

# Jaarverslag 2016

- Bouwen aan betaalbaarheid
- WoonInvest onderhoudt en bouwt
- Bouwen aan een prettige buurt
- Bouwen aan de organisatie
- Verbindingen, Governance, Risk en Compliance



## We kijken weer vooruit...

In dit jaarverslag leest u wat WoonInvest in 2016 maatschappelijk en financieel heeft gepresteerd. Wat hebben we gedaan en met welk resultaat? Hoe droeg dit bij aan uw en onze maatschappelijke doelen? Na een aantal moeilijke jaren begint de sector weer vooruit te kijken. Ook als WoonInvest hebben we ons moeten verhouden tot achtereenvolgens de economische recessie, de parlementaire enquête over de volkshuisvesting, de nieuwe realiteit van de gemoderniseerde Woningwet en tenslotte tot veel extra regels. Af en toe was dat best lastig, maar laten we niet vergeten dat het ook voor onze huurders bewogen jaren waren. De economische recessie mag dan voorbij zijn, onder onze huurders zijn er velen die nog dagelijks de gevolgen van deze moeilijke periode ondervinden.

Juist tegenover onze huidige en toekomstige huurders zijn wij verplicht om alle ingewikkelde en tijdrovende veranderingen in wet- en regelgeving in het juiste perspectief te blijven zien. Het perspectief van goede huisvesting voor diegene voor wie de vrije woningmarkt onvoldoende kansen biedt. Daarom wil ik, juist nu bij het voorwoord van het jaarverslag 2016, vooruitkijken. Wij hebben de eerste ervaringen met de nieuwe Woningwet achter de rug. Het begint te 'werken'. Al zijn er nog wel een paar 'kinderziektes'. De marktwaardering die wij volgens de nieuwe voorgeschreven methode hebben gedaan, leidt tot een theoretische vermogensgroei die ons verbaast. Een papieren vermogen waar je in de praktijk niet veel aan hebt. Met één pennenstreek van de minister kan het zomaar weer veranderen. Het goede aan de nieuwe Woningwet is dat zij aansluit bij de brede maatschappelijke stroming naar steeds meer decentralisatie. Een trend die aansluit bij de behoefte van veel mensen om belangrijke zaken dichtbij te kunnen regelen. Daarom zijn we in 2016 met enthousiasme begonnen om, samen met huurdersvereniging Respectus, een nauwere samenwerking met de gemeenten aan te gaan. In 2015 en ook nog 2016 hebben we veel aandacht aan onszelf moeten besteden. Dat was nodig, maar nu is dat wel genoeg. We zitten er niet voor onszelf. We zijn er voor onze huurders. Daarom zijn we in de loop van 2016 echt in beweging gekomen. Met bouwen aan een visie, bouwen aan renovaties en bouwen aan nieuwbouwplannen. En daarom zijn we in 2017 begonnen met het matigen van de huurverhoging. Om woningen betaalbaar te houden voor onze huurders.

De medewerkers van WoonInvest zijn gedreven om het voor de huurders zo goed mogelijk te regelen. We willen niet meer naar binnen kijken, maar naar buiten. Naar buiten kijken betekent voor ons: samen met huurders en onze externe stakeholders stappen zetten naar een goed woningaanbod dat inspeelt op actuele behoeftes. De in 2016 bereikte resultaten konden alleen tot stand komen door de grote inzet en betrokkenheid van velen. Uiteraard door de medewerkers van WoonInvest en de leden van de raad van commissarissen. Maar vooral ook door de goede en kritische samenwerking met de verschillende gemeenten, Respectus en onze bewonerscommissies en bewoners. Hiervoor wil ik allen bedanken.

mr. Marianne Straks mha  
bestuurder

## Bouwen

aan WoonInvest

[Interview met Ilja van Haaren,  
raad van commissarissen](#)

## Bouwen

aan de Klantvisie

[Interview met bestuursleden  
Respectus](#)

## Bouwen

aan maatschappelijk vastgoed

[Interview met Evert de Glint,  
raad van bestuur  
WoonZorgcentra Haaglanden](#)

## Bouwen

aan samenwerking

[Interview met Mariët de Laaf,  
afdeling Ruimtelijke  
Ontwikkeling van de gemeente  
Leidschendam-Voorburg](#)

## Bouwen

aan doorstroming

[Interview met Ton van der  
Heijden, assetmanager bij  
Vidomes](#)

[Verslag van de  
bestuurder](#)  
pagina 3

[Bouwen aan een  
prettige buurt](#)  
pagina 44

[Verslag raad van  
commissarissen](#)  
pagina 10

[Bouwen aan de  
organisatie](#)  
pagina 45

[Verbindingen,  
Corporate  
Governance, Risk  
en Compliance](#)  
pagina 19

[Financieel verslag](#)  
pagina 49

[Bouwen aan  
betaalbaarheid](#)  
pagina 26

[Jaarrekening](#)  
pagina 60

[WoonInvest  
onderhoudt en  
bouwt](#)  
pagina 33





# Verslag van de bestuurder

Er is veel gebeurd in 2016, grote dossiers zijn aangepakt en beleidsdocumenten geschreven. Hieronder een korte opsomming, elders in dit verslag gaan wij op een aantal onderwerpen uitgebreider in.

## Verbeterplan: Aw en WSW positief

Eind 2014 legde de Autoriteit woningcorporaties (hierna Aw) WoonInvest een interventie op. De interventie betrof het opstellen van een Verbeterplan: enerzijds gericht op de verbetering van de interne beheersingsmaatregelen met nadruk op de kwaliteit van de financiële verantwoording, anderzijds op de verbetering van de interne financiële kennis en de interne controle. Het Verbeterplan van WoonInvest is in februari 2015 vastgesteld. Vervolgens is in 2015 en 2016 elk kwartaal aan de Aw gerapporteerd over de voortgang van de onderwerpen die specifiek voor de Aw van belang zijn. Ook hebben er gesprekken tussen de Aw en WoonInvest plaatsgevonden.

