen in ons werkgebied en in de regio in het algemeen, is doorstroming van huur- naar koopwoning erg moeilijk. Mede op grond van het feit dat er in Laren weinig betaalbare koopwoningen worden gebouwd, bestemd voor kopers die een huurwoning achterlaten, kan worden gesteld dat het regionale sollicitatie-systeem hierin geen verbetering heeft gebracht. Bij het aanbodsysteem valt wel op dat er veel kandidaten voor een huurwoning aankloppen die een koopwoning achter laten. Hoewel ook deze mensen mogen solliciteren naar een huurwoning, zetten wij daar toch een vraagteken bij, omdat het vaak gaat om zeer dure koopwoningen, die waarschijnlijk niet gekocht kunnen worden door kopers die een sociale huurwoning achter laten. Deze ontwikkeling legt een nog hogere claim op het kleine aanbod huurwoningen in Laren. De corporaties kunnen met de gemeente convenanten afsluiten over hoe zij uitvoering willen geven aan de huisvestingsverordening. Het selecteren van de geschikte kandidaat voor een woning gebeurt aan de hand van een aantal afgesproken criteria, zoals: inkomen, inschrijvingsduur en huurhoogte. In het Gewest Gooi- en Vechtstreek wordt gewerkt met een woonruimte verdeelsysteem. Het systeem is in september 2011 ingevoerd met daaraan voorafgaand een intensieve informatievoorziening.

Binnen dit systeem zijn ook mogelijkheden om in te spelen op plaatselijke wensen, couleur locale, welke in nauw overleg tussen gemeente en de lokale woningbouwverenigingen kunnen worden toegepast. Afspraken (zullen) worden vastgelegd in Prestatieafspraken tussen gemeente en woningbouwverenigingen.

De woningbouwvereniging Van Erfgooiers heeft geen verdere verbindingen met derden.

Ter identificatie
Ernst & Young Accountants LLP

Woonfraudebeleid

Van Erfgooiers kent geen problemen met betrekking tot woonfraude. Alle woningen worden verhuurd via het Aanbodmodel van Woningnet. Bij elke toe te wijzen woning wordt getoetst of de woning passend is qua samenstelling van het huishouden en inkomen.

Het onder- en doorverhuren van woningen is volgens de bepalingen in de huuroverkomst niet toegestaan.

Daarnaast is de sociale controle in Laren groot.

1.7 Asielzoekers en statushouders

Door de gemeente is in overleg met Vluchtelingenwerk Nederland en COA verzocht een aantal woningen voor deze doelgroep beschikbaar te stellen. In 2016 is de aan de gemeente opgelegde taakstelling huisvesting asielzoekers / statushouders, mede door de levering van huurwoningen door de woningcorporaties te Laren, bijna voldaan.

Woonfraudebeleid

Van Erfgooiers kent geen problemen met betrekking tot woonfraude. Alle woningen worden verhuurd via het Aanbodmodel van Woningnet. Bij elke toe te wijzen woning wordt getoetst of de woning passend is qua samenstelling van het huishouden en inkomen.

Het onder- en doorverhuren van woningen is volgens de bepalingen in de huuroverkomst niet toegestaan.

Daarnaast is de sociale controle in Laren groot.

1. Het kwalitatief in stand houden van het woningbezit.

2.1 Algemeen

Uitgangspunt voor het onderhoudsbeleid is het op een verhuurbaar peil houden van de woningvoorraad. Dit gebeurt zoveel mogelijk planmatig. De basis voor deze aanpak wordt gevormd door periodieke inspecties van het woningbezit.

In 2016 is verder gewerkt aan de bouwkundige kwaliteit van het bezit. Een meerjaren onderhoudsbegroting voor het planmatig en groot onderhoud over een periode van tien jaar is hiervoor de basis.

Met ingang van 2006 is het Goois Bouwbedrijf toezichthouder voor wat het onderhoud betreft. Zij hebben in 2007 een algehele inventarisatie van het bezit uitgevoerd welke de basis vormt voor begrotingen vanaf 2008.

De staat van onderhoud van het woningbezit is goed tot zeer goed te noemen. Er zijn geen groot onderhouds-projecten of verbeteringen in 2016 uitgevoerd of in voorbereiding genomen.

Wel krijgen vrijkomende woningen die dat nodig hebben een groot-onderhoudsbeurt en worden deze woningen indien nog niet aanwezig van een centrale verwarmingsinstallatie en dubbel glas voorzien.

Onderstaand wordt een korte toelichting op deze soorten onderhoud gegeven.

2.2 Planmatig onderhoud in 2016

In 2016 heeft het bestuur op basis van de jaarlijks geactualiseerde meerjaren begroting planmatig onderhoud van het Goois Bouwbedrijf opnieuw prioriteiten vastgesteld om de onderhoudsuitgaven beter te kunnen beheersen. Grote geplande werkzaamheden zijn doorgeschoven naar 2017 na een inspectie van de bouwkundige elementen waarvoor een maatregel gepland was.

Ter identificatie
Ernst & Young Accountants LLP

EY Building a better
working world

Een belangrijk criterium hierbij was het veiligstellen van eventueel mogelijke vervolgschade indien dit planmatig onderhoud niet zou worden uitgevoerd. In alle geplande maatregelen planmatig onderhoud voor 2016 bleek dat uitstel of verschuiving naar 2017 geen nadelige gevolgen zou hebben. Het normale contractonderhoud als onderdeel van planmatig onderhoud is ongewijzigd doorgevoerd.

De inventarisatie van de complexen die voor het planmatig onderhoud is uitgevoerd is tevens de basis geweest voor het opstellen van het strategisch voorraad beleid (SVB) per complex. Dit SVB geeft duidelijkheid in exploitatie op langere termijn voor verhuurbaarheid, mutatiebeleid, kwaliteitsbeleid en het inmiddels vastgestelde beleid voor „zelfwerkzaamheid” (ZAV beleid) per complex.

De kosten in 2016 bedroegen € 158.872,- (2015 € 104.893,-).

2.3. De voorraad en de kwaliteit

Energiebesparing is een thema welk elk jaar opnieuw wordt besproken doch heeft niet geleid tot taakstellende acties rond energiebesparing. Het door de overheid ingevoerde energielabel op basis van energie-index was dit jaar opnieuw een discussie onderwerp bij de invoering en handhaving van verplichte energie-labels. Inmiddels heeft de overheid besloten tot invoering van een eenvoudiger energielabel waarover alle eigenaren begin 2015 zijn geïnformeerd. Voor 2016 heeft het bestuur het thema kwaliteit en energie geagendeerd.

De kwaliteit van de voorraad is geleidelijk door het gehanteerde mutatiebeleid, zelfwerkzaamheid van bewoners kwaliteitsverbeteringen op verzoek van bewoners redelijk tot goed te benoemen. Dit blijkt ook uit de jaarlijkse algemene ledenvergadering waarbij naast verantwoording ook de kwaliteit van het onderhoudsbeleid wordt besproken. Bij nieuwe verhuur van sociale huurwoningen is de woning standaard voorzien van HR isolatieglas en wordt de woning installatie technisch verbeterd indien dit bouwtechnisch of energetisch noodzakelijk is. Het binnenklimaat van de woning is daarbij een belangrijk criterium.

Het spanningsveld tussen wonen en zorg brengt met zich mee dat wonen voor ouderen een belangrijk aandachtspunt is. Onze voorraad, voornamelijk eengezinswoningen, is echter zeer beperkt aanpasbaar voor deze doelgroep. De senioren woningen die wij in exploitatie hebben voor deze doelgroep zijn inmiddels volledig aangepast aan de huidige eisen.

2.4. Het Strategisch Voorraad Beleid (SVB)

Het SVB heeft dit jaar vorm gekregen na grondige conditiemetingen van het gehele bezit. Een aantal invalshoeken zijn reeds hiervoor benoemd doch zal komend jaar nader worden uitgewerkt.

Achtereenvolgens zal het SVB per complex inzage geven in:

- te huisvesten doelgroep
- kwaliteitsniveau
- streef energie label
- theoretische restant exploitatieduur op basis van marktrisico's (maximaal theoretisch 30 jaar)
- restant exploitatieduur volgens regelgeving (maximaal 50 jaar na oplevering dan wel 25 jaar na renovatie)
- huurbeleid (sociaal, bereikbaar en vrije sector/markt)
- ZAV beleid
- bijzondere aspecten (WWS, energielabel, woonlasten indicatie, onderhoud buitenruimten (tuinen) op basis van dit SVB beleid.

Ter identificatie
Ernst & Young Accountants LLP

EY Building a better
working world

2.5 Klein onderhoud

Hieronder wordt verstaan alle reparatieverzoeken door de huurders. De kosten in 2015 bedroegen €159.580,- (2015 € 118.705,-)

In 2012 is een lijst beschikbaar gesteld aan de huurders waaruit blijkt welke kosten voor reparaties wel en welke kosten voor reparaties niet voor rekening van de huurder c.q. de woningbouwvereniging zijn.

2.6 Mutatie-onderhoud

Het aantal mutaties per jaar is afhankelijk van vele factoren en is doorgaans zeer laag. In 2016 zijn er totaal 11 mutaties geweest. De kosten waren € 25.317,- versus 2015 met 17 mutaties waarvoor € 43.484,- aan kosten is gemaakt. De vóóraf inschatte werkzaamheden per gemiddelde mutatie worden in de praktijk begroot op drie niveaus.

- schoon heel en veilig = basis
- schoon heel en veilig en aanpassing kwaliteit (bouwkundig en installatie technisch huurharmonisatie
- schoon heel en veilig en aanpassing verhuur marktconform = vrije sector

2.7 Servicecontracten

Alle werkzaamheden die een relatie hebben met onderhoud zowel bouwkundig als installatie technisch worden door het Goois Bouwbedrijf in nauwe samenwerking met vertegenwoordigers van het bestuur uitgevoerd. Dit zogenaamde contractonderhoud is getoetst aan kosten kwaliteit en signalen vanuit bewoners. (c.v.-installaties, lift-installaties, collectieve mechanische ventilaties, brandmelding installaties, riolering, goten, groenvoorzieningen.)

2.8 Energielevering

Als gevolg van invoering van de warmtewet (ingang van 1 januari 2014) zijn wij verplicht onze warmtelevering bij collectieve installaties te verrekenen op basis van de geproduceerde en gemeten warmtehoeveelheid in Giga joules. Voor het tarief van de Giga joules alsmede de vaste vergoedingen, bepaalt de ACM jaarlijks het maximum tarief dat in rekening gebracht mag worden. Voor 2016 is dit tarief vastgesteld op:

- | | |
|--|-------------------|
| - Variabele kosten warmte GJ | € 22,66 per GJ |
| - Vaste kosten ruimteverwarming en warmwater | € 23,01 per maand |
| - Meetvergoeding | € 2,08 |

De leveringsvoorwaarden zijn op onze website ter inzage. Voor slechts één complex heeft dit gevolgen gehad waarvoor met afnemers (bewoners) een bijeenkomst is belegd om alle wijzigingen in afrekening te bespreken. In de servicekosten afrekeningen wordt nu o.a. gerekend met warmte eenheden (Joules) in plaats van de som kosten electra en gas. De komende jaren zal deze collectieve installatie in exploitatie worden gevolgd. De gehele exploitatie van warmtelevering is uitbesteed aan derden onder verantwoordelijkheid van het bestuur.

Ter identificatie
Ernst & Young Accountants LLP

EY Building a better
working world

2.9 Projecten

2.9.1 Plan Postiljon laatste fase

Het Postiljon project laatste fase hetgeen in samenwerking met de gemeente is ontwikkeld en gereed was voor uitvoering is als gevolg van een te hoog exploitatie risico gestopt. Verhoging van de door de algemene leden vergadering goed gekeurde gemaximaliseerde onrendabele investering was bestuurlijk onverantwoord en zou mogelijk de financiële positie in gevaar kunnen brengen. Dit besluit is door de gemeente vertaald als eenzijdige opzegging van de samenwerking en acht zich derhalve niet aansprakelijk voor gezamenlijk gemaakte kosten voor zowel het laatste plan als alle voorgaande beleidsmatige stedenbouwkundige studies. Inmiddels is de gemeente formeel aansprakelijk gesteld voor gemaakte kosten.

Ondanks herhaalde gesprekken om hier gezamenlijk uit te komen heeft de woningbouwvereniging besloten in 2016 deze kosten volledig af te boeken en ten laste van het resultaat te brengen.

2.9.2 Complex 1 en 2

Het bouwen op mogelijke „inbrei“ locaties op gronden die in bruikleen zijn gegeven bij de woningen van genoemde complexen heeft dit jaar geen nadere uitwerking gekregen. De negatieve exploitatie resultaten van de complexen, het willen behouden van deze beeldbepalende woningen, de geringe energetische bouwkwaliteit, de hoge WOZ waarden zijn knelpunten die zeer gecompliceerd zijn. Gemeentelijk beleid wordt voor als nog vertaald zonder rekening te houden met deze factoren waardoor het knelpunt van negatieve exploitatie uitsluitend toeneemt. Komend jaar zullen opnieuw besprekingen gaan plaatsvinden om de woningen in exploitatie veilig te stellen.

1. Het betrekken van de huurders bij het beleid en beheer.

3.1 Participatie

Om de (gezamenlijke) belangenbehartiging van huurder en verhuurder te optimaliseren, is het van groot belang om de huurders te betrekken bij het beheer van hun woning en het beleid van de vereniging. Alle huurders zijn lid van onze woningbouwvereniging.

Getracht wordt, conform de nieuwe WoningWet, om alle huurders te betrekken bij het verenigingsbeleid en het beheer van het woningbezit. Door de geringe schaalgrootte van de vereniging zijn de lijnen tussen bestuur en leden kort. In de benadering van de huurder als consument staat de betrokkenheid van de huurder bij alle zaken die de gehuurde woning en woonomgeving aangaan (=participatie) centraal. Daarnaast is het wezenlijk dat er interesse wordt gekweekt voor algemene verenigingsvraagstukken.

Verder worden stukken met betrekking tot belangrijke onderwerpen die betrekking hebben op het woningbezit en het verenigingsbeleid op aanvraag ter inzage verstrekt aan de huurders. Deze informatie staat ook op de website. Hierbij moet onder andere gedacht worden aan de jaarrekening, de meerjarenbegroting, de statuten, beleidsplannen andere zaken die voor de vereniging van materieel belang zijn zoals ontwikkelingen inzake nieuwbouwplannen. Overleg met de huurders vindt plaats wanneer er sprake is van groot onderhouds- en verbeteringsprojecten. Het streven is om in deze gevallen gedurende het gehele traject (vanaf de eerste voorbereidingen) in contact te blijven met de huurders.

Bewonerscommissies

Sinds 31 december 2006 zijn er bij de woningbouwvereniging twee bewonerscommissies actief. Door de kleinschaligheid van de vereniging is het moeilijk om te komen tot de oprichting van aparte huurdersgroepen.

Voor de seniorenwoningen in "Biezemdael" is evenwel, in verband met het specifieke karakter van de woningen, een aparte bewonerscommissie opgericht.

Daarnaast is er een bewonerscommissie geformeerd door de bewoners van het oudste complex van 42 woningen.

Voor beide commissies worden faciliteiten verstrekt. Het beleid is er op gericht de commissies zoveel mogelijk inhoud te geven. Dit wordt ingevuld door minimaal twee keer per jaar overleg te voeren.

Huurdersoverleg

De woningbouwvereniging is volgens het BBSH (Besluit Beheer Sociale Huursector) alsmede vanuit de op 1 juli 2015 in werking getreden WoningWet verplicht met zijn huurders te overleggen over het beleid en beheer. Ook andere zaken met betrekking tot beheer en onderhoud komen op dit jaarlijkse overleg aan de orde. Vanuit de reeds aangegeven WoningWet is de participatie van de huurders nog meer van grotere importantie geworden en zouden zij zich moet gaan organiseren in een zogenoemde "Huurdersorganisatie" (HO).

In de bestuursvergadering van 5 mei 2008 is een reglement vastgesteld waarin de verhuiskostenvergoeding is geregeld. De vergoeding na 1 maart 2014 bedraagt € 5.799,- (was € 5.799,-). Het reglement is gepubliceerd op de website.

In 2016 hebben 7 huurders bezwaar gemaakt tegen de aangezegde huurverhoging. In alle gevallen is huurverlaging toegestaan.