In de Oordeelsbrief 2016, die WoonInvest in december 2016 ontving, gaf de Aw aan geconstateerd te hebben dat WoonInvest de afgelopen twee jaar met veel toewijding en inzet het Verbeterplan heeft uitgevoerd. WoonInvest is er naar het oordeel van de Aw, en overigens ook naar ons eigen oordeel, in geslaagd om de interne beheersingsmaatregelen gericht op de kwaliteit van de financiële verantwoording te verbeteren en tevens de interne financiële kennis en interne controle. De Aw heeft dan ook besloten om de monitoring van de interventie te beëindigen. WoonInvest is gelukkig met dat besluit omdat het onderstreept dat wij op een goede manier met onze organisatieprocessen bezig zijn. Ook betekent het dat WoonInvest het maatschappelijk vertrouwen terugverdient. We zijn trots dat voor de Aw de verbeteringen zichtbaar zijn en continuëren de ontwikkeling van onze organisatie op de ingeslagen weg.

Op basis van de rapportages over het Verbeterplan, heeft het WSW geconstateerd dat het merendeel van de genomen maatregelen en acties door WoonInvest zijn gerealiseerd en dat er in 2016 goede resultaten zijn geboekt. Op basis van de nieuwe risicobeoordeling heeft het WSW eind 2016 de verwachting uitgesproken dat het risicoprofiel van WoonInvest sterk zal verbeteren en dat WoonInvest weer aan alle criteria van Regulier Beheer zal voldoen.

Dit sluit aan bij de besluitvorming van de Aw en is een bevestiging dat WoonInvest de zaken heeft opgepakt en op orde heeft. Begin februari 2017 is dit in een gesprek tussen het WSW en WoonInvest besproken. Het WSW is gestart met het proces dat ertoe zal leiden dat WoonInvest een lager risicoprofiel zal krijgen.

## Klant en Klantvisie

In 2016 is een begin gemaakt met het opstellen van de Klantvisie, een visie op hoe wij de dienstverlening aan onze huurders kunnen verbeteren. Dat is nodig, want de benchmarkresultaten waren teruggelopen. Medio 2016 zijn door medewerkers bewonersgesprekken gevoerd bij de bewoners thuis. In deze gesprekken werden bewoners uitgenodigd te vertellen over hun woning, woonomgeving en hun wensen. Op basis van die gesprekken en een discussie met alle medewerkers zijn we tot de belangrijkste uitgangspunten van de Klantvisie gekomen. Deze uitgangspunten zijn begin 2017 voorgelegd aan Respectus en de RvC. In 2017 ligt de nadruk op de uitwerking van de klantvisie en de implementatie in afspraken en processen. Ook zijn in 2016 onze klantenpanels regelmatig ingeschakeld. Het gaat om enkele honderden huurders die bereid zijn te reageren op stellingen of concrete vragen van WoonInvest. Zo proberen we klanten bij WoonInvest te betrekken.

WoonInvest heeft een actieve huurdersvereniging: Respectus. Daarnaast zijn vele bewonerscommissies en individuele vrijwilligers actief voor de huurders van WoonInvest. Wij zijn er blij mee dat zoveel bereid zijn zich in hun eigen tijd voor ons in te zetten. Op gezette tijden proberen we iets terug te doen, onder andere door de landelijke 'Dag van het huren' en de 'Dag van de bewonerscommissies', waar we met de bewonerscommissies een thema bij de kop pakken. Dit jaar was het leefbaarheid. De dag werd afgesloten met een rondleiding door de wijk Prinsenhof onder leiding van vrijwilligers en medewerkers van WoonInvest.



## Portefeuilleplan

Vanaf eind 2015 heeft WoonInvest gewerkt aan een nieuw portefeuilleplan [-strategie] dat op 14 juni 2016 door de RvC is goedgekeurd. WoonInvest kiest met dit plan voor de ontwikkeling naar een krachtige en investerende corporatie voor de gemeente Leidschendam-Voorburg en de nabij gelegen Haagse wijk Leidschenvveen. Hiermee legt WoonInvest de basis voor de langdurige beschikbaarheid van kwalitatief goede woningen tegen een prijs die betaalbaar is voor de volkshuisvestelijke doelgroep. Tegelijkertijd biedt dit portefeuilleplan een financiële basis die WoonInvest zowel in staat stelt om lange termijn zekerheid van betaalbare woningen te geven aan haar huurders als ook ruimte biedt om investeringscapaciteit te creëren. Daarmee kan WoonInvest adequaat reageren op kansen en mogelijkheden in de continu veranderende omstandigheden waarbinnen zij aan de volkshuisvestelijke opgaven werkt. De gedegenheid van het plan stelde WoonInvest in staat om een reële inschatting te maken over de opbrengsten van haar portefeuille. Op basis daarvan is het gelukt om het aandeel DAEB-bezit aanzienlijk groter te maken dan eerder werd aangenomen.

Het portefeuillebeleid geeft antwoord op vragen als:

- Welke woningen vindt WoonInvest geschikt om passend te verhuren aan de doelgroep?
- Wat vindt WoonInvest een redelijke verhouding tussen de prijs en kwaliteit van haar woningen?
- Hoe ziet de wensportefeuille van WoonInvest er uit in de loop der jaren?

Uit een scenario-analyse op mogelijke strategieën bleek dat een dynamische benadering van de woningvoorraad verreweg het hoogste scoorde op de doelstellingen. Door de bereidheid op termijn afstand te nemen van een deel van de duurdere woningen kan de woningvoorraad worden vergroot en kunnen woningen worden toegevoegd die beter voldoen aan de eisen van (toekomstige) doelgroepen. Het portefeuillebeleid vormt de basis om structureel en gestructureerd te werken aan de gewenste woningvoorraad. Ook geeft het richting en uitwerking aan beleid en beheer: het investeringsbeleid, verkoopbeleid en huurbeleid. Beleidsthema's die ook na 2016 verder worden uitgewerkt.

## Renovatie complexen Rozenboomlaan, Broekslootkade en Allard Piersonkade

Na enkele jaren pas op de plaats heeft WoonInvest in 2016 een grootscheeps renovatieproject aan complexen 2013/2024 (Rozenboomlaan, Broekslootkade en Allard Piersonkade) uitgevoerd. Bij de voorbereidingen zijn huurders nauw betrokken geweest. De informatieavond op 19 januari 2016 werd goed bezocht. Op deze avond werd duidelijk dat vooral de bewoners aan de kopgevels hun woning niet goed verwarmd kregen. Omdat dit complex geen spouwmuren heeft, hebben we er voor gekozen om op de 6 kopgevels buitengevelisolatie toe te passen, afgewerkt met steenstrips. De bewoners konden deze verbetering snel merken en waren erg tevreden hierover. Tijdens de renovatie was een woonconsulent van WoonInvest ter plaatse om mensen die vragen hadden te helpen. Bij de bouwvergaderingen, die maandelijks werden gehouden, is een delegatie van de bewonerscommissie aanwezig geweest. In de agenda is er ruimte vrijgemaakt waarin de bewonerscommissie kon aangeven wat er beter of anders moest. Het project is medio december 2016 opgeleverd.



## Zorgvastgoed

Begin 2016 heeft WoonInvest een brede risicoanalyse uitgevoerd voor het aan WoonZorgcentra Haaglanden (WZH) verhuurde zorgvastgoed. Dit betreft circa 82% van de zorgvastgoedportefeuille. Er zijn zeventien potentiële risico's benoemd en geclassificeerd vanuit de invalshoeken: de zorgmarkt, de (hurende) zorgondernemer, het zorgvastgoed en de beheerorganisatie van WoonInvest. Voor de grootste risico's (combinatie van kans en impact) zijn interne beheersingsmaatregelen geformuleerd. Vervolgens zijn zes toekomstscenario's gedefinieerd en doorgerekend. De opgedane inzichten werden verwerkt in de waardering van het zorgvastgoed. Genoemde risicoanalyse is uitgebreid met het overige zorgvastgoed (circa 18% van de zorgvastgoedportefeuille). Dit levert bij drie kleine complexen een verhoogd risico op. Dit betekent dat WoonInvest beperkt bloot staat aan negatieve financiële effecten.

## Samenwerking WZH

WoonInvest werkt al jaren samen met WZH met als doel het realiseren van zorglocaties van goede gebouwelijke kwaliteit, namelijk de zorgcentra Waterhof, Hoge Veld, Leilinde, Oosterheem en Transvaal en de nog te realiseren locatie Rustoord. De afspraken die indertijd gemaakt zijn lieten verschillende punten open en bevatten afspraken die multi interpretabel waren. Dit droeg bij aan een verhoogd risico van het zorgvastgoed.

Omdat beide organisaties groot belang hechten aan deze samenwerking is door beide partijen een grote inspanning geleverd om zaken die niet duidelijk waren op te lossen. De gezamenlijk ontwikkelde oplossing hebben beide partijen onafhankelijk van elkaar laten toetsen door externe deskundigen. De interne toezichthouder van WoonInvest is nauw betrokken geweest bij dit traject. Dat alles heeft eind 2016 geleid tot overeenstemming, en tot afwikkeling en implementatie. Op 5 december 2016 is dit feestelijk bekrachtigd onder het oog van de lokale pers met een gouden schop in de op de locatie waar woonzorgcentrum Rustoord wordt ontwikkeld.

## Derivaten

Over het oplossen van de derivatenproblematiek hebben wij elk kwartaal gerapporteerd aan het WSW en de Aw. Sinds begin 2016 heeft WoonInvest, op basis van nieuwe afspraken met ABN AMRO en Nomura over een deel van de portefeuille, zekerheid dat ze in ieder geval tot december 2019 voldoet aan de stresstest van de Aw. In 2016 is onderzoek gedaan naar mogelijkheden voor structurele oplossingen over de respectievelijke portefeuilles als geheel. Ook zijn er gesprekken gevoerd met de voormalige bestuurder, respectievelijk de toenmalig financieel adviseur. Het eind 2015 gestarte overleg met ABN AMRO is in 2016 voortgezet. De verwachting is dat deze gesprekken in 2017 doorlopen.

## DAEB/niet-DAEB scheiding

Het scheidingsvoorstel DAEB/niet-DAEB is in het derde kwartaal van 2016 voorbereid en het concept is voorgelegd aan verschillende stakeholders (gemeenten en huurdersorganisaties), met de vraag om een zienswijze. Deze zienswijzen hebben wij in het vierde kwartaal ontvangen. De uitgangspunten van de scheiding zijn meegenomen in de Begroting 2017. Het scheidingsvoorstel en de dPi zijn tijdig ingediend bij de Aw. Het definitieve voorstel wordt in 2017 aangeboden aan de Aw. Mede dankzij de financiële onderleggers van het Portefeuilleplan is het gelukt het aandeel DAEB substantieel groter te maken dan eerder was voorzien. Iets waar we als sociaal huisvester blij mee zijn.

## Reglement financieel beleid en beheer

In 2016 is het Reglement financieel beleid en beheer gereedgekomen en naar de Aw gezonden. Eind 2016 hebben wij de positieve reactie van de Aw ontvangen. Op basis van dit Reglement zijn het Treasurystatuut en het inrichtingsdocument AQ/IC Treasury geactualiseerd.

## Jaarplan 2017 en (meer)jarenbegroting 2017

In december heeft de RvC het Jaarplan 2017 en de (meerjaren)begroting 2017 vastgesteld.

## Nieuwe accountant

In 2016 hebben wij na een zorgvuldig evaluatieproces afscheid genomen van de accountant (EY) en zijn we besprekingen gestart met verschillende accountantskantoren. In het vierde kwartaal heeft de RvC gekozen voor PWC als nieuwe accountant voor WoonInvest.

## Wijziging statuten en reglementen

In september heeft de RvC de gewijzigde statuten en de reglementen van de Audit Commissie (AC) en Selectie- en Remuneratie Commissie (SRC) goedgekeurd. Het reglement van de RvC is in januari 2017 vastgesteld. In 2017 worden nog verschillende documenten opgesteld zoals het bestuursreglement en de profielschetsen van de RvC en het bestuur.





# "Uitstekende samenwerking"

## Prestatieafspraken

Voor gemeente Leidschendam-Voorburg zijn begin 2016 de lokale prestatieafspraken 2016-2019 vastgesteld. Daaraan voorafgaand is door de huurdersorganisaties van WoonInvest en Vidomes, mijn collega van Vidomes en mijzelf samen met de gemeente gewerkt aan een Woonvisie. Het was de eerste keer sinds de invoering van de Woningwet dat we als huurders, verhuurders en gemeente op deze manier hebben samengewerkt. Het is uitstekend bevallen.