Algemene Ledenvergadering

In de algemene ledenvergadering is er voor de bewoners individueel de mogelijkheid om hun mening over het gevoerde beleid uit te spreken. In december 2016 heeft er een algemene ledenvergadering plaatsgevonden.

3.2 Bewonersblad

De voorlichting aan bewoners werd in het verslagjaar verzorgd door middel van brieven over bepaalde onderwerpen, zoals huurverhoging, verhuur vrije sectorwoningen en de Huurkrant. Ook op onze website kunnen zij de nodige informatie vinden.

3.3 Klachtencommissie

De woningbouwvereniging was volgens het BBSH verplicht een "Klachtencommissie" in te stellen. De klachtencommissie is een klankbord met betrekking tot klachten van huurders over het handelen van het bestuur en de medewerkers van de vereniging. De woningbouwvereniging van Erfgooiers heeft een klachten-commissie ingesteld. Er waren geen klachten in 2016.

1. Het waarborgen van de financiële continuïteit.

4.1 Algemeen

Met het oog op de toekomst streeft de woningbouwvereniging "van Erfgooiers" naar een gezonde financiële huishouding, waarbij het opbouwen van een reëel weerstandsvermogen uitgangspunt is.

- Bedrijfswaarde

De bedrijfswaarde sociaal vastgoed bedraagt per ultimo 2016 € 14.736.302 (2015 € 16.108.180)

De bedrijfswaarde commercieel vastgoed bedraagt per ultimo 2016 € 3.530.593. (2015 € 2.714.983-).

Ter identificatie
Ernst & Young Accountants LLP

EY Building a better
working world

4.2 Opbouw van het weerstandsvermogen

Het weerstandsvermogen bestaat uit het Eigen vermogen en de Voorzieningen. Om de financiële continuïteit te waarborgen en adequaat te kunnen inspelen op kansen en bedreigingen is het noodzakelijk een redelijk weerstandsvermogen op te bouwen.

Bij het berekenen van de prognoses voor de toekomst zijn de navolgende uitgangspunten gehanteerd:

* huurstijging vanaf	2017	0,6%
	2018	1,07%
	2019	1,53%
	2020	2,00%
	2021	2,00%
* stijging gemiddelde variabele lasten		2,50%
* stijging gemiddelde onderhoudskosten		2,50%
* Disconteringsvoet		5,00%
* Huurderving		0,60%

4.3 Marktwaaarde

Met ingang van 1 januari 2016 is Woningbouwvereniging Van Erfgooiers in haar waardering van het vastgoed overgegaan naar marktwaaarde. Als gevolg van deze stelselwijziging is een herwaarderingreserve gevormd. Deze herwaarderingreserve is het verschil in waarde van het vastgoed berekend tegen historische kostprijs en berekend tegen marktwaaarde.

De analyse van de bedrijfswaaarde 2016 naar de marktwaaarde 2016 levert de volgende effecten op.

* Doordat er in de berekening van de marktwaaarde wordt uitgegaan van het scenario met het hoogste rendement, wordt er gewerkt met het. uitpondscenario. Het scenario met het hoogste rendement heeft tot gevolg dat er een herwaarderingreserve wordt gevormd. Deze herwaarderingreserve zal echter maximaal tot het niveau van de bedrijfswaaarde of de volkshuisvestelijke waarde kunnen worden gerealiseerd.

Wanneer we werken met de doelstelling van Van Erfgooiers en we verkopen geen bezit maar exploiteren door, geeft dit een daling van 10% op de marktwaaarde (€ 5 milj).

* Wanneer we in plaats van de markthuur werken met de aftoppingshuur zoals Van Erfgooiers die gebruikt , geeft dit een daling van 41% van de marktwaaarde (€ 18 milj)

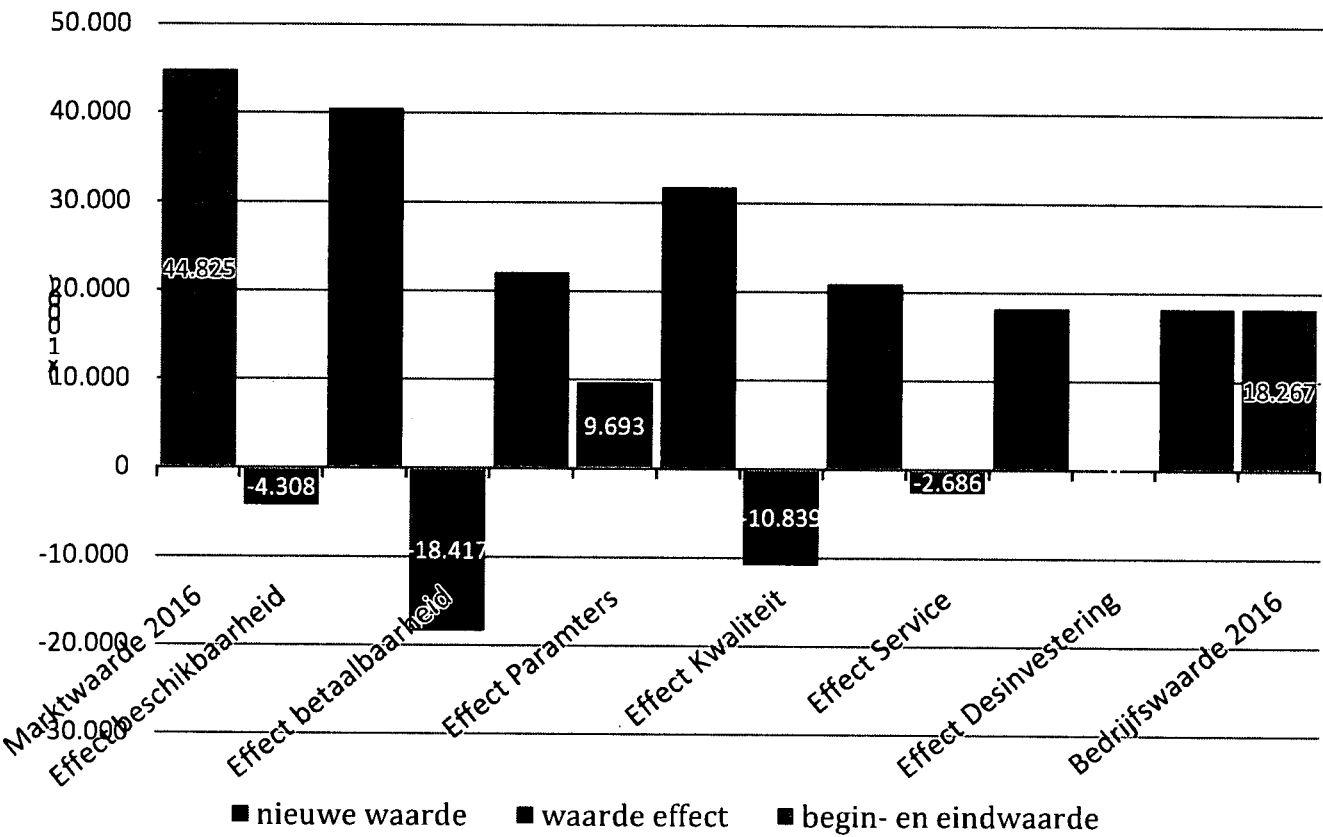
* Het gebruik van een vaste disconto van 5% geeft een stijging van 21% van de marktwaaarde (€ 9 milj)

* Het gebruik van de kosten structuur uit de bedrijfswaaarde voor het onderhoud, de restwaarde en de exploitatielasten geeft een daling van de marktwaaarde van 24%.

Doordat Van Erfgooiers de DAEB eenheden onder de liberalisatiegrens wil houden voor de zwakkere in de samenleving, ligt er een beklemming op de waarde van dit deel van het bezit, de zogeheten 'volkshuisvestelijke beklemming'.

Het 'Volkshuisvestelijk vermogen' van Van Erfgooiers bedraagt per 31 december 2016 € 24 miljoen. De beklemming op het vermogen als gevolg van de marktwaaarde bedraagt derhalve € 14 miljoen. Dit betekent dat als gevolg van het gehanteerde beleid dit deel van het vermogen niet zal worden gerealiseerd.

Vergelijk marktwaarde / bedrijfswaarde ultimo 2016



De blauwe tussenbalken laten steeds het niveau zien van de waarde als gevolg van de stappen die daaronder zijn genoemd (effect beschikbaarheid, effect betaalbaarheid, etc.)

4.4 Solvabiliteit

Onder solvabiliteit wordt de verhouding tussen de waarde van het eigen vermogen en het totale vermogen verstaan. Als gevolg van de stelselwijzing is het vermogen verdeeld in een bedrag 'herwaarderingsreserve' en 'overige reserve'. De solvabiliteit is in het verslagjaar gestegen als gevolg van een positief resultaat. Het eigen vermogen is gedaald als gevolg van het terugnemen van de belastingvordering op VPB. Het bijbehorende solvabiliteitspercentage bedraagt 79% (was in 2015 75%) op basis van marktwaarde.

4.5 Beleggen van gelden

Het beleggingsbeleid is er op gericht om het optimale rendement uit de belegde gelden te halen, onder voorwaarde dat het uitgesloten moet zijn dat de vereniging onacceptabele beleggingsrisico's loopt, waardoor de continuïteit van de vereniging gevaar kan lopen. Ter verwezelijking van dit beleid is in 2014 het Treasury statuut opgesteld wat ondertekend is door het gehele dagelijks bestuur en een lid van de Raad van Commissarissen.

De beleggingen worden overeenkomstig het treasury statuut bij banken uitgezet, waarbij het bestuur een defensieve beleggingsstructuur heeft en er geen risico's genomen worden. Het geactualiseerde treasury statuut is aan de laatste beleidsregels aangepast.

Verificatie
Ernst & Young Accountants LLP

De beleggingen lopen via de Kasbank met als beleggingsadviseur MIJN Effecten BV te Purmerend. Een overzicht m.b.t. aard, omvang, verloop en samenstelling is in dit verslag verwerkt in de toelichtingen van de jaarrekening. Op advies van de AW is deze beleggingen portefeuille in begin 2017 verkocht. De vrijgekomen gelden zijn toegevoegd aan de spaarrekening.

4.6 Huurbeleid 2016

In 2016 is de maximale huurverhoging door de Minister van Volkshuisvesting als volgt vastgesteld:
2,1% Voor huurders met een inkomen tot € 34.678,-
2,6% Voor huurders met een inkomen tussen € 34.678,- en € 44.360,-
4,6% Voor huurders met een inkomen hoger dan € 44.360,-.

De Woningbouwvereniging heeft de huurverhoging conform deze voorschriften doorgevoerd. De niet-daeb woningen zijn verhoogd met het inflatiepercentage van 2,5%.

4.7 Huurachterstanden

Per 31 december 2016 bedraagt de huurachterstand € 20.313,-. Is 1% van de huren (in 2015 € 23.258,- is 1,92%)
Van de achterstand is € 6.303,- in handen van de deurwaarder. Nadat blijkt dat de huurder, na intensief contact, toch in gebreke blijft wordt de vordering uit handen gegeven. Voor 2016 is deze procedure voor 2 huurders noodzakelijk gebleken. In 2016 is een bedrag van € 10.617,47 als oninbaar afgeboekt en ten laste van de voorziening gebracht. Het restant ad. € 5.630,- is op de balans opgenomen.

5 Leefbaarheid en woonomgeving

Veiligheid rond de woning

In 2003 zijn wij gestart met het P.K.V.W. (Politie Keurmerk Veilig Wonen). In het kader hiervan werden er in 2012 bij tweewoningen de inbraakbeveiliging aangebracht. Bij mutatie wordt per woning bekeken waar e.e.a. nog aanpassing behoeft.

In 2015 heeft het bestuur wederom samen met de bewonerscommissies gekeken welke aandacht moet worden gegeven aan de leefbaarheid en woonomgeving. Hierbij is geconstateerd dat de binnenterreinen van complex 3 geherstructureerd moeten worden. Een plan van aanpak is met de betrokken omwonenden besproken en in 2016 zijn de binnenterreinen op nieuw ingericht en met hekwerken omzoomd, zodat voorkomen wordt dat hier afval en meubelen worden gestort. Hierdoor is zijdelings aandacht besteed aan een verbetering van de leefomgeving.

Verder zal er aandacht besteed worden aan de veiligheid van bepaalde buurten. Hierover vindt overleg plaats met de 2 buurtpreventie verenigingen, de gemeente en de politie.

5.1 Wonen en zorg

Van Erfgooiers heeft een open oog voor o.a. de zorg voor de bejaarden en gehandicapten in de gemeente Laren.

In het in 2007 afgeronde Postiljonproject werden 12 woningen verhuurd aan mensen met een lichamelijke/geestelijke beperking. Deze woningen worden verhuurd aan de stichting Sherpa, deze verzorgt hiernaast de 24 uren-begeleiding van de bewoners.

6. Externe contacten

6.1 Samenwerking in de regio

Samenwerking en overleg met andere corporaties beïnvloedt het functioneren van de woningbouwvereniging in positieve zin. Binnen de regio Gooi en Vechtstreek wordt regelmatig overleg gevoerd op bestuurlijk dan wel managementniveau van de gesprekspartner.

6.2 Landelijke organisatie

De woningbouwvereniging is lid van de koepel Aedes. De woningbouwvereniging heeft in 2016 wederom gebruik gemaakt van de kennis en voorlichting en adviezen van Aedes; door bestuursleden is deelgenomen aan voorlichtings-, studie- en cursusprogramma's. Tevens is het verzoek om bestuur van een kleine vereniging als Van Erfgooiers minder PE-punten verplicht te stellen, ingewilligd door Aedes

6.3 Gemeente

Met de gemeente Laren heeft in 2016 meerdere keren bestuurlijk overleg plaatsgevonden te samen met de woningbouwvereniging Laren. Gezamenlijk zijn de Prestatieafspraken op nieuw onder de loep genomen. Hierbij zijn afspraken gemaakt om

7 Uitsluitend werkzaam zijn in het belang van de volkshuisvesting

Het bestuur verklaart, dat het door middel van zijn beleid en het uitvoeren van dit beleid gestreefd heeft een maximale invulling te geven aan het uitgangspunt "uitsluitend werkzaam zijn in het belang van de volkshuisvesting" zoals dit is omschreven in artikel 11 van het BBSH en inzet en middelen volgens artikel 26 van het BBSH.

Datum: 31 juli 2017

Namens het Bestuur
mevrouw M.J.C. Willemsen-Vos
Voorzitter,

de heer R.J. Klarenbeek
Secretaris,

de heer Th. de Haar
Penningmeester,

de heer C.G.M. Smit
Bestuurslid

de heer F. de Graaf
Vice-voorzitter

4 JAARVERSLAG RAAD VAN COMMISSARISSEN 2016

Inleiding

Algemeen

In dit jaarverslag legt de Raad van Commissarissen van Woningbouwvereniging Van Erfgooiers te Laren (NH), hierna te noemen Van Erfgooiers, verantwoording af over haar functioneren in het boekjaar 2016. De Raad geeft daarbij inzicht in haar denken en doen als intern toezichthouder. Daarbij onderschrijft de Raad de aanbevelingen van de Governance Code Woningcorporaties. Zij volgt deze zoveel mogelijk op of legt in dit verslag uit waarom niet.

Voor de opstelling van dit verslag is – voor zover voor een relatieve kleine corporatie als Van Erfgooiers te Laren (NH) toe te passen - gebruik gemaakt van de door Aedes beschikbaar gestelde "checklist toetsing kwaliteit toezichthoudend orgaan".

De Corporatie Governance en professionalisering van de bestuurlijke en toezichthoudende rollen van de verenigingsorganisatie waren in het verslagjaar een belangrijk en permanent agendapunt naast het integriteitsbeleid op basis van de opgestelde integriteitscode. In het vervolg van dit verslag wordt nader ingegaan op de stand van zaken met betrekking tot dit onderwerp.

Reactie op het vorige jaarverslag (2015)

Het proces met betrekking tot de definitieve afwikkeling van het jaarverslag en de jaarrekening 2015 heeft mede door een gerichte tijdsplanning en een extra inspanning van de accountant in het uitvoeren van de laatste benodigde activiteiten voor 1 juli 2016 tot afronding geleid en daarmee tot tijdige indiening van de stukken bij de toezichthouders.