Door deze goede samenwerking was het opstellen van de prestatieafspraken een relatief eenvoudige, maar vooral inspirerende klus. De prestatieafspraken zijn in een feestelijke ambiance door partijen ondertekend. De prestatieafspraken hebben betrekking op de volgende onderwerpen: het sociale domein, beschikbaarheid & betaalbaarheid en leefbaarheid & duurzaamheid. Ook is aandacht besteed aan mensen die wonen met zorg in welke vorm dan ook nodig hebben. Een deel van deze afspraken is in 2016 uitgevoerd, waaronder: extra aandacht voor huisvesting statushouders, betaalbaar houden van voldoende woningen, er is onderzoek uitgevoerd naar de woonlasten van minima, het aantal open verbrandingstoestellen is verder afgenomen en er is een start gemaakt met de evaluatie van de huisvesting van kwetsbare doelgroepen.

Met de gemeente Den Haag zijn in 2016 bilaterale afspraken 2016-2019 opgesteld, onder andere met betrekking tot de voorraad sociale huurwoningen en het verkoopprogramma. Deze zijn in lijn met het portefeuillebeleid van WoonInvest.

# Wat hebben we gerealiseerd?

In de hoofdstukken besteden we aandacht aan de realisering van de doelstellingen van de in dat hoofdstuk benoemde onderwerpen. Dit betekent dat we in 2017 meer dan voorheen de buitenwereld naar binnen kunnen halen en de organisatie van ons werk daarop aanpassen.

## Risicoparagraaf

In 2016 zijn beleidskaders voor WoonInvest ten aanzien van risicomanagement vastgesteld en goedgekeurd door de RvC. De kaders bevatten de visie van WoonInvest op risico's en risicomanagement. Deze kaders verbinden het risicomanagement vanuit wet- en regelgeving, de statuten, de visie, de bestaande en nieuwe beleidskaders en externe relaties. In 2016 zijn door WoonInvest de volgende risico's herkend als de belangrijkste risico's:

- kernrisico's
- strategische risico's
- tactische risico's
- operationele risico's
- financiële risico's

In dit verslag gaan we bij risicomanagement uitgebreid in op de door de organisatie onderscheiden risico's en op welke wijze wij deze risico's afdekken door gerichte maatregelen te treffen (de opvolging).

## Toelichting verschil bedrijfswaarde en marktwaarde

WoonInvest is van mening dat de in 2017 berekende marktwaarde over 2016 een betrouwbaar beeld geeft. Meer informatie over de berekening van de marktwaarde van ons bezit in verhuurde staat in het hoofdstuk '[Financieel verslag](#)'.

## Gerealiseerd uit het jaarplan 2016

In onderstaande tabel zijn de belangrijkste algemene beleidsdoelstellingen en activiteiten uit het jaarplan opgenomen en is aangegeven of die doelstellingen ook zijn behaald. In de hoofdstukken besteden we aandacht aan de realisering van de doelstellingen van de in dat hoofdstuk benoemde onderwerpen. Dit betekent dat we in 2017 meer dan voorheen de buitenwereld naar binnen kunnen halen en de organisatie van ons werk daarop aanpassen.

| Activiteit jaarplan 2016                                                                                      | Gerealiseerd             |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|
| Opstellen strategisch vastgoedportefeuilleplan inclusief transitieopgave                                      | Ja                       |
| Voorstel en overleg over beleid 10% vrije toewijzingsruimte met Respectus                                     | Ja                       |
| Andere communicatiekanalen gebruiken en eventueel extra verhuurinspanningen leveren om leegstand te beperken. | Actie loopt door in 2017 |
| Met de gemeenten afspreken hoe we omgaan met beschikbaarheid, noodzakelijke aanpassingen en toepassing WMO    | Ja                       |
| Duidelijkheid over afspraken tussen WoonInvest en WZH                                                         | Ja                       |
| Overleg scheiding DAEB/niet-DAEB met gemeenten en Respectus                                                   | Ja                       |
| Overzicht voorgenomen werkzaamheden naar gemeenten en HV gestuurd                                             | Ja                       |
| Ophalen maatschappelijke agenda en feedback over de inzet van maatschappelijke middelen bij stakeholders      | 2017 in kader OP         |
| Jaarverslag Maatschappelijke prestaties                                                                       | Gereed                   |
| Voorstel scheiding DAEB/niet-DAEB gereed                                                                      | Gereed                   |
| Vaststellen Ondernemingsplan WoonInvest 2017-2021                                                             | 2017                     |
| Implementatie herziene Woningwet                                                                              | Doorlopend               |
| Doorvoeren veranderingen in governance(structuur)                                                             | Gereed                   |



## Vooruitblik naar 2017

WoonInvest is er voor haar huidige en toekomstige huurders. Wij willen dat onze huurders goed en betaalbaar wonen. Voor goed wonen is niet alleen een goed huis nodig, maar ook een passende woonomgeving. Daarin onderscheiden wij ons van commerciële huurders. Wat goed wonen in een passende omgeving inhoudt, bepalen wij niet vanuit ons kantoor. We zoeken naar vormen om huurders meer invloed te laten krijgen. Daarbij denken we niet alleen aan het georganiseerd overleg, maar vooral ook aan communicatietechnieken om huurders eenvoudig en effectief te betrekken bij keuzes die over hun woning en hun wijk gaan.

Onze huurders en de gemeente waarin wij werken leveren een belangrijke bijdrage om helder te krijgen wat nodig en gewenst is op korte en langere termijn. In 2017 maken wij dit heel concreet. We gaan samen met onze huurdersorganisatie Respectus, de gemeente en andere betrokken partijen, de RvC en natuurlijk onze eigen medewerkers een ondernemingsplan maken. Dit plan verenigt belangrijke thema's en activiteiten die voortkomen uit woon- en leefbaarheidsvragen uit de samenleving, de Klantvisie, het portefeuilleplan en eerder vastgestelde plannen die langer lopen. Wij kijken zo goed mogelijk naar de demografische ontwikkelingen in ons werkgebied, zoals bevolkingsgroei, huishoudensgroei, vergrijzing en een toename van lage inkomens en kwetsbare groepen en stemmen onze renovatie- en nieuwbouwbeslissingen hierop af. Het ondernemingsplan moet richtinggevend zijn voor de door WoonInvest te ondernemen activiteiten in de komende jaren.

Andere thema's op de agenda van 2017 zijn privacybeleid, integriteitsbeleid en informatiebeleid. Bijzondere aandacht zal er ook zijn voor de verdere ontwikkeling van de administratieve organisatie, de interne beheersing en het risicomanagement. Dit zijn thema's waarbinnen de maatschappelijke opvattingen zich snel ontwikkelen. Wij willen als WoonInvest daar op een goede manier vorm aan geven. Tot slot zal 2017 in het teken staan van de verdere ontwikkeling van de organisatie. Iedere organisatie is permanent in ontwikkeling. WoonInvest wil een moderne, klantgerichte en bouwende organisatie worden met oog voor innovaties. Dit vraagt veel van onze medewerkers. Zij hebben echter de afgelopen jaren laten zien dat zij over een flinke dosis betrokkenheid, veerkracht en energie beschikken. Daarom wil ik op deze plek onze medewerkers bedanken voor hun inzet en voor hun vertrouwen in WoonInvest.

### Verklaring besteding van middelen

Ik verklaar dat we de middelen die we in 2016 tot onze beschikking hadden, alleen hebben gebruikt in het belang van de volkshuisvesting (Herzieningswet artikel 19, lid 1).

21 juni 2017

Marianne Straks  
bestuurder WoonInvest

|                                            |
|--------------------------------------------|
| <b>mr. M.L. (Marianne) Straks mha</b>      |
| Geboortjaar 1963                           |
| Functie bestuurder                         |
| Behaalde PE-punten 2015-2016: 92           |
| Nevenfuncties • Lid RvT Stichting Aveleijn |



## INTERVIEW BOUWEN AAN MAATSCHAPPELIJK VASTGOED

Evert de Glint, voorzitter raad van bestuur WoonZorgcentra Haaglanden: 'Samenwerken voor kwaliteit in wonen en zorg' WoonInvest beheert de gebouwen en WoonZorgcentra Haaglanden (WZH) regelt de zorg. 'Dat was ook de insteek van onze uitstekende samenwerking in 2016', vertelt Evert de Glint. In het verslagjaar hebben we de samenwerkingsafspraken geactualiseerd en is de grond ten behoeve van WZH Rustoord aan WoonInvest overgedragen. Een mooie mijlpaal na een lang traject.'

Al jaren geleden maakten wij de keuze voor samenwerking met WoonInvest. We zijn beide maatschappelijke instellingen met specifieke kennis en taken, waarin we elkaar versterken. Met twaalf woonzorgcentra, thuiszorg en meerdere woonzorgprojecten in de regio Haaglanden is WZH op het gebied van ouderenzorg één van de grotere organisaties in de regio. 'Wij kunnen niet zonder goede gebouwen voor onze bewoners', aldus De Glint. 'WoonInvest is een prima bouwer en beheerder gebleken van maatschappelijk vastgoed. We hebben al vele panden in samenwerking gerealiseerd.'

### Herijken

'In 2016 stonden twee dingen centraal: het verder ontwikkelen van WZH Rustoord en een herijking van onze relatie, gezien de veranderende omgeving. Ik doel hiermee op de Wet langdurige zorg, de nieuwe Woningwet en de vele andere ontwikkelingen op de zorg- en woningmarkt. Het was tijd om te actualiseren. In prettig overleg met de bestuurder van WoonInvest, Marianne Straks, en haar team is dat gebeurd. WoonInvest is een betrouwbare, open en realistische gesprekspartner.'

### WZH Rustoord

De Glint: 'De ontwikkeling van WZH Rustoord was een ingewikkeld proces, onder andere door bezwarenprocedures waardoor de doorlooptijd nog groter werd. Ook de grondprijs was onderdeel van gesprek tussen de Diakonie, WZH en WoonInvest. Uiteindelijk is de grond van de bouwlocatie in december 2016 overgedragen aan WoonInvest en kan na de zomer 2017 de bouw starten.'

### Aanpasbaar bouwen

'Door alle ontwikkelingen in de zorg spreken we bij WZH Rustoord niet meer van levensloopbestendig bouwen', legt De Glint uit. 'In de huidige tijd komen cliënten pas wonen bij WZH als zij iedere dag intensieve zorg of toezicht dichtbij nodig hebben. We spreken liever van omkeerbaar en aanpasbaar bouwen. We hebben bij WZH Rustoord namelijk wel van tevoren nagedacht over alternatieve bestemmingen, mocht dat ooit nodig zijn. Het gebouw is bijvoorbeeld ook geschikt voor appartementen.'

### Samenwerken met WoonInvest

'Het is belangrijk om samen met WoonInvest maatschappelijk te blijven voorzien in oplossingen', aldus De Glint. 'We bouwen zo aan kwaliteit van wonen en zorg, waarin de wensen van de klant centraal staan.'



5 december 2016: Marianne Straks en WZH-bestuurder Evert de Glint starten symbolisch de bouw van WZH Nieuw Rustoord. 'Een belangrijke mijlpaal op de mooiste plek van Voorburg'. Rechts wethouder Bruines.

A photograph of a modern, multi-story building with a curved facade and large windows. The building is light-colored with blue accents around the windows. The name 'WoonInvest' is visible on the upper part of the building. The sky is clear and blue.

# Verslag raad van commissarissen

De jaarstukken geven helder inzicht in de activiteiten en inspanningen van het bestuur. 2016 was een intensief jaar. Dankzij de inzet en deskundigheid van een ieder en de informatievoorziening en openheid vanuit bestuur en organisatie, zijn wij van mening dat we onze toezichhoudende rol goed konden invullen.