Prestatie oordelen

Vanuit de toezichthoudende instanties op de woningcorporaties zijn oordeelsbrieven ontvangen in 2016 over het presteren van de Woningbouwvereniging in 2015 n.a.v. het destijds ook nog geldende Besluit Beheer Sociale Huursector (BBSH) alsmede de in werking getreden Woningwet 2015.

Door de (gefaseerde) invoering van de nieuwe Woningwet per 1 juli 2015 is de organisatie van de toezichthoudende stakeholders gewijzigd. De stukken worden weliswaar nog steeds technisch ingediend bij Corpodata, echter vervolgens geeft de Autoriteit woningcorporaties (Aw) van het ministerie van Wonen en Rijksdienst, afdeling Inspectie Leefomgeving en Transport (ILT), als opvolgend toezichthouder haar oordeel over de ingediende Verantwoordingsinformatie (dVi) en Prognose informatie (dPi), de jaarrekening plus jaarverslag, de stukken van de accountant en andere informatie.

Bij brief van 29 november 2016 heeft de Autoriteit woningcorporaties (AW) een individueel integraal oordeel gegeven over het presteren van de WbV Van Erfgooiers op aspecten als integriteit, governance, rechtmatigheid en continuïteit.

De Autoriteit heeft aangegeven dat de beleggingen (nog) niet geheel voldoen aan de Beleidslijn beleggingen en dat dienaangaande een plan van aanpak moet volgen uiterlijk voor 1 februari 2017. Het bestuur, in afstemming met de RvT, heeft toen besloten de beleggingsportefeuille te verkopen en daarmee de situatie volledig in overeenstemming gebracht met de Beleidslijn.

Verkoop van de portefeuille heeft geen verlies maar een klein positief resultaat gegeven.

Ter identificatie
Ernst & Young Accountants LLP

EY Building a better
working world

Op het gebied van governance (het sturen, beheersen, toezicht houden en verantwoording) heeft de Autoriteit aangegeven dat kleine corporaties, mede door de nieuwe regelgeving, in algemene zin in toenemende mate bestuurlijke problemen (kunnen) ervaren, reden voor de Autoriteit om aan te geven op het gebied van governance in 2017 een afspraak te willen maken, mede gezien in het licht van de besprekingen met de collega corporatie in Laren.

De Autoriteit geeft een voldoende beoordeling ten aanzien van de naleving van wet- en regelgeving, waaronder begrepen de toepassing van de toewijzingsregels zodat wordt voldaan aan de Staatssteunregeling.

Tenslotte heeft de Autoriteit gewezen op de kwetsbaarheid wat betreft de verhouding inkomsten – kosten, met name onderhoudslasten. De Autoriteit heeft dan ook aangegeven een nader meerjaren onderhoudsplan te willen ontvangen, hetgeen vervolgens door het Bestuur is opgesteld en verzonden.

Een tweede beoordelende instantie is het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. Uit haar oordeels-brief van 9 september 2016 blijkt dat WbV Van Erfgooiers is beoordeeld op een set van 24 business risk waaruit een risicoscore is gevolgd. Deze risicoscore bepaalt de ruimte voor de groei van de leningenportefeuille, de mogelijkheden tot herfinanciering alsmede de periodieke vaststelling van het borgingsplafond door het WSW. Door het WSW wordt separaat ingegaan op de omvang van Erfgooiers en eventuele gewenste verdergaande samenwerkingen, de kosten van renovatie-uitgaven en een door WSW ingeschat debiteurenrisico inzake de verhuur aan Sherpa (vanuit risico op omvallen van Sherpa). Naar aanleiding van deze oordeels brief heeft het Bestuur een gesprek gevoerd met WSW over de benoemde risico's, waarna door het WSW is aangegeven vooralsnog in te kunnen stemmen met het beleid van de WbV en de verantwoording daarover.

Besef toezichtstaak

Toezichtskader

De Raad van Commissarissen heeft tot taak toezicht te houden op het bestuur en op de algemene gang van zaken in de woningcorporatie en staat het bestuur met raad ter zijde. De Raad van Commissarissen richt zich bij de vervulling van haar taak naar het belang van de woningcorporatie en weegt daartoe de in aanmerking komende belangen van bij de woningcorporatie betrokkenen af.

Het toezicht van de Raad van Commissarissen op het bestuur omvat in ieder geval:

- de realisatie van de doelstellingen van de woningcorporatie;
- de strategie en de risico's verbonden aan de activiteiten van de woningcorporatie;
- de opzet en de werking van de interne risicobeheersing- en controlesystemen;
- het kwaliteitsbeleid;
- de kwaliteit van de maatschappelijke verantwoording;
- het financiële verslaggevingsproces;
- de naleving van toepasselijke wet- en regelgeving.

De Raad van Commissarissen neemt statutair toegewezen beslissingen, zoals belangrijke beslissingen over strategie, organisatie, investeringen en prestaties van de woningcorporatie. In dit hoofdstuk legt de Raad van Commissarissen verantwoording af over de wijze waarop toezicht is gehouden op deze zaken, welke zich hebben voorgedaan met betrekking tot het boekjaar 2016.

Uitgangspunt voor het toezicht zijn geweest de jaarbegroting 2016 plus bijbehorende meerjarenoverzichten, het oude en in 2014 vernieuwde treasurystatuut, de begroting planmatig- en grootonderhoud 2016 en, tenslotte, het tussentijdse controlerapport 2016 van de externe accountant.

Van hieruit is er op toegezien of de werkelijke gang van zaken binnen het kader hiervan heeft plaatsgevonden. Daarnaast is gekeken of de besluiten van het bestuur passen binnen de in het beleidsplan uitgezette strategie. Daartoe is onder meer gebruik gemaakt van de verslagen van de bestuursvergaderingen (waarbij overigens altijd een of meer leden van de Raad van Commissarissen aanwezig zijn geweest). Ook hebben de leden van de Raad van Commissarissen regelmatig separaat buiten de bestuursvergaderingen gesprekken gevoerd met bestuursleden.

De Raad van Commissarissen heeft gedurende het jaar 2016 de door het VTW en AEDES aangenomen "Governance Code Woningcorporaties 2015", welke is aangenomen in april 2015 door VTW en Aedes waardoor alle leden van VTW en Aedes aan de bepalingen zijn gebonden, ter hand genomen bij het uitvoeren van al haar activiteiten. Deze vernieuwde Governancecode zal in 2017 worden gepubliceerd op de website van de woningbouwvereniging.

Een nader aandachtspunt is uiteraard geweest de gewijzigde Wet en Regelgeving per 1 juli 2015 met de invoering van de nieuwe Woningwet alsmede BTIV2015 met het hierin vastgelegde tijdstraject van invoering nieuwe regels op specifieke data.

Een verplichting welke uit de nieuwe Wet voortvloeit is de verplicht geworden Permanente Educatie waardoor, naast de leden van het Bestuur, ook de RvT-leden verplicht zijn geworden voor 1 januari 2017 een aantal opleidingen met toegekende PE-punten te volgen. Twee leden van de RvT hebben tot en met december 2016 kunnen voldoen aan deze eis. Het derde lid heeft hieraan niet kunnen voldoen, met aantekening dat getracht wordt dit in 2017 te herstellen. Ook voor het Bestuur geldt een zelfde verplichting, zij het dat het de bestuursleden gezamenlijk voor 1 januari 2017 i een totaal aantal PE-punten van 108 dienden te hebben behaald (voorschrift kleine corporaties), hetgeen ook is geschied.

Vanuit de nieuwe Woningwet worden aan de te onderscheiden, en wezenlijk ook andere, gremia (bestuurslagen) andere aandachtspunten en verantwoordelijkheden toegekend, ten gevolge waarvan de o.e statuten van de woningbouwvereniging in 2016 dienden te worden gewijzigd.

In 2015 en 2016 op diverse vergaderdata overleg gevoerd tussen Raad van Commissarissen en bestuur. Daarnaast heeft de RvT diverse malen overleg gevoerd met de notaris.. De concept statuten zijn einde september 2016 voorgelegd aan de Autoriteit. Na verleende goedkeuring bij brief van 13 december 2016 heeft de Algemene Ledenvergadering d.d. 27 februari 2017 de concept statuten unaniem goedgekeurd waarna de notariële akte op 22 maart 2017 is gepasseerd.

Voor de externe controle van het jaarverslag 2016, met daarin het volkshuisvestingsverslag en de jaarrekening, is opdracht gegeven aan de accountant: EY accountants. De Raad van Commissarissen heeft het jaarverslag 2016 en het bijbehorende accountantsrapport in het bijzijn van het bestuur besproken. EY heeft de jaarrekening 2016 voorzien van een goedkeurende verklaring.

De Raad van Commissarissen is lid van de Vereniging Toezichthouders Woningcorporaties (VTW). De leden van de Raad van Commissarissen bezoeken wanneer mogelijk de bijeenkomsten van de VTW. Daarnaast worden de leden van de Raad door de VTW regelmatig (onder meer eenmaal per twee weken middels uitvoerige elektronische nieuwsbrieven) geïnformeerd over de vele ontwikkelingen op volkshuisvestelijk gebied in het algemeen en uiteraard ook op het specifieke vakgebied van het toezicht. Tenslotte blijven haar leden zich uiteraard ook zelf geïnformeerd houden over lokale ontwikkelingen.

Ter identificatie
Ernst & Young Accountants LLP

EY Building a better
working world

Binnen het toezichtkader fungeert de Raad van Commissarissen als klankbord voor het bestuur. Dit geldt met name voor de (financiële) afwikkeling van het reeds enige jaren geleden samen met de gemeente Laren in gang gezette onderzoek naar de (on)mogelijkheden om te komen tot een uitbreiding van het (inmiddels gerealiseerde) "Plan Postiljon" middels de bouw van een klein appartementengebouw voor starters en de realisatie van een tiental grondgebonden eengezinswoningen in de sociale koopsector. Ultimo 2013 is gebleken dat Van Erfgooiers onder de gegeven gemeentelijke randvoorwaarden (Prijs voor de grondpositie) en de aanmerkelijk gedaalde vraag naar (sociale) huur- / koopwoningen niet zal kunnen overgaan tot realisatie.. Dit is ultimo 2014 aan de gemeente en aan de leden van de vereniging kenbaar gemaakt. Door de gemeente zijn vervolgens onderhandelingen gestart met een derde partij. Van Erfgooiers is gedurende 2015 en in 2016 in overleg met de gemeente over de vraag of en in hoeverre de door haar gemaakte kosten in dit gezamenlijke opgestarte project geheel of gedeeltelijk voor vergoeding in aanmerking konden komen, helaas nog zonder resultaat.. In de jaarrekening 2016 heeft de vereniging haar vordering vooralsnog als oninbaar afgeboekt.

De Raad van Commissarissen heeft in 2016 (adviserend) deelgenomen aan de besprekingen/besluitvormingen binnen het bestuur betreffende de noodzakelijke (onderhouds- dan wel vernieuwings-) investeringen en de daarmee gepaard gaande financieringsbehoefte voor het bestaande bezit en de (wijze van) naleving van wet- en regelgeving inclusief de implementering van vernieuwingen op dit terrein.

De Raad van Commissarissen heeft vanaf september 2015 tot einde 2016 diverse gesprekken gevoerd met de Raad van Toezicht van Woningbouwvereniging Laren om te bezien of en op welke wijze tot verdere samenwerking zou kunnen worden gekomen, met aantekening dat zij dienaangaande ook intern regelmatig de voortgang heeft besproken met het Bestuur. In de periode juni – oktober 2016 zijn deze besprekingen opgeschort ten gevolge van de interne situatie binnen Woningbouwvereniging Laren. In december 2016 heeft de opvolgend interim voorzitter van Woningbouwvereniging Laren aangegeven dat de voorkeur uitgaat naar een samenwerking/fusie in een groter verband dan "slechts" met Van Erfgooiers. De besprekingen zullen in 2017 een vervolg krijgen.

De Raad van Commissarissen heeft in oktober 2016 opdracht verstrekt aan Pentascope om over te gaan tot een tweede visitatie. Deze zal worden uitgevoerd in januari 2017.

Reikwijdte

De Raad van Commissarissen heeft in 2016 elf maal vergaderd in het bijzijn van het bestuur en tweemaal intern. In deze vergaderingen zijn mede de mondeling gegeven periodieke verantwoordingen besproken. Verder heeft het bestuur de Raad van Commissarissen tussentijds met regelmaat geïnformeerd over zowel de lopende als nieuwe zaken.

In de vergaderingen zijn, voor wat betreft de Raad van Commissarissen, met name de volgende zaken besproken en zijn, indien van toepassing, ook besluiten genomen:

- Jaarverslag 2015
- Accountantsrapport 2015
- Periodieke rapportages
- Meerjarenbegroting
- Administratieve organisatie en beheersing
- Governancecode, klokkenluidersregeling, integriteitscode en reglement voor de Raad van Commissarissen;

Ter identificatie
Ernst & Young Accountants LLP

EY Building a better
working world

- Wijziging Wet overleg huurders - verhuurder
- Fiscalisering woningcorporaties en de verhuurdersheffing en de saneringsheffing
- Mogelijke gevolgen voor de corporatie m.b.t. de ontstane "kredietcrisis" incl. de nieuw voorgestelde "Verhuurdersheffing"
- Onderzoek naar mogelijke uitbreiding van het aantal woningen zoals hiervoor genoemd
- Overleg met gemeente over niet doorgaan vervolgproject Postiljon fase 2/3
- (Energie)- labeling huurwoningen
- Opstellen nieuwe statuten naar aanleiding van de nieuwe Woningwet per 1 juli 2015 en beleidsregels

Verder heeft de Raad van Commissarissen tweemaal separaat overleg gevoerd met EY accountants. Ten slotte heeft de Raad van Commissarissen diverse malen gesprekken gevoerd met de Raad van Toezicht van Woningbouwvereniging Laren en ook met de wethouder van de gemeente Laren in het kader van de mogelijk verdere samenwerking, met de notaris in verband met de noodzakelijke statutenwijziging en heeft zij op 16 december 2016 de algemene ledenvergadering bijgewoond.

Beleidsdoelstellingen

Het aanbieden, beheren en in standhouden van goede huurwoningen met een betaalbare kwaliteit aan huishoudens welke hierop aangewezen zijn, behoort tot de kernactiviteiten van de Woningcorporatie.

De beleidsdoelstellingen kunnen als volgt worden beschreven:

het zorgen van huisvesting voor diegenen die daar zelf niet in kunnen voorzien, het inspanssen om de sociale woningvoorraad op peil te houden, het inspelen op de toekomstige woonvraag alsmede de volkshuisvestelijke en maatschappelijke ontwikkelingen. Speciale aandacht daarbij hebben aspecten als leefbaarheid, energiebesparing, zorg en onderzoek naar de beste wijze van renovatie dan wel vernieuwing van oude woningen.

Voor wat betreft deze speciale aspecten wordt opgemerkt dat Van Erfgooiers ook in de toekomst de nodige aandacht zal blijven geven aan deze aspecten bij nieuwbouw en of renovatie waarbij aangetekend moet worden dat het aspect leefbaarheid bij de invoering van de nieuwe Woningwet voor de corporaties naar beneden is bijgesteld (max. € 125,- te besteden per woning / per jaar).

Het bestuur heeft ook in 2016 (in goed overleg met de Raad van Commissarissen) divers overleg gevoerd met de gemeente en de zustervereniging in Laren over aspecten van (uiteeraard waar nodig en mogelijk) verbetering van de leefbaarheid en eventuele verdere samenwerking in het kader van efficiency / effectiviteit van beleid.

Ook in 2016 heeft de Raad van Commissarissen overleg gevoerd met het bestuur met betrekking tot de toekomst van complex 1 en 2 en de noodzakelijke (forse) investeringen in deze complexen. Gelet op de sterk verslechterde woningmarkt en op de nieuwe regelgeving, ten gevolge waarvan de corporaties nog slechts "sociale huurwoningen" mogen toewijzen aan kandidaat-huurders met een maximaal inkomen van circa € 34.000,-, is het eerder reeds genomen besluit, om in de toekomst vrij komende woningen in complex 1 en 2 in de vrije sector te plaatsen, doorgezet en toegepast.