In de laatste maand van 2016 werd met toepasselijk feestelijk vertoon de schep in de grond gestoken voor woonzorgcentrum Rustoord. Voor WoonInvest een handeling met een bijzondere en symbolische waarde. Om meerdere redenen. Allereerst symboliseert het dat WoonInvest ervoor kiest zich te focussen op de gemeente Leidschendam-Voorburg met aangrenzend Leidschenveen in Den Haag. Met het project Rustoord wordt in het hart van haar kerngemeente Voorburg gebouwd aan kwalitatieve huisvesting voor oudere bewoners. Voorts is er WoonInvest veel aan gelegen om met lokale partners samen te werken. Het bouwplan Rustoord kwam tot stand in goede samenwerking tussen de lokale gemeente en WoonZorgcentra Haaglanden (WZH). Voorafgaand aan de eerste schep zijn de prestatieafspraken en overeenkomsten met beide partijen geactualiseerd zodat binnen het hedendaagse speelveld elke partij haar optimale maatschappelijke inzet kan plegen. En tenslotte: na een flink aantal jaren van een pas op de plaats qua investeren, is WoonInvest weer klaar voor de toekomst. Dit jaar formuleerde zij haar nieuwe portefeuillestrategie, waarvan Rustoord het eerste bouwproject is en daarbij ook de voorbode van toekomstige investeringen in lokale nieuwbouw en ingrijpende renovatie van sociale huurwoningen.

Tot groot genoegen van de raad van commissarissen (RvC) hebben zowel het ministerie voor Wonen en Rijksdienst als het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) tegen het jaareinde laten weten dat er geen aanleiding meer is om voor WoonInvest respectievelijk de interventiemaatregel van een Verbeterplan als de status bijzonder beheer nog voort te zetten en WoonInvest daarmee het vertrouwen hebben gegeven de relatie op een reguliere manier voort te zetten. Niet alleen de financiële ratio's zijn in het verslagjaar verbeterd, ook een aantal risicovolle dossiers is naar tevredenheid tot een goed einde gebracht. Dit impliceert dat WoonInvest zich ook vanuit dit perspectief weer met de blik op de toekomst kan richten. In 2015 constateerde de RvC dat haar 'nabijheid bij wisseling van bestuurders' en 'interne gerichtheid' passend was voor de ontwikkelingsfase van WoonInvest. In 2016 is - zonder daarbij de aandacht voor risicogevoelige dossiers te verliezen- ook de blik van het toezicht meer naar buiten gericht. Met name het 'stakeholdersmanagement' was daarbij een prioritair thema. Verderop in dit verslag komt dit laatste meer uitgebreid aan de orde. Naast deze corporatiespecifieke gebeurtenissen heeft, net als voor alle corporaties, ook bij WoonInvest het jaar 2016 in het teken gestaan van de tijdige implementatie van de ingrijpende veranderingen in de Woningwet. Naast de keuze voor de administratieve scheiding of juridische splitsing en de daarmee samenhangende positionering van het bezit (DAEB/niet-DAEB), moest een groot aantal documenten in het kader van de interne governance worden herzien. Ook de waardering van alle bezit op marktwaarde vergde de nodige inspanning.

## Over besturen en toezichhouden

WoonInvest is een maatschappelijke organisatie en beheert een groot vermogen. Dit vermogen zet zij primair in voor de sociale doelgroep. Voldoende, betaalbare en duurzame woningen zijn relevante thema's in de woningmarkt van Haaglanden, die veel inspanningen van de regionale corporaties vergen. De RvC heeft als belangrijke taak om zowel de invulling van de maatschappelijke rol als de continuïteit van de organisatie te borgen. De RvC zal komend jaar haar visie op toezicht houden verdiepen. De RvC onderscheidt drie belangrijke rollen: die van toezichthouder, die van klankbord/adviseur en die van werkgever. Vanuit deze drie rollen houdt de RvC toezicht op het functioneren van het bestuur en de algemene gang van zaken binnen WoonInvest, geeft de accountant opdracht voor de controle van de jaarstukken, adviseert de RvC het bestuur gevraagd en ongevraagd en benoemt en beoordeelt de RvC de bestuurder. De RvC handelt op basis van de bevoegdheden die in de statuten zijn omschreven. De werkwijze van de RvC is beschreven in het reglement RvC. De RvC werkt met twee separate commissies: de Audit Commissie en de Selectie-en Remuneratiecommissie. Deze commissies hebben eigen reglementen waarin de taken en bevoegdheden zijn beschreven. De commissies doen schriftelijk verslag van hun beraadslagingen en bevindingen en adviseren de RvC over onderwerpen die binnen hun taakgebied vallen en bereiden de besluitvorming van de RvC voor. Dit laat de verantwoordelijkheid voor de besluitvorming van en door de RvC onverlet.



De RvC-leden van WoonInvest delen een gezamenlijke visie op toezicht. Deze visie is regelmatig onderwerp van gesprek tijdens de vergaderingen en is nadrukkelijk besproken tijdens een governance-sessie in 2016. Van elk lid van de RvC wordt verwacht:

- o transparantie, openheid, vertrouwen en eerlijkheid: naar elkaar, naar de bestuurder en de organisatie en naar 'buiten';
- o diversiteit en complementariteit in karakters en expertise;
- o rolzuiverheid en op gepaste afstand van het bestuur: dichtbij wanneer dat nodig is, op afstand als het kan/moet;
- o toezicht op basis van harde cijfers én zachte signalen, diepgang, doorvragen;
- o proactiviteit en veranderingsgezindheid;
- o collectieve en individuele verantwoordelijkheid, samenwerken, doorpakken wanneer nodig;
- o werkelijke betrokkenheid bij WoonInvest en de manier waarop de organisatie haar maatschappelijke doelstellingen realiseert.

Randvoorwaardelijk is dat de RvC onafhankelijk kan functioneren. De RvC is zodanig samengesteld dat de leden ten opzichte van elkaar, het bestuur en welk deelbelang dan ook kritisch kunnen opereren. Geen van de leden verleent andere diensten aan WoonInvest dan die voortvloeien uit het lidmaatschap van de RvC. Alle leden zijn daarmee onafhankelijk en kennen geen onverenigbaarheden met hun functie als lid van de RvC. In het verslagjaar is geen sprake geweest van (transacties met) tegenstrijdige belangen waarbij raadsleden en/of de bestuurder betrokken waren. Een overzicht van de relevante nevenfuncties van de raadsleden en het bestuur is opgenomen aan het eind van dit verslag.