Reeds uitgevoerde activiteiten: In 2008 is "het verhuiskostenreglement" ingevoerd. In januari 2009 is in het kader van "good governance" de governance code volledig van toepassing verklaard en is deze gepubliceerd op de website. Verder is in 2009 gesproken over de integriteitscode en is deze eveneens van toepassing verklaard en vervolgens gepubliceerd op de website. Deze documenten zullen in 2017 geactualiseerd worden en ter besluitvorming aan het Bestuur en Raad van Toezicht worden voorgelegd.

Ter identificatie
Ernst & Young Accountants LLP

EY Building a better
working world

Medio 2012 is het beleid inzake de zogenaamde Zelf Aangebrachte Voorzieningen (ZAV-beleid) vastgesteld. Het ZAV-beleid is op de website geplaatst ter kennisname voor onze leden en bewoners. De eerste ontwikkelingen vanuit dit beleid geven aan dat bewoners het beleid in deze begrippen en ondersteunen.

In 2016 is er geïnventariseerd waar nog beleidsplannen voor benodigd zullen zijn, bijvoorbeeld het Strategisch Voorraad Beleid (SVB), deze zullen in 2017 opgesteld worden en ter besluitvorming voorgelegd aan bestuur en RvT. Na besluitvorming over deze stukken zullen deze als ook alle andere geldige beleidsdocumenten op de website van Van Erfgooiers geplaatst worden.

Wijze waarop toezicht is gehouden

Vanuit de in de statuten, het reglement alsmede governance opgedragen taken verrichtte de Raad in het verslagjaar de volgende werkzaamheden:

- vanuit de goedkeurende functie

Goedkeuring volkshuisvestingsverslag, jaarverslag en jaarrekening 2015

Goedkeuring nieuw opgesteld treasurystatuut

Goedkeuring huurbeleid

Goedkeuring / gesprekken over de governance code en integriteitscode

- vanuit de toezichthoudende functie, onder andere

Beoordeling mondeling gegeven tussentijdse rapportages

Kennisname van bestuursbesluiten

Bespreking van de (geactualiseerde) meerjarenprognose tot 2021 (met doorkijk naar 2026).

Kennisname prestatieoordeel Ministerie van Infrastructuur en Milieu, via het ILT het WSW

Kennisname van de gemaakte prestatie-afspraken met de gemeente Laren.

- vanuit de adviserende functie zijn tal van onderwerpen van strategische en beleidsmatige aard met het bestuur doorgesproken, waaronder verdere ontwikkelingen m.b.t. resultaatverbetering complex 1 en 2, de regionale woonvisie met daaraan gekoppeld de woonvisie Laren (in 2012 vastgesteld door de gemeenteraad van Laren), de nieuwe gewestelijke toewijzingsregels met een bijzondere positie voor woningen in Laren en het regionaal convenant inzake bestrijding van de hennepeteelt.

Financiële risicobeheersing en financiële continuïteit

In het beleidsplan 2006 is de minimumnorm voor de solvabiliteit als doelstelling genoemd. Deze doelstelling is ook in 2016 gerealiseerd.

Strategieontwikkeling

Het bestuur heeft ook in 2016 een per complex gespecificeerde begroting opgesteld voor het planmatig en groot onderhoud voor het jaar 2016 alsmede meerjarig, inclusief klachten- en mutatieonderhoud, welke verder is geïncorporeerd in de reeds bestaande meerjarenbegrotingen.

Het onderhoud wordt middels ingevoerde controlesystemen uitgevoerd door een vaste aannemer, waarbij deze tevens coördineert en de werkzaamheden van onderaannemers (mede) controleert. In 2015 / 2016 is door het bestuur (mede in overleg met de gemeente) de discussie voortgezet over de vraag of in Laren nog mogelijkheden bestaan voor verdere nieuwbouw en over de vraag of de oude bestaande complexen waar nodig dienen te worden gerenoveerd dan wel dat anderszins (al dan niet gedeeltelijke) vernieuwing moet volgen. Daarbij is ook aan de orde gesteld de eventuele gevolgen welke verbonden zijn aan de te nemen beslissingen, vooral in het kader van de primaire doelstelling 'betaalbare huurwoningen' en 'passend toewijzen'.

Ter identificatie
Ernst & Young Accountants LLP

EY Building a better
working world

In het kader van groot onderhoudsprojecten als ook nieuwbouw volgt uiteraard ook overleg met huurders/bewoners en andere stakeholders na gericht onderzoek inzake de vraag voor welke doelgroepen gebouwd/gerenoveerd dient te worden.

Enerzijds gezien het uit de jaarrekening blijkende resultaat over 2016 en de liquiditeitspositie per ultimo 2016 en anderzijds gezien de omvang van de werkelijke onderhoudskosten in de periode 2009 / 2016 en de begrote onderhoudskosten in de komende jaren, heeft de Raad van Commissarissen het bestuur verzocht om te komen tot verdere besluitvorming ter zake het vorenstaande waarbij als uitgangspunt zal hebben te gelden de (financiële) continuïteit, mede op basis van reeds opgestelde plannen.

Gelet op de grote onderhouds- / renovatiekosten van de woningen uit 1920 in complex 1 en 2 wordt door de Raad van Commissarissen continue aandacht van het bestuur gevraagd voor planontwikkeling inzake deze twee complexen en voor de communicatie met de bewoners van deze complexen. Dit dient te resulteren in minimaal een kostenneutrale exploitatie waarmee naar de rest van de huurders bevestigd wordt dat het bestuur werkt aan de continuïteit van de vereniging.

Door het bestuur is aangegeven om nu maar zeker naar de nabije toekomst (2016 / 2017) te komen tot een integraal totaalplan hoe zij de onrendabele exploitatie van de complexen naar een minimaal kostenneutrale exploitatie om kunnen buigen. Dit is mede ingevuld door de in 2014 opgestelde nota huurbeleid en -prijsbeleid waarbij tevens gekeken is naar de vanuit de extra lasten vanuit de te betalen verhuurdersheffing en de daardoor extra te mogen verhogen van huurprijzen voor zogenaamde "scheefwoners". Hiernaast is door het bestuur aangegeven alle vrijkomende woningen vooraf te inventariseren, renovatieplannen op te stellen en deze mede vooraf aan de RvT voor te leggen.

Dat zal deels geschieden door sommige woningen in de vrije huursector te brengen, kosten mutatieonderhoud daar waar mogelijk te minimaliseren door zelfwerkzaamheid te stimuleren en door verder onderzoek naar eventuele "inbrei-mogelijkheden" om daarmee extra inkomsten te kunnen genereren waarbij het totaalbeeld van deze wijk niet mag en zal wijzigen. Het in de vrije huur doorzetten van woningen is overigens niet-oneindig mogelijk vanwege opdeling woningbestand in zgn. DAEB en niet-DAEB woningen en het voorkomen van "scheefwonen".

Frauderisicoanalyse

De accountant heeft op 26 januari 2007 een rapport tussentijdse controle 2006 uitgebracht. Dit onderzoek was mede gericht op de mogelijkheden op fraude binnen de huidige administratieve organisatie en interne beheersing op de belangrijke bedrijfsprocessen in kaart te brengen. De accountant heeft destijds geen bijzonderheden geconstateerd in de huidige opzet. In 2016, net als in enig ander jaar, is wederom naar dit proces gekeken, waarbij verder processen van functiescheiding en een beter '4-ogen' principe ingevoerd wordt.

Volkshuisvestelijke opgaven

Prestatieafspraken, woonvisie gemeente; woonzorgzones; nieuwbouw en leefbaarheid zijn hiervoor reeds aan de orde gesteld. De Raad van Commissarissen merkt in dit kader nog op dat het bestuur eenmaal per maand een spreekuur houdt bij gelegenheid waarvan bewoners vragen kunnen stellen, klachten kunnen aangeven, woonwensen kunnen uiten, et cetera. Hiervan wordt per bewoner opgave gedaan in de notulen terwijl ook controle plaatsvindt op afloop. Periodiek is daarbij een lid van de Raad als toehoorder aanwezig.

Hiernaast is er elke maandagmorgen de mogelijkheid voor huurders, maar ook voor andere inwoners van Laren en de regio langs te komen in het verenigingsgebouw voor allerlei vragen en probleemstellingen. Deze worden verder afgehandeld door de dan aanwezige administrateur alsmede enkele bij de vereniging betrokken leden / bestuurders. Waar nodig volgt aansluitend behandeling van de vraag door het bestuur.

Tenminste eenmaal per jaar organiseert het Bestuur een ledenvergadering waarbij ook de Raad van Toezicht aanwezig is en zo nodig vragen beantwoordt en of voor verder overleg met bestuur meeneemt.

Verbindingen en toezicht van de Raad van Commissarissen

De corporatie kent geen verbindingen.

Professionalisering en Governance Code Woningcorporaties

De invoering van en het werken op basis van een Governance Code Woningcorporaties is voor de Raad van Commissarissen een belangrijke doelstelling en uitgangspunt. Op basis van ingewonnen advisering en verdere uitwerking heeft dit geleid tot invoering van een governancecode in 2009. Zoals hiervoor weergegeven heeft de Raad van Commissarissen in 2016 de opzet van een vernieuwde governancecode ter hand genomen welke in 2017 ter besluitvorming voorgelegd zal worden.

Beide zijn / worden gepubliceerd op de website zodat iedere betrokken derde van de inhoud kennis kan nemen en wetenschap heeft hoe de Woningbouwvereniging deelneemt aan het maatschappelijk (economische) verkeer.

Vaststellingsovereenkomst Aedes en Belastingdienst

Met verwijzing naar de verslagen over de boekjaren tot en met 2015 hebben zich geen wijzigingen voorgedaan.

Belanghouders

Van Erfgooiers te Laren (NH) is weliswaar slechts een kleine woningbouwvereniging, maar is ook een maatschappelijke onderneming. Maatschappelijk ondernemerschap betekent ook dat verantwoording moet worden afgelegd richting partijen, die het meest bij dit ondernemerschap zijn betrokken: leden/ huurders, gemeente, collega corporaties alsmede zorg- en welzijnspartijen. Deze verantwoording geschiedt via overleg. Dit overleg is weliswaar vrijwillig (niet verplicht gesteld door de wet) maar allermindst vrijblijvend.

Om dit laatste te onderstrepen zijn in 2015/2016 met de gemeente Laren (NH) en de eveneens in Laren (NH) gevestigde Woningbouwvereniging Laren (vervolg)afspraken gemaakt over wonen-thema's en over wonen- gerelateerde onderwerpen. Over deze onderwerpen zijn prestatieafspraken gemaakt. Deze zijn in basis in 2012 door alle partijen vastgesteld en zullen daar waar nodig worden geëvalueerd en geactualiseerd.

Ter identificatie
Ernst & Young Accountants LLP

EY Building a better
working world

Op basis van de regionale woonvisie is er met de regio als ook de gemeente afspraken gemaakt inzake de zogenaamde "Colour Locale" waarbij er aan de gemeente Laren, en daarmee indirect de woningbouwverenigingen, een toestemming verleend is om 30% van de vrijkomende sociale huurwoningen bij voorrang aan woningzoekende Larense ingezetenen aan te bieden. Overigens dienen de prestatieafspraken conform de nieuwe Woningwet in 2016 aangepast worden naar een nieuwe structuur welke uiteindelijk leidt tot een zogenoemd "bod van Van Erfgooiers" aan de gemeente over de door haar te realiseren doelen de komende jaren.

Zelfevaluatie

De Raad van Toezicht heeft in 2016 geen zogenaamd "zelfevaluatie – onderzoek" uitgevoerd.

In eerdere verslagen is aangegeven het voornemen om, eventueel in aanwezigheid van een externe deskundige, (waarbij werd gedacht aan de externe accountant) een zogenaamde zelfevaluatie te starten. Dit is echter vanwege andere issues helaas nog niet mogelijk gebleken. Dit staat nu op de agenda voor het jaar 2017.

Vergaderingen

De Raad kwam in het verslagjaar drie maal separaat bijeen voor bespreking van onderwerpen van allerlei aard. Voorbereiding op reguliere vergaderingen met het bestuur, beleids- en beheerszaken alsmede corporatie governance waren belangrijke gespreksonderwerpen. Deze gespreksonderwerpen werden grotendeels ontleend aan informatie die via beleidsstukken, kwartaalrapportages, besprekingsverslagen, besluitenlijsten en dergelijke door het bestuur werden aangedragen.

Voorts hebben de leden van de Raad van Commissarissen onderling gezien of en in hoeverre zij naast hun reguliere werkzaamheden mogelijke nevenfuncties bekleeden welke in het kader van "good governance" mogelijk aanleiding zouden kunnen geven tot tegenstrijdige belangen. Deze inventarisatie heeft geen tegenstrijdigheden opgeleverd. Evenmin is gebleken dat de leden van het bestuur nevenfuncties uitoefenen welke mogelijk zouden kunnen leiden tot tegenstrijdige belangen.

Besluitvorming

De genomen besluiten, goedkeuringen en instemmingen van de Raad zijn duidelijk in het verslag vastgelegd. Voor het nemen van besluiten hanteert de raad het consensus model.

Kerncommissies

Binnen de Woningbouwvereniging Van Erfgooiers wordt vanwege de beperkte omvang van de Raad niet gewerkt met kerncommissies, zoals een audit comité en een remuneratiecommissie.

Externe begeleiding

De Raad heeft zich bij verschillende onderwerpen en ontwikkelingen laten adviseren door de externe accountant en fiscale specialisten.

Werving en selectie

Daar waar mogelijk wordt door leden van de Raad, en ook het bestuur, contacten gelegd om te kunnen voorzien in kandidaten ter invulling van wellicht in de toekomst vrijvallende functies.

Schema van aftreden

Het navolgende schema is van toepassing:

Naam	Aftredend per
de heer G.J. Hofmans	2016
de heer J.W. Kolenbrander	2018
mevrouw I.C.H. Koppel	2017

In de statuten is aangegeven dat de leden van de Raad van Commissarissen na een zittingsperiode van 4 jaar door de Algemene Ledenvergadering herbenoemd kunnen worden, zonder dat er een maximaal aantal perioden genoemd is.

In de statuten is ook aangegeven dat er 1 lid op voordracht van de huurders zitting heeft in de raad van commissarissen.

Op dit ogenblik is dat mevrouw Koppel.

In 2007 is overigens besloten, n.a.v. richtlijnen vanuit landelijke Wet- en regelgeving dat leden van de Raad van Commissarissen maximaal drie perioden van elk vier jaar zitting zullen hebben. Dat is derhalve van kracht geworden met ingang van de (her)verkiezing in de Algemene Ledenvergadering van december 2008.

Voor de voorzitter van de Rvt, de heer Hofmans, zal in 2017 in het kader van herbenoeming een Fit & Proper-test volgen.

Voor het mogelijk in de verdere toekomst noodzakelijkerwijze aantrekken van nieuwe leden is het voornemen dat als 'onderlegger' zal gaan gelden een profielbeschrijving van de gewenste deskundigheden en ervaringen, gebaseerd op het rapport 'Tussen regels en rolopvatting, het invullen van professioneel intern toezicht bij woningcorporaties'.

Uitgangspunt voor de toekomstige bezetting van de Raad van Commissarissen (wanneer een of meer zittende leden zouden/ zullen aftreden) is dat deze zal bestaan uit generalisten met ieder hun eigen specifieke kwaliteiten, die gezamenlijk een multidisciplinair team vormen. Als aandachtsgebieden zullen daarbij in ieder geval worden benoemd:

- Volkshuisvesting, wonen en zorg
- Financieel- economisch en bedrijfskundig
- Juridisch
- Bouwtechnisch

Voor de integrale besluitvorming zijn leden nodig die een aandachtsgebied hebben, maar bovenal een helikopterview. Van de leden wordt besluitvaardigheid en resultaatgerichtheid verwacht. Zij zijn in staat scherpe discussies collegiaal te voeren. Zij weten waarop zij dienen te sturen en kunnen de juiste vragen stellen.

Verdere uitgangspunten voor de samenstelling van de Raad van Commissarissen zijn:

- Minimaal twee leden zijn woonachtig in het werkgebied van de woningcorporatie en zijn ingevoerd in de plaatselijke situatie.
- De samenstelling van de Raad van Commissarissen kenmerkt zich door diversiteit qua leeftijd, sekse, maatschappelijke en culturele achtergrond.
- In de Raad van Commissarissen wordt de continuïteit gewaarborgd door maximaal twee leden die tegelijk kunnen aftreden per boekjaar.
- De voorzitter mag geen voormalig bestuurslid van de woningcorporatie zijn geweest.
- De leden van de Raad van Commissarissen zijn onafhankelijk en vrij van last en ruggespraak. Noch zakelijk, noch anderszins mag sprake zijn van belangenverstrengeling.
- Voldoen aan de zogenaamde Fit en Properheidstest welke door het ministerie uitgevoerd wordt.