Alle principes van de Governancecode woningcorporaties 2015 worden door de RvC volledig onderschreven en door de organisatie gevolgd.

### **Toetsingskader**

De RvC van WoonInvest voert zijn activiteiten uit op basis van een toetsingskader, dat wordt gevormd door de relevante interne en externe beleidsstukken en wet- en regelgeving.

Voor het uitvoeren van zijn taak hanteert de RvC een uitgebreid toetsingskader, met als belangrijke elementen daarin:

- o taakvelden op basis van Woningwet
- o governancecode woningcorporaties
- o statuten, reglementen en codes WoonInvest
- o beleidsplan 'Blijf bij de Kern'
- o portefeuillestrategie
- o jaarplan 2016
- o financiële begroting en meerjarenbegroting
- o investeringsstatuut
- o treasurystatuut en -jaarplan
- o Verbeterplan WoonInvest
- o managementrapportages per kwartaal
- o bevindingen en verbeterpunten meest recente visitatierapport

Dit toetsingskader is gedurende 2016 aangevuld met nieuw overeengekomen lokale prestatieafspraken met zowel de gemeente Leidschendam-Voorburg als Den Haag en met het Reglement Financieel Beleid en Beheer. Tevens is het geheel geplaatst in een digitale omgeving zodat voor elk lid van de RvC deze documenten in de meest actuele versie altijd voorhanden zijn.





### **RvC als toezichthouder**

Begin 2016 heeft WoonInvest een bestuurssecretaris aangesteld die mede tot taak heeft om de RvC te ondersteunen. Om haar toezichthoudende taak goed te kunnen vervullen, laat de RvC zich regelmatig door het bestuur en de bestuurssecretaris mondeling en schriftelijk informeren over de corporatie in de volle breedte. Naast het overleg met het bestuur en de externe accountant is in het verslagjaar ook gesproken met de Autoriteit Woningcorporaties en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. Tevens heeft de voltallige RvC een gesprek gevoerd met de huurdersorganisatie Respectus alsmede de ondernemingsraad. Beide laatste organen zijn ook uitgenodigd om hun verwachtingen met betrekking tot het functioneren en door hen gewenste onderwerpen op de agenda van de RvC aan te geven. Zowel de ondernemingsraad als Respectus hebben deze vraag op een zeer consciëntieuze wijze vormgegeven en naast mondeling ook hele concrete ideeën (bv. aandacht voor leefbaarheid of zichtbaarheid van de RvC in de organisatie) schriftelijk kenbaar gemaakt. Twee leden van de RvC hebben een vergadering van het bestuur van de huurdersorganisatie bijgewoond, mede om de goede onderlinge communicatie te bevorderen. Gedurende het verslagjaar vergaderde de RvC zeven keer regulier in aanwezigheid van de bestuurder. Vrijwel elke vergadering werd voorafgegaan door een kort vooroverleg zonder bestuurder. Tussen de formele raadsvergaderingen door hadden de voorzitter van de RvC en de bestuurder periodiek contact over de bedrijfsvoering en actuele ontwikkelingen.

De belangrijkste onderwerpen van de vergaderingen 2016 zijn in onderstaand overzicht weergegeven:

- o herbenoeming de heer W.W.M. Ackermans per 1 januari 2016
- o project groot onderhoud 102 woningen aan de Rozenboomlaan (complex 2024) en 42 woningen aan de Broekslootkade (complex 2013)
- o huurprijsbeleid 2016
- o risicobeleid
- o volkshuisvestingsverslag 2015
- o jaarrekening 2015
- o portefeuillebeleid
- o investeringsbesluit woonzorgcentrum Rustoord
- o reglement Financieel Beleid en Beheer
- o treasurystatuut
- o wijziging statuten en reglementen (RvC en commissies)
- o aanstellen PWC als nieuwe accountant
- o herzien samenwerkings- en huurafspraken tussen WoonInvest en Woonzorgcentra Haaglanden (WZH)
- o consultatievoorstel splitsing DAEB/niet-DAEB
- o jaarplan en (meerjaren)begroting 2017
- o rooster van aftreden RvC
- o treasuryjaarplan 2017
- o verkoop deelneming EEM Leidschenveen BV en de ontbinding van Woonservice Haaglanden BV, WoonInvest Projecten BV en WoonInvest Project 1 BV
- o plan van aanpak 'Break Clausules & Margining Derivaten'
- o risicobeoordeling Zorgvastgoed

## **Bouw Rustoord en herzien afspraken met WoonZorgcentra Haaglanden (WZH)**

WoonInvest heeft vanuit haar recente verleden een nauw samenwerkingsverband met WZH met als doel gezamenlijk een aantal zorglocaties te realiseren. De destijds onderling gemaakte financiële afspraken bevatten echter een aantal voor meerdere uitleg vatbare, variabele elementen die bijdroegen aan een hoger risicoprofiel van het zorgvastgoed. In 2015 vond hierover al veelvuldig overleg plaats tussen bestuurders van beide organisaties. Dit overleg is in 2016 voortgezet en heeft geleid tot herziene afspraken m.b.t. vijf huurovereenkomsten voor zorgcentra. Het betreft de zorgcentra Waterhof, Hoge Veld, Leilinde, Oosterheem en Transvaal. Tevens zijn er tussen WZH en WoonInvest nieuwe afspraken gemaakt ten aanzien van de ontwikkeling en exploitatie van het project Rustoord. De aangepaste afspraken hebben mede geleid tot een herziening van de waardering van het zorgvastgoed. Met het oog op de importantie van de genoemde onderdelen heeft de RvC dit onderwerp in 2016 bij elke vergadering besproken. Daarnaast heeft een speciaal voor dit complexe onderwerp benoemde werkgroep van drie leden vanuit de RvC zich extra verdiept in dit onderwerp, aan de hand van door externe deskundige opgestelde rapportages, nadere toelichtingen van bestuurder en betrokken medewerkers binnen WoonInvest en een aanvullend gesprek met een extern deskundige. De werkgroep heeft haar bevindingen gedeeld en advies uitgebracht aan de voltallige RvC.