Ter identificatie
Ernst & Young Accountants LLP

EY Building a better
working world

Verwacht wordt dat de nieuwe leden zich voor langere tijd willen binden aan de corporatie waarbij er uiteraard wel een aftreedschema zal worden gemaakt. Daarbij zal mogelijk ook een maximale zittingsduur moeten worden vastgesteld.

Integriteit

Integriteit is nationaal een belangrijk thema geworden. Ook de Raad van Commissarissen heeft oog voor aspecten inzake integriteit. Door onder andere ook in het verleden al bij het wervingsproces van de commissarissen kritisch te zijn geweest, zijn tot op heden problemen betreffende integriteit voorkomen. Binnen dit integriteitsbeleid is uiteraard ook oog voor de onafhankelijkheid van de leden van de Raad van Commissarissen.

De integriteitscode is in 2010 ingevoerd. De Raad van Commissarissen en het Bestuur hebben unaniem ingestemd met deze code en zich daaraan verbonden.

Voor de invoering van de klokkenluidersregeling geldt dat binnen Van Erfgooiers geen (betaalde) directie en/of medewerkers werkzaam zijn. Feitelijk is slechts sprake van leden van de vereniging, het Bestuur en de Raad van Commissarissen. In verband hiermee is (nog) geen separate regeling ingevoerd.

Verder verklaart de Raad van Commissarissen dat in 2016 geen transacties hebben plaatsgevonden, waarbij tegenstrijdige belangen van leden van het bestuur en/of de raad van commissarissen hebben gespeeld die van materiële betekenis waren voor de vereniging en de leden van het bestuur en/of commissarissen.

Onafhankelijkheid commissarissen

In het reglement en de statuten van Woningbouwvereniging Van Erfgooiers van de Raad is opgenomen dat zij onafhankelijk dienen te zijn. Geen van de commissarissen is ooit in dienst geweest van of heeft diensten verricht aan de Woningbouwvereniging Van Erfgooiers.

Verder is er rondom de besluitvorming van de Raad van Commissarissen geen transactie geweest, waarbij sprake was van tegenstrijdige belangen. Geen van de commissarissen heeft een dienstbetrekking gehad bij de huidige organisatie of een bestuurszetel. Bovendien hebben de commissarissen geen dienstverbanden die een directe bemoeienis of invloed op de corporatie hebben.

Alle commissarissen zijn daarom onafhankelijk.

Verantwoording beleid en honorering

Personalia

De samenstelling van de raad per 31 december 2016:

Naam	Woonplaats	Beroep	Leeftijd	Deskundigheid
G.J. Hofmans (voorzitter)	Ootmarsum	Advocaat	65 jaar	Juridisch
J.W. Kolenbrander	Hilversum	Accountant	70 jaar	Financieel
Mevrouw I.C.H. Koppel (lid)	Laren	Ambtenaar	59 jaar	Algemeen

Verder is in 2016 aandacht besteed aan het zoeken en werven van een nieuw 4^e lid van de Raad van Commissarissen. Dit leek tot de benoeming van een 4^e commissaris te gaan leiden, echter betrokkene heeft alsnog bedankt voor de functie. Ultimo 2016 is derhalve helaas nog geen invulling van de vacante commissarissenfunctie gevonden.

Nevenfuncties

Leden van de Raad bekleedden in 2016 geen relevante nevenfuncties anders dan in personalia worden vermeld.

Ter identificatie
Ernst & Young Accountants LLP

EY Building a better
working world

Kostenvergoeding

Het gaat om een kosten vergoeding, die jaarlijks opnieuw kan worden vastgesteld. Een individuele reis- dan wel andere onkostenvergoeding wordt niet verstrekt. Wel is er in de begroting een budget opgenomen voor het volgen van cursussen en/of bijeenkomsten. Daarnaast is door wijzigende fiscale Wet- en regelgeving aangegeven dat commissarissen hetzij via een bedrijf declareren danwel een verzoek om vrijstelling indienen.

De vergoeding bedraagt € 150,- per kwartaal per persoon. Vergoeding van reiskosten geschiedt op basis separate indiening van declaraties met bewijsstukken.

Opgemerkt wordt overigens dat ook de leden van het bestuur alleen een geringe vergoeding per kwartaal ontvangen die hiermee volledig binnen de vrijwilligersregeling valt.

Verklaring Raad van Commissarissen

De Raad van Commissarissen heeft kennis genomen van het verslag van het bestuur over het boekjaar 2016. De door het bestuur en directie opgemaakte jaarrekening en jaarverslag 2016 zijn door EY accountants gecontroleerd en van een goedkeurende controleverklaring voorzien. De Raad keurt de jaarrekening goed, nadat zij kennis heeft genomen van het accountantsrapport 2016 en de bevindingen met de accountant heeft besproken. De bovengenoemde jaarstukken en accountantsrapport geven een helder inzicht in de activiteiten en inspanningen van het bestuur, de directie en andere betrokkenen van Woningbouwvereniging Van Erfgooiers te Laren.

De Raad van Commissarissen dankt alle betrokkenen voor hun inzet.

dd. 31 juli 2017

G.J. Hofmans (voorzitter)

J.W. Kolenbrander (lid)

Mevrouw I.C.H. Koppel (lid)

JAARREKENING

Balans per 31 december 2016

Winst-en-verliesrekening over 2016

Kasstroomoverzicht 2016

Toelichting op de balans per 31 december 2016

Toelichting op de winst-en-verliesrekening over 2016

Ter identificatie
Ernst & Young Accountants LLP



Building a better
working world

1 BALANS PER 31 DECEMBER 2016

(na resultaatbestemming)

	31 december 2016 (in hele €)		31 december 2015 (in hele €)	
	€	€	€	€
ACTIVA				
Vaste activa				
Materiële vaste activa (1)				
DAEB vastgoed in exploitatie	37.800.932		33.665.986	
niet-DAEB vastgoed in exploitatie	7.023.927		5.570.532	
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	<u>284.352</u>		<u>292.102</u>	
		45.109.211		39.528.620
Financiële vaste activa (2)				
Latente belastingvordering(en)		717.682		1.131.498
		<u>45.826.893</u>		<u>40.660.118</u>
Vlottende activa				
Huurdebiteuren	15.445		20.216	
Overige vorderingen en overlopende activa	<u>11.502</u>		<u>143.810</u>	
		26.947		164.026
Obligaties (3)		310.104		311.627
Liquide middelen (4)		450.794		600.493
TOTAAL ACTIVA		<u><u>46.614.738</u></u>		<u><u>41.736.264</u></u>

Ter identificatie
Ernst & Young Accountants LLP

EY Building a better working world

	31 december 2016 (in hele €)		31 december 2015 (in hele €)	
	€	€	€	€
PASSIVA				
Eigen vermogen				
Herwaarderingsreserve	29.388.517		23.882.374	
Overige reserves	7.468.779		7.603.055	
		36.857.296		31.485.429
Langlopende schulden (5)				
Schulden aan kredietinstellingen	9.155.676		9.649.073	
Overige schulden	1.000		1.100	
TOTAAL LANGLOPENDE SCHULDEN		9.156.676		9.650.173
Schulden aan kredietinstellingen	493.397		468.942	
Schulden aan leveranciers	7.349		18.852	
Overige schulden en overlopende passiva	100.020		112.868	
TOTAAL KORTLOPENDE SCHULDEN		600.766		600.662
TOTAAL PASSIVA		<u>46.614.738</u>		<u>41.736.264</u>

2 WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2016

		2016 (in hele €)	2015 (in hele €)
		€	€
Huuropbrengsten	(6)	1.893.032	1.821.666
Opbrengsten servicecontracten	(7)	31.829	21.134
Lasten servicecontracten	(8)	-62.240	-63.999
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	(9)	-673.657	-682.772
Lasten onderhoudsactiviteiten	(10)	-343.769	-267.083
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille		845.195	828.946
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(11)	5.397.267	3.249.971
Leefbaarheid	(12)	-19.183	-
Bedrijfsresultaat		6.223.279	4.078.917
Financiële baten en lasten	(13)	-437.598	-456.579
Belastingen	(14)	-413.816	-65.996
Resultaat		5.371.865	3.556.342

3 KASSTROOMOVERZICHT 2016

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

	2016		2015	
	€	€	€	€
Kasstroom uit operationele activiteiten				
Ontvangsten				
Huren	1.959.125		1.857.433	
Vergoedingen	18.892		16.544	
Overige Bedrijfsontvangsten	1.003		1.621	
Renteontvangsten	9.139		14.009	
		1.988.159		1.889.607
Uitgaven				
Onderhoudsuitgaven	-362.089		-274.381	
Overige Bedrijfsuitgaven	-504.817		-510.369	
Renteuitgaven	-449.634		-473.234	
Sectorspecifieke Heffing	-270.178		-257.362	
		-1.586.718		-1.515.346
Kasstroom uit operationele activiteiten		401.441		374.261
Kasstroom uit investeringsactiviteiten				
MVA Uitgaande Kasstroom				
Woningverbetering huur te borgen		-82.198		-209.320
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		-82.198		-209.320
Kasstroom uit financieringsactiviteiten				
Financiering Ingaande Kasstromen				
Verkoop fin. activa	-		152.298	
Aankoop fin. activa	-		-98.690	
				53.608
Financiering Uitgaande Kasstromen				
Aflossing Leningen te borgen		-468.942		-445.332
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		-468.942		-391.724
		-149.699		-226.783
Liquide middelen				
Geldmiddelen per 1 januari	600.493		827.276	
Liquide middelen	450.794		600.493	
		-149.699		-226.783
		-149.699		-226.783

Ter identificatie
Ernst & Young Accountants LLP

EY Building a better
working world

4 GRONDSLAGEN VOOR WAARDERING EN RESULTAATBEPALING

ALGEMEEN

Activiteiten

Woningbouwvereniging van Erfgooiers is een vereniging met de status van 'toegelaten instelling volkshuisvesting'. Zij heeft specifieke toelating in de gemeente Laren en is werkzaam binnen de juridische wetgeving vanuit de Woningwet 1901 en het Besluit Beheer Social Huursector. De statutaire en feitelijke vestigingsplaats is Laren. De activiteiten bestaan voornamelijk uit de exploitatie en ontwikkeling van woningen met een huur tot de liberalisatiegrens.

Regelgeving

De toegelaten instelling heeft de enkelvoudige jaarrekening opgesteld met inachtneming van artikel 35 van de Woningwet. Het eerste lid van dit artikel schrijft de toepassing van BW2 Titel 9 voor, behoudens enkele specifieke uitzonderingen. Behalve de Woningwet zijn tevens het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting en de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting van toepassing.

Verder zijn de Beleidsregels toepassing Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector ("WNT") en de door de Raad voor de Jaarverslaggeving uitgegeven richtlijnen toegepast, waaronder Richtlijn 645 'Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (herzien 2016)' in het bijzonder. De jaarrekening is opgemaakt op 4 september 2017.

Wijzigingen Richtlijn 645

Met ingang van boekjaar 2016 is de herziene Richtlijn 645 Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting van toepassing. Van Erfgooiers waardeerde haar onroerende zaken in exploitatie tot en met 2015 tegen historische kostprijs. Als gevolg van de nieuwe Woningwet en daarin voorgeschreven waardering tegen marktwaarde volgens het waarderingshandboek dient een stelselwijziging te worden doorgevoerd.

De herziene Richtlijn 645 heeft ertoe geleid dat Van Erfgooiers haar stelsel van waardering en resultaatbepaling vanaf 2016 heeft gewijzigd op de volgende onderdelen:

- a Classificatie van onroerende zaken in exploitatie naar DAEB vastgoed en niet-DAEB vastgoed, op basis van onderverdeling naar het al dan niet overschrijden van de huurliberalisatiegrens door de woninghuur per contractdatum in plaats van per balansdatum;
- b Waardering van sociaal vastgoed vond tot en met 2015 plaats op basis van historische kosten verminderd met cumulatieve afschrijvingen en duurzame waardeverminderingen. Vanaf 2016 vindt waardering plaats tegen marktwaarde in verhuurde staat, bepaald overeenkomstig het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde voor onroerende zaken in exploitatie.
- c De tot en met 2015 voor commercieel vastgoed gevolgde waardering tegen historische kosten verminderd met cumulatieve afschrijvingen en duurzame waardeverminderingen is vanaf 2016 gewijzigd in waardering tegen marktwaarde in verhuurde staat, bepaald overeenkomstig het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde voor onroerende zaken in exploitatie.

Aanpassing vergelijkende cijfers van vermogen en resultaat

De wijzigingen in de waarderingsgrondslagen zoals hiervoor genoemd zijn als stelselwijziging verwerkt in het vermogen en resultaat, waarbij de vergelijkende cijfers 2015 in de jaarrekening 2016 zijn aangepast.

De aanpassing van de vergelijkende cijfers houdt in dat deze zijn herrekend alsof de nieuwe waarderingsgrondslag reeds van toepassing was in voorgaande boekjaren. De invloed van de stelselwijziging (cumulatieve effect) is voor het deel dat betrekking heeft op de jaren tot en met 2014 verwerkt in het eigen vermogen per 1 januari 2015 en bedraagt € 20.593.134,- positief. Het deel dat betrekking heeft op het resultaat 2015 is in de individuele posten van de winst-en-verliesrekening verwerkt middels aanpassing van de vergelijkende resultaatcijfers 2015 en bedraagt in totaal € 3.003.739,- positief. In totaal bedraagt het cumulatief effect per 1 januari 2016 € 23.596.873,-.

Ter identificatie
Ernst & Young Accountants LLP

	Stand 01-01-2016 vóór stelselwijziging	Stand 01-01-2016 na stelselwijziging	Cumulatief effect 01-01-2016
	€	€	€
Vermogenseffect 01-01-2016			
DAEB vastgoed in exploitatie	10.468.892	33.665.986	-23.197.094
Commercieel vastgoed in exploitatie	1.457.157	5.570.533	-4.113.376
Eigen vermogen, overige reserve	-4.174.960	-7.603.055	3.428.095
Eigen vermogen, herwaarderingsreserve	-	-23.882.375	23.882.375
			-
	Baten/lasten 2015 volgens WVR 2015	Baten/lasten 2015 voor vergelijkings- doeleinden aangepast	Aanpass. resultaat 2015 voor vergelijkings- doeleinden
	€	€	€
Afschrijving materiële vaste activa (sociaal vastgoed als bedrijfsmiddel)	347.925	-	347.925
Afschrijving materiële vaste activa (commercieel vastgoed)	76.433	-	76.433
Niet gerealiseerde waardeveranderingen onroerende zaken in exploitatie	39.269	-3.249.971	3.289.240
			3.713.598

(NB: onderstaand overzicht betreft tevens de individuele balansposten per 1 januari 2015 en is van belang aangezien voor deze posten op grond van de RJ-richtlijnen een verloopoverzicht moet worden verstrekt inclusief de vergelijkende cijfers 2015 (met uitzondering van de posten voorzieningen)

		Stand 1 januari 2015 vóór stelselwijziging	Stand 1 januari 2015 ná stelselwijziging	Cumulatief effect 1 januari 2015
Cumulatief effect 1 januari 2015				
Cumulatief effect 1 januari 2016	27.310.470			
Waarvan resultaat-effect 2015	-3.713.578			
Waarvan directe vermogensmutatie 2015	0			
Waarvan directe vermogensmutatie op 1 januari 2015	<u>23.596.873</u>			
Blijft: cumulatief effect tot 1 januari 2015				<u>23.596.873</u>
Bestaande uit de balansposten per 1 januari 2015:				
DAEB vastgoed in exploitatie		15.480.951	32.182.696	18.492.587
DAEB vastgoed in ontwikkeling, bestemd voor eigen exploitatie		0	0	0
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie		4.256.360	5.144.010	3.314.444
Niet-DAEB vastgoed in ontwikkeling, bestemd voor eigen exploitatie		0	0	0
				<u>23.596.873</u>
Eigen vermogen: Overige reserves		-4.332.214	-7.335.953	-3.003.739
Eigen vermogen: Herwaarderingsreserve		0	-20.593.134	-20.593.134
Voorziening latente belastingverplichtingen		0	0	0
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen		0	0	0
				<u>23.596.873</u>

Voor de individuele posten zijn de verschillen met de oorspronkelijke jaarrekeningcijfers 2015 in de toelichting op de betreffende jaarrekeningposten in de jaarrekening 2016 vermeld.

Oordelen en schattingen

Bij de toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening vormt het bestuur van de vereniging zich diverse oordelen en schattingen. De belangrijkste oordelen en schattingen hebben betrekking op de activa in exploitatie (zowel het sociaal als het commercieel vastgoed), de voorzieningen, de waardeverminderingen en de acute en latente belastingen. De hierbij behorende veronderstellingen zijn vermeld in de toelichting bij de hiervoor genoemde jaarrekeningposten.

Salderen

Een actief en een post van het vreemd vermogen worden gesaldeerd in de jaarrekening opgenomen uitsluitend indien en voor zover:

- een deugdelijk juridisch instrument beschikbaar is om het actief en de post van het vreemd vermogen gesaldeerd en simultaan af te wikkelen; en
- het stellige voornemen bestaat om het saldo als zodanig of beide posten simultaan af te wikkelen.

GRONDSLAGEN VOOR DE BALANSWAARDERING

Materiële vaste activa

Vastgoed in exploitatie

Classificatie en kwalificatie

Complexindeling

Het sociaal vastgoed en het commercieel vastgoed is opgedeeld naar 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 aan een derde partij in verhuurde staat kan worden verkocht. Een waarderingscomplex kan daarom worden gedefinieerd als een aaneengesloten blok verhuureenheden van dezelfde bouwperiode. Alle verhuureenheden van de toegelaten instelling maken deel uit van een waarderingscomplex of zijn een afzonderlijk waarderingscomplex. Het kan voorkomen dat een waarderingscomplex bestaat uit sociaal en commercieel vastgoed. In dat geval wordt, nadat de waarde van het waarderingscomplex is bepaald, de waarde opgesplitst in een deel dat aan het sociaal vastgoed, respectievelijk aan het commerciële deel kan worden toegerekend.

Waardering bij eerste verwerking sociaal en commercieel vastgoed

Bij de eerste verwerking wordt het sociaal vastgoed in exploitatie en het commercieel vastgoed in exploitatie gewaardeerd tegen de kostprijs. De kostprijs omvat de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, inclusief transactiekosten minus eventuele investeringssubsidies.

De verkrijgings- of vervaardigingsprijs wordt bepaald als de som van de bestede externe kosten en de hieraan direct toerekenbare kosten.

De in de toekomst te maken kosten van 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.

Het Besluit actuele waarde is niet van toepassing. Op grond van artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering tegen marktwaarde plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ("Handboek modelmatig waarden marktwaarde").

Op basis van artikel 31 van het BTIV wordt bij de waardering onderscheid gemaakt naar de volgende categorieën:

- Woongelegenheden
- Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed (BOG en MOG)
- Intramuraal zorgvastgoed

Woningbouwvereniging Van Erfgooiers hanteert de basisversie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde voor woongelegenheden.

Voor BOG en Intramuraal zorgvastgoed hanteert Woningbouwvereniging verplicht de full versie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde omdat de huursom van dit vastgoed meer bedraagt dan 5% van de totale huursom van de niet-DAEB tak.

Bij de waardering van het vastgoed worden een doorexploteer- en een uitpondscenario onderscheiden. De marktwaarde is de hoogste van beide waarderingen. Het handboek volgt de netto contante waarde methode, de DCF-methode. Via de DCF-methode worden de toekomstige inkomende en uitgaande kasstromen contant gemaakt naar het heden aan de hand van een disconteringsvoet, inclusief de eindwaarde die de geschatte opbrengstwaarde is van het vastgoed aan het einde van de DCF-periode. Hierbij wordt verondersteld dat de jaarbedragen medio het jaar ontvangen, respectievelijk betaald worden. De berekening van de netto contante marktwaarde wordt bij alle typen vastgoed uitgevoerd voor een exploitatieperiode van 15 jaar.

De bepaling van de toekomstige inkomende en uitgaande kasstromen vindt bij woongelegenheden plaats aan de hand van twee scenario's: enerzijds op basis van het doorexploteerscenario en anderzijds op basis van het uitpondscenario. Bij BOG, MOG en intramuraal vastgoed is alleen het doorexploteerscenario van toepassing.

Na eerste verwerking wordt een waardevermindering of -vermeerdering van de marktwaarde van onroerende zaken in exploitatie verantwoord in de winsten-verliesrekening van de periode waarin de wijziging zich voordoet. De waardevermindering of -vermeerdering wordt separaat tot uitdrukking gebracht en in het resultaat verantwoord als "Niet-gerealiseerde waardeveranderingen".

Uitgaven na eerste verwerking

Uitgaven na eerste verwerking ten behoeve van het complex aangaande het sociaal en commercieel vastgoed, die voldoen aan de algemene activeringscriteria worden geactiveerd tegen kostprijs en vervolgens getoetst aan het verschil in marktwaarde van het complex vóór en na deze uitgaven. Het marktwaardeverschil wordt in het actief verwerkt als een waardevermindering of -vermeerdering en in het resultaat verantwoord als "Niet-gerealiseerde waardeveranderingen".

Herwaarderingsreserve

Jaarlijks wordt op balansdatum de marktwaarde van onroerende zaken in exploitatie opnieuw bepaald. Winsten of verliezen ontstaan door een wijziging in de marktwaarde van het worden verantwoord in de winst-en-verliesrekening. Voor het positieve verschil tussen de marktwaarde van het waarderingscomplex en de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs, zonder rekening te houden met enige afschrijving of waardevermindering, wordt een herwaarderingsreserve gevormd. Het expliciet opnemen van een herwaarderingsreserve in de balans als onderdeel van het eigen vermogen benadrukt voor de gebruiker van de jaarrekening dat een deel van het eigen vermogen op het waarderingsmoment nog niet gerealiseerd is.

Afschrijvingen

Op de onroerende zaken in exploitatie gewaardeerd op marktwaarde wordt niet afgeschreven.

Vastgoed

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.

Verder wordt rente tijdens de bouw op vreemd vermogen geactiveerd. Voor onroerende zaken waarvoor specifieke financiering is aangetrokken, wordt de intrestvoet van deze specifieke financiering gehanteerd. Voor zover geen specifieke leningen zijn aangetrokken, wordt de geactiveerde rente berekend op basis van de gewogen gemiddelde rente over de rentedragende schulden.

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.

Ter identificatie
Ernst & Young Accountants LLP

EY Building a better
working world

Buiten gebruik gestelde onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd tegen de kostprijs dan wel de lagere opbrengstwaarde. De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden niet langer in de balans opgenomen na vervreemding of op nihil gewaardeerd wanneer geen toekomstige prestatie-eenheden van het gebruik of de vervreemding worden verwacht.

Financiële vaste activa

Overige financiële vaste activa

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

Vorderingen

De verstrekte vorderingen worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde vermeerderd met de direct daaraan toe te rekenen transactiekosten en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs volgens de effectieve-rentemethode. Baten en lasten worden in de winst-en-verliesrekening verwerkt zodra de vorderingen aan een derde worden overgedragen of een bijzondere waardevermindering ondergaan, alsmede via het amortisatieproces.

Obligaties en effecten (opgenomen onder vlottende activa)

De vlottende effecten worden bij de eerste verwerking opgenomen tegen reële waarde vermeerderd met - behalve de tegen reële waarde met waardeveranderingen in de winst en verliesrekening verwerkte effecten - de direct daaraan toe te rekenen transactiekosten.

Effecten die onderdeel zijn van de handelsportefeuille worden na de eerste waardering gewaardeerd tegen reële waarde zonder aftrek van eventuele transactiekosten bij vervreemding. Baten of lasten die voortvloeien uit veranderingen in de reële waarde worden verwerkt in de winst-en-verliesrekening.

Overige effecten met een beursnotering (aandelen en obligaties) die geen onderdeel zijn van de handelsportefeuille, worden na de eerste verwerking gewaardeerd tegen reële waarde. Baten en lasten die voortvloeien uit veranderingen in de reële waarde worden verwerkt in de winst-en-verliesrekening.

Overige effecten zonder beursnotering (aandelen en obligaties) die geen onderdeel zijn van de handelsportefeuille worden na de eerste verwerking gewaardeerd tegen kostprijs.

Baten en lasten van obligaties gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs worden in de winst-en-verliesrekening verwerkt zodra de beleggingen aan een derde worden overgedragen of als sprake is van een bijzondere waardevermindering, alsmede via het amortisatieproces.

Baten en lasten van aandelen gewaardeerd tegen kostprijs, worden in de winst-en-verliesrekening verwerkt zodra de beleggingen aan een derde worden overgedragen of een bijzondere waardevermindering ondergaan. Ontvangen dividend wordt ten gunste van de winst-en-verliesrekening gebracht.

Liquide middelen

Onder liquide middelen worden verstaan kasmiddelen, de tegoeden op bankrekeningen en wissels en cheques. Liquide middelen worden gewaardeerd op basis van nominale waarde. Deposito's worden onder liquide middelen opgenomen indien zij in feite - zij het eventueel met opoffering van rentebaten - ter onmiddellijke beschikking staan. Liquide middelen die (naar verwachting) langer dan twaalf maanden niet ter beschikking staan van de groep, worden als financiële vaste activa gerubriceerd.

Bijzondere waardeverminderingen van vaste activa

Woningbouwvereniging Van Erfgooiers beoordeelt op elke balansdatum of een financieel actief of een groep van financiële activa bijzondere waardevermindering heeft ondergaan. Voor alle categorieën financiële activa die tegen (geamortiseerde) kostprijs worden gewaardeerd, wordt bij aanwezigheid van objectieve aanwijzingen voor bijzondere waardeverminderingen, de omvang van het verlies uit hoofde van de bijzondere waardevermindering bepaald en in de winst-en-verliesrekening verwerkt.

Bij financiële activa gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs wordt de omvang van het verlies bepaald als het verschil tussen de boekwaarde van het actief en de best mogelijke schatting van de toekomstige kasstromen, contant gemaakt tegen de effectieve rentevoet van het financiële actief zoals die is bepaald bij de eerste verwerking van het instrument. Een voorheen opgenomen waarderingsverlies wordt teruggenomen, indien de afname van de waardevermindering verband houdt met een objectieve gebeurtenis na afboeking, tot maximaal het bedrag dat benodigd is om het actief te waarderen op de geamortiseerde kostprijs ten tijde van de terugname als geen sprake zou zijn geweest van een bijzondere waardevermindering. Het teruggenomen verlies dient in de winst-en-verliesrekening te worden verwerkt.

De boekwaarde van de vorderingen wordt verlaagd met gebruikmaking van een voorziening wegens oninbaarheid. Bij aandelen gewaardeerd tegen kostprijs wordt de omvang van het verlies bepaald als het verschil tussen de boekwaarde van het financiële actief en de best mogelijke schatting van de toekomstige kasstromen, contant gemaakt tegen de actuele vermogenskostenvoet voor een soortgelijk actief. Een voorheen opgenomen waardeverminderingverlies wordt teruggenomen indien het wegnemen van de indicatie van een bijzondere waardevermindering objectief waarneembaar is.

Eigen Vermogen

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.

Acute belastingen

De belastingen worden berekend op basis van het verantwoorde resultaat uitgaande van het geldende belastingtarief, rekening houdend met fiscaal vrijgestelde posten, de vaststellingsovereenkomst (VSO) en geheel of gedeeltelijk niet-aftrekbare kosten.

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

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 er latente verplichtingen tegenover staan, of 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.

Ter identificatie
Ernst & Young Accountants LLP

EY Building a better
working world

De waardering van latente belastingverplichtingen en -vorderingen wordt gebaseerd op de fiscale gevolgen van de door de woningbouwvereniging, 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 contante waarde.

De latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden gesaldeerd indien de woningbouwvereniging een in rechte afdwingbaar recht heeft om actuele belastingvorderingen te salderen met actuele belastingverplichtingen en de uitgestelde belastingvorderingen en de uitgestelde belastingverplichtingen verband houden met winstbelastingen die betrekking hebben op dezelfde fiscale eenheid en door dezelfde belastingautoriteit worden geheven.

Langlopende schulden

De langlopende schulden worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de reële waarde. Transactiekosten die direct zijn toe te rekenen aan de verwerving van de schulden worden in de waardering bij eerste verwerking opgenomen. schulden worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, zijnde het ontvangen bedrag, rekening houdend met agio of disagio en onder aftrek van transactiekosten.

het verschil tussen de bepaalde boekwaarde en de uiteindelijke aflossingswaarde wordt samen met de verschuldigde rentevergoeding zodanig bepaald dat de effectieve rente gedurende de looptijd van de schulden in de winst-en-verliesrekening wordt verwerkt.

De aflossingsverplichting voor het komend jaar wordt opgenomen onder de kortlopende schulden.

Kortlopende schulden

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

De kortlopende 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.

GRONDSLAGEN VOOR RESULTAATBEPALING

Algemeen

Baten worden toegerekend aan het jaar waarop ze betrekking hebben voor zover deze gerealiseerd zijn. De kosten worden bepaald met inachtneming van de hiervoor vermelde grondslagen voor waardering en toegerekend aan het verslagjaar waarop zij betrekking hebben. (Voorzienbare) verplichtingen en mogelijke verliezen die hun oorsprong vinden voor het einde van het boekjaar worden in acht genomen indien zij voor het opmaken van de jaarrekening bekend zijn geworden en overigens wordt voldaan aan de voorwaarden voor het opnemen van voorzieningen.

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

Bedrijfsopbrengsten

Huuropbrengsten

Opbrengsten uit de levering van (huur)diensten worden verantwoord naar rato van de geleverde prestaties. De huuropbrengsten zijn het resultaat van het gevoerde huurprijsbeleid van de groep, rekening houdend met de door het Rijk bepaalde kaders (zoals maximale huurverhoging, maximaal redelijke huur en maximale huursomstijging) en onder aftrek van huurderving wegens leegstand en oninbaarheid.

Opbrengsten servicecontracten

De opbrengsten servicecontracten betreffen vergoedingen van huurders boven de netto huurprijs voor leveringen en diensten (zoals energie, water, huismeesters, schoonmaakkosten, glasverzekering). De opbrengsten worden verminderd met derving wegens oninbaarheid. De kosten van de leveringen en diensten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten.

Lasten verhuur en beheeractiviteiten

Hier worden zowel de directe lasten voor de verhuur en beheeractiviteiten als de indirecte lasten via de kostenverdeelstaat verantwoord.

Lasten onderhoudsactiviteiten

De werkelijke onderhoudskosten voor dagelijks- en mutatieonderhoud en planmatig onderhoud worden ten laste van de exploitatie gebracht. Het dagelijks- en mutatieonderhoud wordt onderscheiden in de kosten van derden en de kosten van eigen dienst. De lasten van onderhoud onderscheiden zich van activeerbare uitgaven wanneer geen sprake is van waardevermeerdering van het actief.

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 in de balans opgenomen verplichtingen.

Overheidsheffingen

De overheidsheffingen zoals onroerendzaakbelasting worden verwerkt zodra aan alle voorwaarden van de overheidsheffing is voldaan.

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Hieronder worden verantwoord de verhuurdersheffing, de kosten gerelateerd aan het niet kunnen incasseren van vorderingen op huurders anders dan huur en andere exploitatiekosten die niet tot een meer specifieke kostensoort behoren.

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Hieronder zijn begrepen de overige waardeveranderingen en de waardeveranderingen met betrekking tot de vastgoedportefeuille bestaande uit vastgoed in exploitatie, vastgoed in ontwikkeling, vastgoed verkocht onder voorwaarden en vastgoed bestemd voor verkoop. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille betreffen winsten of mogelijke verliezen, die ontstaan door een wijziging in de waarde van het vastgoed bestemd voor verkoop in het verslagjaar.

Ter identificatie
Ernst & Young Accountants LLP

EY Building a better
working world

Leefbaarheid

Onder deze post zijn leefbaarheidsuitgaven inzake sociale activiteiten en fysieke activiteiten opgenomen.

De uitgaven inzake sociale activiteiten omvatten wijkgebonden uitgaven voor ondersteuning van bewonersinitiatieven, gebiedsgericht personeel (zoals leefbaarheidscoördinator, wijkbeheerder, huismeester), leefbaarheidsonderzoeken en uitgaven voor activiteiten zoals welkomstbijeenkomsten nieuwe bewoners, bestrijding woonoverlast, buurtbemiddeling, opvang van dak- en thuislozen, schuldsaneringen, tweede kansbeleid et cetera.

De uitgaven inzake fysieke activiteiten omvatten wijkgebonden uitgaven voor buurtcentra, bijzondere gebouwen (zoals wijksteunpunten, buurtposten, HOED), onderhoud groenvoorziening, speeltoestellen, beveiliging openbare ruimte, cameratoezicht, schoonmaakacties et cetera en uitgaven voor activiteiten zoals inbraakbeveiliging, brandpreventie, verlichting achterpad, afsluiting portieken et cetera.

Rentebaten en rentelasten

Rentebaten worden tijdsevenredig in de winst-en-verliesrekening verwerkt rekening houdend met de effectieve rentevoet van de desbetreffende actiefpost, indien hun bedrag bepaalbaar is en hun ontvangst waarschijnlijk.

Rentelasten worden toegerekend aan de opeenvolgende verslagperioden naar rato van de resterende hoofdsom. (Dis)agio en aflossingspremies worden als rentelast aan de opeenvolgende verslagperioden toegerekend zodanig dat tezamen met de over de lening verschuldigde rentevergoeding de effectieve rente in de winst-en-verliesrekening wordt verwerkt en in de balans de amortisatiewaarde van de schuld. Periodieke rentelasten en soortgelijke lasten komen ten laste van het jaar waarover zij verschuldigd worden.

Belastingen

De belasting over het resultaat wordt berekend op basis van het in de winst-en-verliesrekening verantwoorde resultaat, rekening houdend met fiscaal vrijgestelde posten en geheel of gedeeltelijk niet-afrekbare kosten.

Tevens wordt rekening gehouden met de wijzigingen in de latente belastingvorderingen en -schulden uit hoofde van respectievelijk wijzigingen in het belastingtarief, herbeoordeling van de mogelijkheid tot realisatie van latente belastingvorderingen of een wijziging van de verwachte realisatie van een actief- of passiefpost.

De aldus bepaalde belastingpost wordt in de winst-en-verliesrekening opgenomen, behoudens voor zover deze betrekking heeft op posten die rechtstreeks in het eigen vermogen worden opgenomen, in welk geval de belasting in het eigen vermogen wordt verwerkt.

FINANCIËLE INSTRUMENTEN EN RISICOBEHEERSING

Er is een treasurystatuut vastgesteld door het bestuur. Hierin zijn de voorwaarde voor het aantrekken en verkopen van financiële instrumenten opgenomen.

op grond van het vigerende interne treasurystatuut is het gebruik van derivaten slechts toegestaan voor zover er een materieel verband met de financieringspositie of het belegde vermogen kan worden gelegd. Derivaten mogen niet worden gebruikt voor het innemen van een speculatieve positie.

In boekjaar 2014 is Van Erfgooiers voornemens het treasurystatuut aan te passen om derivaten onder voorwaarden toe te staan, waarbij de woningbouwvereniging zich onverkort houdt aan de beleidsregels betreffende financiële derivaten door toegelaten instellingen volkshuisvesting.

GRONDSLAGEN VOOR DE OPSTELLING VAN HET KASSTROOMOVERZICHT

Het kasstroomoverzicht is opgesteld in overeenstemming met de directe methode zoals opgenomen in RJ 360.

Transacties waarbij geen ruil van kasmiddelen plaatsvindt, waaronder financiële leasing, zijn niet in het kasstroomoverzicht opgenomen. De betaling van de leasetermijnen uit hoofde van het financiële leasecontract zijn voor het gedeelte dat betrekking heeft op de aflossing als een uitgave uit financieringsactiviteiten aangemerkt en voor het gedeelte dat betrekking heeft op de interest als een uitgave uit operationele activiteiten. De ontvangst uit hoofde van een sale and financial leaseback-transactie wordt gepresenteerd als een ontvangst uit hoofde van financieringsactiviteiten.

5 TOELICHTING OP DE BALANS PER 31 DECEMBER 2016

ACTIVA

VASTE ACTIVA

1. Materiële vaste activa

	DAEB vastgoed in exploitatie	niet-DAEB vastgoed in exploitatie	Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	Totaal
	€	€	€	€
Boekwaarde per 1 januari 2016				
Aanschaffingswaarde	12.607.658	2.746.487	338.877	15.693.022
Effecten stelselwijziging	21.058.328	2.824.046	-	23.882.374
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-	-	-46.776	-46.776
	<u>33.665.986</u>	<u>5.570.533</u>	<u>292.101</u>	<u>39.528.620</u>
Mutaties				
Investerings	82.198	-	-	82.198
Waardeveranderingen	4.478.863	1.027.279	-	5.506.142
Afschrijvingen	-	-	-	-
Herclassificaties	-426.115	426.115	-	-
Afschrijvingen	-	-	-7.749	-7.749
	<u>4.134.946</u>	<u>1.453.394</u>	<u>-7.749</u>	<u>5.580.591</u>
Boekwaarde per 31 december 2016				
Aanschaffingswaarde	12.263.741	3.172.602	338.877	15.775.220
Herwaarderingen	25.537.191	3.851.325	-	29.388.516
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-	-	-54.525	-54.525
	<u>37.800.932</u>	<u>7.023.927</u>	<u>284.352</u>	<u>45.109.211</u>

Ter identificatie
Ernst & Young Accountants LLP

EY Building a better
working world

	2016	2015
	€	€
DAEB vastgoed in exploitatie		
Aanschaffingswaarde	12.607.658	13.690.109
Effecten stelselwijziging	21.058.328	-
Effecten stelselwijziging	-	18.492.587
Boekwaarde per 1 januari	33.665.986	32.182.696
Mutaties		
Investerings	82.198	209.320
Herwaardering	4.478.863	2.565.741
Herclassificaties	-426.115	-1.291.771
	4.134.946	1.483.290
Aanschaffingswaarde	12.263.741	31.100.245
Herwaarderingen	25.537.191	2.565.741
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-	-
Boekwaarde per 31 december	37.800.932	33.665.986
niet-DAEB vastgoed in exploitatie		
Aanschaffingswaarde	2.746.487	3.043.463
Herwaardering	2.824.046	-
Effecten stelselwijziging	-	2.100.546
Boekwaarde per 1 januari	5.570.533	5.144.009
Mutaties		
Herwaardering	1.027.279	723.499
Herclassificaties	426.115	-296.976
	1.453.394	426.523
Aanschaffingswaarde	3.172.602	4.847.033
Herwaarderingen	3.851.325	723.499
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-	-
Boekwaarde per 31 december	7.023.927	5.570.532

	2016	2015
	€	€
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie		
Aanschaffingswaarde	338.877	338.877
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-46.776	-39.026
Boekwaarde per 1 januari	292.101	299.851
Mutaties		
Afschrijving	-7.749	-7.749
Aanschaffingswaarde	338.877	338.877
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-54.525	-46.775
Boekwaarde per 31 december	284.352	292.102

Bij het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat is gebruik gemaakt van meerdere macro economische parameters. Het handboek modelmatig waarderen marktwaarde bepaalt de marktwaarde van de onroerende zaken in exploitatie op basis van de contante waarde van de geschatte toekomstige kasstromen (Discounted Cash Flow methode). De toekomstige kasstromen worden bepaald aan de hand van een doorexplotatie- en een uitpondscenario.

Bij het doorexplotatiescenario is de veronderstelling dat het volledige complex in exploitatie blijft gedurende de DCF-periode. Bij het uitpondscenario is de veronderstelling dat na mutatie tot verkoop van individuele woningen tegen leegwaarde wordt overgegaan.

De berekening wordt uitgevoerd over een DCF-periode van 15 jaar. In het doorexplotatie scenario wordt de huur bij mutatie aangepast naar de markthuur of de maximale huur, afhankelijk of de woongegelegenheid 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 woningwaarderingssysteem.
- Indien de maximale huur hoger is dan liberalisatiegrens, dan is de nieuwe huur de markthuur.

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

Ter identificatie
Ernst & Young Accountants LLP

Parameters woongelegenheden	2016	2017	2018	2019 e.v.
Prijsinflatie	0,60%	1,10%	1,37%	1,56%
Looninflatie	1,20%	1,70%	1,94%	2,11%
Bouwkostenstijging	1,20%	1,70%	1,94%	2,11%
Leegwaardestijging	5,00%	4,50%	4,50%	3,83%
Instandhoudingsonderhoud per vhe-EGW	837-909	837-909	837-909	837-909
Instandhoudingsonderhoud per vhe-MGW	787-859	787-859	787-859	787-859
Instandhoudingsonderhoud per vhe-Studenteneenheid	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Instandhoudingsonderhoud per vhe-Zorgeneenheid (extr. Muraal)	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Mutatieonderhoud per vhe-EGW	€ 823	€ 823	€ 823	€ 823
Mutatieonderhoud per vhe-MGW	€ 618	€ 618	€ 618	€ 618
Mutatieonderhoud per vhe-Studenteneenheid	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Mutatieonderhoud per vhe-Zorgeneenheid (extr. Muraal)	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Beheerkosten per vhe-EGW	€ 420	€ 420	€ 420	€ 420
Beheerkosten per vhe-MGW	€ 413	€ 413	€ 413	€ 413
Beheerkosten per vhe-Studenteneenheid	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Beheerkosten per vhe-Zorgeneenheid (extr. Muraal)	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,1147%	0,1147%	0,1147%	0,1147%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,2482%	0,2482%	0,2482%	0,2482%
Verhuurderheffing (% van de WOZ)	0,491%	0,543%	0,591%	0,592%
Hurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar voor zelfstandige eenheden	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Hurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar voor onzelfstandige eenheden	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Huurderving (% van de huursom)	0,6%	0,6%	0,6%	0,6%
Mutatiekans bij doorexpluiten	5,9%	5,9%	5,9%	5,9%
Mutatiekans bij uitponen	5,9%	5,9%	5,9%	5,9%
Verkoopkosten bij uitponen (% van de leegwaarde)	1,7%	1,7%	1,7%	1,7%
Disconteringsvoet:	6,58%	6,58%	6,58%	6,58%

**Parameters bedrijfmatig en
maatschappelijk onroeren goed**

	2016	2017	2018	2019 e.v.
Instandhoudingsonderhoud per m2 bvo	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Mutaieonderhoud per m2 bvo	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Beheerkosten % van de markthuur-BOG	5,1%	5,1%	5,1%	5,1%
Beheerkosten % van de markthuur-MOG	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,22%	0,23%	0,23%	0,24%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,08%	0,08%	0,08%	0,08%
Disconteringsvoet	8,10%	8,10%	8,10%	8,10%

Parameters intramuraal zorgvastgoed

	2016	2017	2018	2019 e.v.
Instandhoudingsonderhoud-€ XX per m2 bvo	€ 5.897	€ 6.034	€ 6.173	€ 6.312
Mutaieonderhoud-€ XX per m2 bvo	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Beheerkosten	€ 3.814	€ 3.886	€ 3.956	€ 4.027
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,22%	0,23%	0,23%	0,23%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,78%	0,78%	0,78%	0,78%
Disconteringsvoet	6,21%	5,50%	5,50%	5,50%

WOZ-waarde vastgoed

De WOZ-waarde per 1 januari van het verslagjaar bedraagt (afgerond) € 75,8 miljoen (vorige jaar € 73 miljoen).

Verzekerde waarde vastgoed

Het bezit aan onroerende zaken in exploitatie is verzekerd tegen brand en uitgebreide gevaren. Er is geen verzekerde waarde voor het bezit bekend. Premieberekening vindt plaats op basis van het aantal objecten.

Overzicht waarden verhuureenheden per financieel complex

	31-12-2016			31-12-2015		
	Marktwaaarde	WOZ-waarde	Bedrijfs-waarde	Marktwaaarde	WOZ-waarde	Bedrijfs-waarde
Sociale huurwoningen	35.570.524	63.608.000	12.173.874	31.157.108	60.068.000	13.288.653
Intramurale zorgeenheden	2.230.408	2.759.000	2.562.427	2.508.878	2.786.000	2.819.527
DAEB vastgoed	37.800.932	66.367.000	14.736.301	33.665.986	62.854.000	16.108.180
Comm.huurwoningen	6.867.661	9.322.000	3.329.072	5.440.917	10.065.000	2.505.299
Bedrijfsruimten	156.266	110.000	201.522	129.616	112.000	209.683
niet-DAEB vastgoed	7.023.927	9.432.000	3.530.594	5.570.533	10.177.000	2.714.982
Totaal	44.824.859	75.799.000	18.266.895	39.236.519	73.031.000	18.823.162

Zekerheden

Voor het totale bezit is in 2013 een volmacht afgegeven aan het WSW tot het vestigen van hypotheek op het bezit, mocht het reglement van het WSW en de omstandigheden van Van Erfgooiers daartoe aanleiding geven. Het WSW heeft geen hypotheek gevestigd.

Bedrijfswaarde vastgoed in exploitatie

De bedrijfswaarde wordt berekend als de contante waarde van de toekomstige kasstromen (exclusief de saneringsheffing) met betrekking tot de exploitatie van het verhuurd onroerend goed gedurende de veronderstelde levensduur.

De bedrijfswaarde van de onroerende zaken in exploitatie bedraagt € 18,2 miljoen (vorig jaar € 18,8 miljoen).

Voor deze bedrijfswaareberekening zijn de maximale WSW-parameters gehanteerd te weten: huurstijgings%: 1-7-2017 0,2%, 2018 0,89%, 2019 1,36%. Disconteringspercentage 5%. Stijging kosten onderhoud voor 2017 1,6%, 2018 1,9%, 2019 2,2% de navolgende jaren 2,5%.

Stijging variabele lasten 2017 1,6%, 2018 1,9%, 2019 2,2% de navolgende jaren 2,5%. Voor huurderiving (leegstand) is voor alle jaren 0,6% gehanteerd. De mutatie in de bedrijfswaarde wordt met name veroorzaakt door een lagere huurstijging voor de komende jaren. De kosten van verhuurderheffing zijn hoger meegenomen dan voor 2015 gerekend was.

Ter identificatie
Ernst & Young Accountants LLP

EY Building a better working world

Verloopstaat Marktwaaarde 2015-2016

	DAEB Totaal	Niet-DAEB Totaal	Totaal Totaal
Marktwaaarde 2015 WAL5/FMP 6.16	33.665.986	5.570.533	39.236.519
Mutatie Objectgegevens			
Aanpassing complexdefinitie	0	0	0
Contracthuur en Leegstand	762.976	11.484	774.460
Mutatie potentiële huur (markt- en maximaal redelijke huur)	2.414.645	25.072	2.439.716
WOZ-waarde	245.559	19.901	265.461
Leegwaarde	0	0	0
Mutatiekans	-33.979	106.746	72.767
Contractgegevens BOG/MOG/ZOG	-1.778.567	122.544	-1.656.023
Classificatiewijzigingen	-217.685	217.685	0
Subtotaal mutatie objectgegevens	1.392.949	503.432	1.896.381
Mutatie Waarderingsparameters			
Inflatiecijfers	-375.742	-88.501	-464.243
Disconteringsvoet	2.749.351	809.528	3.558.878
Overige stijgingsfactoren (leegwaarde, markthuur en boveninflatoire huurverhoging)	771.703	63.873	835.577
(Achterstallig) Onderhoud	14.873	15.333	30.206
Mutatieonderhoud	65.110	3.704	68.814
Erfpacht	0	0	0
Splitsings- en verkoopkosten	-17.230	-1.075	-18.305
Beheerkosten	-44.897	-6.298	-51.195
Belastingen en verzekeringen	-50.683	-23.220	-73.903
Verhuurderheffing	-123.308	-	-123.308
Overige kosten en opbrengsten	-	-	-
Eindwaarde en exit yield	-247.180	176.618	-70.562
Wijziging waarderingsmodel	-	-	-
Subtotaal mutatie waarderingsparameters	2.741.997	949.962	3.691.959
Marktwaaarde 2016	37.800.932	7.023.927	44.824.859
Percentage marktwaaarde 2016 t.o.v. 2015	112,28%	126,09%	114,24%

2. Financiële vaste activa

	31-12-2016	31-12-2015
	€	€
Latente belastingvordering(en)		
Latente belasting-vordering	717.682	1.131.498

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 belastingvorderingen worden hierna toegelicht:

a Sociaal en commercieel vastgoed in exploitatie met nieuwbouw en verbetering.

voor dit bezit is het uitgangspunt blijvend verhuren (waarna sloop). De op het waarderingsverschil van dit bezit betrekking hebbende actieve belastinglatentie, inclusief de investeringen in nieuwbouw en verbetering, leidt niet tot verwerking in de jaarrekening. De reden is dat de fiscale boekwaarde na afloop van de gebruiksduur (sloop) in stand blijft en fiscaal pas wordt afgewikkeld nadat in de toekomst de bouwbestemming op de grond zou komen te vervallen. Gezien de zeer lange looptijd van het waarderingsverschil, tendeeft de contante waarde van de hieruit voortvloeiende latente vordering naar nihil.

b Leningen o/g en u/g

In de jaarrekening is voor de leningenportefeuille een latente belastingverplichting respectievelijk -vordering tegen de contante waarde verantwoord voor het verschil tussen de waardering die de fiscus toepast (i.c. reële waarde) en de waardering als toegepast in de jaarrekening (geamortiseerde kostprijs). De latentie loopt af over de resterende looptijd van de leningen.

c 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 contante waarde verantwoord, op basis van een netto-disconteringsvoet van 3,56%.

De gemiddelde looptijd van de tot waardering gebrachte latente belastingvordering is 6 jaar. De nominale waarde van de latentie is € 810.908,-.

De specificatie van de in de jaarrekening tot waardering gebrachte latente belastingvorderingen is zoals hieronder staat beschreven.

	2016	2015
	€	€
Latente belasting-vordering		
Stand per 1 januari	1.131.498	1.197.494
Afname agv stijging WOZ-waarde	-413.816	-65.996
Stand per 31 december	717.682	1.131.498

VLOTTENDE ACTIVA

	31-12-2016	31-12-2015
	€	€
Huurdebiteuren		
Debiteuren	21.075	37.716
Voorziening dubieuze debiteuren	-5.630	-17.500
	<u>15.445</u>	<u>20.216</u>

De achterstand bedraagt 1,6% (in 2015 2,06%) van de huren en vergoedingen.

In 2016 is een bedrag van € 10.617,47 afgeboekt als oninbaar, hiervoor was een bedrag van € 17.500,- als voorziening opgenomen.

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

Overige vorderingen en overlopende activa

Overige vorderingen	-	108.875
Overlopende activa	11.502	34.935
	<u>11.502</u>	<u>143.810</u>

Overige vorderingen

Overlopende activa

Vooruitbetaalde verzekeringen	11.000	10.066
Rente spaarrekening	502	-
Vooruitbetaalde bedragen	-	24.869
	<u>11.502</u>	<u>34.935</u>

3. Obligaties

1,5% Deut. PF	51.325	50.278
ETF DSB	46.387	54.138
3,984% Gazprom	51.990	49.000
var% GS FRN	50.307	49.798
6,5% Rabobank	57.090	55.790
4% Thyssenkrupp	53.005	52.623
Totaal effecten	<u>310.104</u>	<u>311.627</u>

	Aantal	Beurskoers	Verkrijgings- prijs	Balanswaarde per 31-12-2016	Balanswaarde per 31-12-2015
		€	€	€	€
1,5% Deut.PF	50.000,00	103	48.350	51.325	50.278
ETF DSB	1.250,00	37	39.401	46.387	54.138
3,984% Gazprom	50.000,00	104	50.925	51.990	49.000
var% GS FRN	50.000,00	101	49.750	50.307	49.798
6,5% Rabobank	50.000,00	114	40.367	57.090	55.790
4% Thyssenkrupp	50.000,00	106	50.675	53.005	52.623
				<u>310.104</u>	<u>311.627</u>

De waardeveranderingen van de effecten met beursnotering die in de winst-en-verliesrekening zijn opgenomen bedragen € 310.104 (2015: € 311.627). Er zijn geen waardeveranderingen van de effecten met beursnotering in het eigen vermogen opgenomen (onder toelichting van de ongerealiseerde waardeinstijging bij het eigen vermogen).

De boekwaarde van de beursgenoteerde effecten is gebaseerd op de beurskoers.

In begin 2017 is de totale effectenportefeuille verkocht.

	31-12-2016	31-12-2015
	€	€
4. Liquide middelen		
Rekening courant banken	355.460	503.694
Spaarrekening	95.334	96.799
	<u>450.794</u>	<u>600.493</u>

PASSIVA

	2016	2015
	€	€
Herwaarderingsreserve		
Stand per 1 januari	23.882.375	20.593.134
Overboeking vanuit resultaatbestemming	5.506.142	3.289.240
Stand per 31 december	<u>29.388.517</u>	<u>23.882.374</u>

Overige reserves

Stand per 1 januari	7.603.055	4.332.214
Gevolgen stelselwijziging	-	3.003.739
Jaarresultaat	5.371.866	3.556.342
Overboeking naar herwaarderingsreserve	-5.506.142	-3.289.240
Stand per 31 december	<u>7.468.779</u>	<u>7.603.055</u>

5. Langlopende schulden

	31-12-2016	Waarvan langer dan vijf jaar	31-12-2015	Waarvan langer dan vijf jaar
	€	€	€	€
Schulden aan kredietinstellingen	9.155.676	8.502.661	9.649.073	8.883.160
Overige schulden	1.000	1.000	1.100	1.100
	<u>9.156.676</u>	<u>8.503.661</u>	<u>9.650.173</u>	<u>8.884.260</u>

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

	31-12-2016	Aflossings- verplichting 2017	Resterende looptijd > 1 jaar	Resterende looptijd > 5 jaar
	€	€	€	€
Aflossingsverplichting kredietinstellingen	9.649.073	493.397	653.015	8.502.661
Overige schulden	1.000	-	-	1.000
	<u>9.650.073</u>	<u>493.397</u>	<u>653.015</u>	<u>8.503.661</u>

Ter identificatie
Ernst & Young Accountants LLP

	31-12-2016	31-12-2015
	€	€
Schulden aan kredietinstellingen		
Schulden aan kredietinstellingen	9.155.676	9.649.073
	2016	2015
	€	€
Schulden aan kredietinstellingen		
Stand per 1 januari	9.649.073	10.118.015
Aflossingsverplichting komend boekjaar	-493.397	-468.942
Langlopend deel per 31 december	9.155.676	9.649.073

Voor de gehele leningportefeuille ultimo 2016 ad € 9.155.675,71 is WSW borging verstrekt.

De hypothecaire lening met een schuldbedrag per 31-12-2016 van € 653.015,- en een rentepercentage van 5,94% heeft per 1-3-2019 zijn laatste aflossing.

	31-12-2016	31-12-2015
	€	€
Overige schulden		
Waarborgsom HR. Holsthoof 12	-	100
Waarborgsom Kloosterweg 12	1.000	1.000
	1.000	1.100

Schulden aan kredietinstellingen

Aflossingsverplichting kredietinstellingen	493.397	468.942
--	---------	---------

Schulden aan leveranciers

Overige crediteuren	7.349	18.852
---------------------	-------	--------

Overige schulden en overlopende passiva

Overlopende passiva	100.020	112.868
---------------------	---------	---------

	31-12-2016	31-12-2015
	€	€
Overlopende passiva		
Niet vervallen rente	55.294	69.595
Vooruitontvangen huur	13.947	13.696
Afrekening service kosten	3.325	2.359
Waterschapslasten 2015	3.541	4.389
Afrekening 4e kw .gemeente	8.913	7.829
Accountantskosten	15.000	15.000
	<u>100.020</u>	<u>112.868</u>

NIET IN DE BALANS OPGENOMEN ACTIVA EN VERPLICHTINGEN

Er zijn geen niet in de balans opgenomen activa en ook geen aangegane verplichtingen inzake onderhoudsprojecten en/of nieuwbouw.

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 percentage van 3,85% voor 2016, (2015: 4,03%) 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 Woningvereniging Van Erfgooiers een aangegane obligoverplichting van € 371.489,31 (2015 € 389.543,60).

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.

6 TOELICHTING OP DE WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2016

NETTO RESULTAAT EXPLOITATIE VASTGOEDPORTEFEUILLE

	2016	2015
	€	€
6. Huuropbrengsten		
Woningen en woongebouwen	1.898.875	1.831.486
Huurderving wegens leegstand	-4.752	-9.820
Huurderving wegens oninbaarheid	-1.091	-
	<u>1.893.032</u>	<u>1.821.666</u>

De gemiddelde huurstijging bedraagt 3,67%. Dit is voornamelijk het gevolg van nieuwe verhuringen. In 2015 was de gemiddelde huursomstijging 2,43%.

7. Opbrengsten servicecontracten

Overige goederen, leveringen en diensten	28.396	18.812
Contributies	3.433	2.322
	<u>31.829</u>	<u>21.134</u>

8. Lasten servicecontracten

Leveringen en diensten	<u>62.240</u>	<u>63.999</u>
------------------------	---------------	---------------

De bedragen die in rekening worden gebracht voor levering en diensten, en overige onroerende en roerende zaken zijn gebaseerd op de geraamde c.q. werkelijke kosten. Zij worden jaarlijks, indien noodzakelijk, aangepast.

Jaarlijks vindt afrekening plaats met de huurders met betrekking tot de leveringen en diensten over het voorgaande jaar.

9. Lasten verhuur en beheeractiviteiten

Belastingen exploitatie	98.779	97.436
Verzekeringen	9.558	8.444
Verhuurderheffing	270.178	256.822
Toegerekende organisatiekosten	250.448	252.209
Accountantshonoraria	47.692	69.620
Overige directe exploitatie opbrengsten	-2.998	-1.759
	<u>673.657</u>	<u>682.772</u>

Doordat bij woningbouwvereniging Van Erfgooiers geen projectactiviteiten of verkoopactiviteiten heeft en het onderhoud is uitbesteed, zijn alle kosten van de organisatie toegerekend aan het vastgoed en opgenomen onder de post 'toegerekende organisatiekosten'.

Accountantshonoraria

Controle van de jaarrekening 2016	30.494	36.669
Fiscale advisering 2016	10.660	6.617
Andere niet-controlediensten	6.538	2.125
Overige kosten BDO	-	24.209
	<u>47.692</u>	<u>69.620</u>

	2016	2015
	€	€
10. Lasten onderhoudsactiviteiten		
Planmatig onderhoud	158.872	104.894
Klachten onderhoud	159.580	118.705
Mutatie onderhoud	25.317	43.484
	<u>343.769</u>	<u>267.083</u>
11. Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille		
Postiljon 2 in ontwikkeling	-108.875	-39.269
Herwaarderingsreserve DAEB vastgoed	4.478.863	2.565.741
Herwaarderingsreserve niet-DAEB vastgoed	1.027.279	723.499
	<u>5.397.267</u>	<u>3.249.971</u>
12. Leefbaarheid		
Vastgoed gerelateerde leefbaarheid	<u>19.183</u>	<u>-</u>
13. Financiële baten en lasten		
Overige waardeveranderingen van financiële vaste activa	11.186	17.218
Rentelasten	-448.784	-473.797
	<u>-437.598</u>	<u>-456.579</u>
Rentebaten		
Rente op uitgezette middelen	695	4.383
Rente op obligaties	10.491	12.835
	<u>11.186</u>	<u>17.218</u>
Rentelasten		
Rente leningen kredietinstellingen	-435.323	-459.035
Kosten beheer MIJN/provisie	-13.461	-14.762
	<u>-448.784</u>	<u>-473.797</u>
14. Belastingen		
Belastingdruk winst- en verliesrekening		
Vennootschapsbelasting latentie vorig jaar	-1.131.498	-1.197.494
Vennootschapsbelasting latentie dit jaar	717.682	1.131.498
	<u>-413.816</u>	<u>-65.996</u>

OVERIGE GEGEVENS

OVERIGE GEGEVENS

1 Statutaire regeling winstbestemming

In de statuten zijn geen bepalingen opgenomen omtrent de bestemming van het resultaat.

2 Verwerking van het resultaat 2016

De directie stelt voor om de winst over 2016 als volgt te bestemmen:

	2016
	€
Resultaat	5.371.865
Overboeking naar herwaarderingsreserve	-5.506.142
Toevoeging overige reserves	-134.277

Vooruitlopend op de vaststelling door de algemene vergadering is dit voorstel reeds in de jaarrekening verwerkt.

3 Gebeurtenissen na balansdatum

Er hebben zich, na balansdatum, geen gebeurtenissen voorgedaan welke de jaarrekening 2016 zullen beïnvloeden.

BIJLAGEN

Ter identificatie
Ernst & Young Accountants LLP

 Building a better
working world

Woningbouwvereniging Van Erfgooiers te Laren

4 BIJLAGE 1

Complexlijst woningbouwvereniging " Van Erfgooiers " te Laren.

Complex	Aantal	Adressen	Huisnummers	Bouwjaar
1	42	Smeekweg	39 t/m 41	1920
		Kloosterweg	66 t/m 80	
		Kloosterweg	45 t/m 55	
		IJsbaanweg	2 t/m 8	
		Erfg.dwarswg	2 t/m 8	
		Erfgooiersweg	1 t/m 3	
		Erfgooiersweg	2 t/m 16	
		De Mees	2 t/m 4	
		Smeekweg	43 t/m 55	
2	10	Smeekweg	33 en 55	1923
		Ericaweg	80	
		Ericaweg	59 t/m 65	
		Elleboogweg	1 en 3	
		Klooster	53	
3	37	G. de Witstr.	1 t/m 11	1949 / 1950
		G. de Witstr.	15	
		G. de Witstr.	6 en 8	
		Ericaweg	29 en 31	
		Ericaweg	35 t/m 39	
		Ericaweg	43	
		Ericaweg	47 en 49	
		Ericaweg	53 en 57	
		Ericaweg	30 t/m 38	
		Ericaweg	44	
		Ericaweg	52 t/m 76	
4	26	Warrekam	14	1957
		Warrekam	20 t/m 50	
		Warrekam	19 t/m 29	
		Schietspoel	7	
		Schietspoel	12 en 14	
5	66	Jagerspad	2 t/m 8	1983
		H.R. Holsthof	1 t/m 32	
		C.v.Bruggenhf	1 t/m 30	

Ter identificatie
Ernst & Young Accountants LLP

EY Building a better
working world

Woningbouwvereniging Van Erfgooiers te Laren

Complex	Aantal	Adressen	Huisnummers	Bouwjaar
6	21	De Veenen	4 t/m 20	1991
		Engelsjan	10 t/m 20	
		Kostverloren	2 en 2a	
		Kostverloren	4 en 4a	
		Kostverloren	6 en 6a	
7	24	Past.Hendr.pk.	55 t/m 101	1993
8	1	Klooster	46	2005
9	47	14 Bazelwg	2 t/m 28	2007
		8 Smeekwg	78 t/m 92	
		25 v.Ervdorens pk	1 t/m 69	
108	1	Smeekweg	31 Winkel	
TOTAAL	275			
	1	Klooster	44 Verenigingsgebouw	



Building a better
working world

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de raad van toezicht en het bestuur van Woningbouwvereniging Van Erfgooiers

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2016

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2016 van Woningbouwvereniging Van Erfgooiers te Laren gecontroleerd. Naar ons oordeel geeft de in dit jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Woningbouwvereniging Van Erfgooiers 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:

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

Benadrukking van de gekozen waarderingsgrondslag

Wij vestigen de aandacht op de toegelichte grondslagen voor balanswaardering op pagina 48 en 49 van de jaarrekening, waarin staat beschreven dat Woningbouwvereniging Van Erfgooiers 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 Van Erfgooiers 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.

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 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.

Beschrijving van verantwoordelijkheden voor de jaarrekening

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

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

Onze controle bestond onder andere uit:

- Het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing.
- Het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de toegelaten instelling.
- Het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door het bestuur en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan.
- Het vaststellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar bedrijfsactiviteiten 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.
- Het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

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

Utrecht, 31 augustus 2017

Ernst & Young Accountants LLP

w.g. drs. A.D. Knoop RA