## **Verbindingen**

WoonInvest streeft ernaar de verbindingsstructuur en alle (nog) bestaande deelnemingen af te stoten of te liquideren, onder andere om de structuur te vereenvoudigen. De RvC houdt toezicht op dit proces. Hiervoor zijn in 2015 al stappen gezet en verdere voorbereidingen voor afbouw van activiteiten in verbindingen getroffen. In 2016 zijn WoonInvest Projecten BV, WoonInvest Project 1 BV en Woonservice Haaglanden BV ontbonden. In december van het verslagjaar is WoonInvest een verkoop overeengekomen van de Energie Exploitatie Maatschappij Leidschenveen BV) EEM per 1 januari 2017. Aan het eind van het verslagjaar resteerden naast de EEM nog de WoonInvest Projecten Holding BV (kan na de EEM worden ontbonden) en Stichting De Vlieterhof. In 2017 wordt onderzocht of deze laatste stichting ontbonden gaat worden.

## **Interne governance in lijn met herziene Woningwet**

Veel tijd en aandacht is in het verslagjaar besteed aan het tijdig herzien of tot stand komen van de juiste documenten. Bij deze totstandkoming of actualisatie is steeds aansluiting gezocht bij de modellen van de branchevereniging Aedes. Aan het einde van 2016 waren vrijwel alle noodzakelijke statuten en reglementen aangepast en goedgekeurd. Deze zijn te vinden op de website van WoonInvest. Begin 2017 wordt de laatste hand gelegd aan het bestuursreglement en een verbindingsstatuut.

## **Planning & controlcyclus**

Jaarlijks wordt een jaarplan en een begroting, inclusief meerjarenprognose, opgesteld door het bestuur en goedgekeurd door de RvC. De RvC ontvangt ieder kwartaal de kwartaalrapportage waarin de financiële en operationele prestaties in vergelijking met het jaarplan en de begroting zijn opgenomen en worden toegelicht. Daarnaast is er het jaarverslag waarin de prestaties worden uiteengezet en verantwoord, en waarin de jaarrekening wordt opgenomen.

## **Audit Commissie**

De Audit Commissie adviseert de RvC over onderwerpen die de financiën, de interne controle en de risicobeheersing betreffen en bereidt de besluitvorming van de RvC op dit punt voor. De Audit Commissie heeft in het verslagjaar vier reguliere vergaderingen gehouden, waarvan een keer in aanwezigheid van de externe accountant, en vervulde een klankbordfunctie voor de bestuurder met betrekking tot financiële onderwerpen en de ontwikkeling van de financiële organisatie. De belangrijkste agendapunten waren:

- |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"><li>o de 'Managementletter 2015' van de externe accountant;</li><li>o de jaarrekening 2015 van WoonInvest (inclusief het accountantsverslag) en de jaarrekeningen van de verbindingen;</li><li>o financiële performance en instrumenten;</li><li>o financiële impact nieuw portefeuillebeleid;</li><li>o voortgang van het Verbeterplan naar aanleiding van de toezichtsbrief 2014 van het CFV en met name de verbeteringen in de kwaliteit van de financiële organisatie;</li><li>o (meerjaren-) begroting 2017 en het jaarplan 2017;</li><li>o treasuryjaarplan 2017;</li><li>o investeringsstatuut;</li><li>o Reglement Financieel beheer en beleid;</li><li>o Treasurystatuut en het inrichtingsdocument AQ/IC Treasury;</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>o concept-reglement van de Audit Commissie;</li><li>o procuratiereglement;</li><li>o evaluatie van de accountantscontrole 2015 en selectie nieuwe accountant;</li><li>o risicomanagement en de interne controle;</li><li>o plan van aanpak 'Break Clausules &amp; Margining Derivaten';</li><li>o risicobeoordeling zorgvastgoed;</li><li>o vaststellingsovereenkomst met WZH en aanpassing van de huurovereenkomsten met WZH;</li><li>o verkoop van deelneming Energie Exploitatiemaatschappij BV.</li></ul> |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|



### **Evaluatie accountantscontrole 2015 en selectie nieuwe accountant**

Na afronding van de jaarstukken 2015 is het functioneren van de accountant geëvalueerd door de Audit Commissie, in nauw overleg met het bestuur. De evaluatie heeft geleid tot het advies aan de RvC om voor het boekjaar 2016 e.v. van accountantskantoor te wisselen. Na goedkeuring van het plan van aanpak en de selectiecriteria door de RvC is vervolgens een selectieproces gestart onder leiding van de Audit Commissie. Dit heeft geleid tot het advies van Audit Commissie en bestuurder aan de RvC om PWC te benoemen als accountant voor 2016 en volgende jaren. PWC is in het najaar gestart met de werkzaamheden. Er zijn goede werkafspraken gemaakt met de accountant, inclusief een periodieke terugrapportage aan de Audit Commissie.

### **Volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties**

Al in het vorig verslagjaar is de kwartaalrapportage in haar opzet herzien. Er wordt nu een relatie gelegd tussen doelen uit het beleidsplan en het jaarplan met KPI's op vrijwel alle onderdelen. Dit geeft de RvC inzicht in de voortgang van de dagelijkse activiteiten van de organisatie en van de resultaten hiervan. Naast de inhoudelijke bespreking van de resultaten op alle terreinen is de RvC in gesprek met de bestuurder om de opzet, sturingsinformatie, integraliteit en resultaatverantwoordelijkheid verder te verbeteren. In een speciale interne themabijeenkomst in 2016 heeft ook de RvC zijn verwachtingen op dit vlak verwoord, zodat de rapportages en –methodiek in 2017 nog verder kunnen worden geoptimaliseerd. Uitgebreid is aandacht besteed aan de neerwaartse uitkomst van de Aedes Benchmark. Daar waar op het gebied van bedrijfsvoering de score A bleef gehandhaafd, viel het huurdersoordeel lager uit. Dit resulteerde in een score C in plaats van de B het jaar daarvoor. De bestuurder heeft mede deze uitkomst als aanleiding gezien om de interne organisatie, cultuur en klantgerichtheid verder te professionaliseren. In 2016 zijn prestatieafspraken met zowel Leidschendam-Voorburg als Den Haag tot stand gekomen. De RvC is op de hoogte gehouden van de voortgang hierin en heeft vastgesteld dat de huurdersorganisatie van WoonInvest daarbij actief is betrokken, conform de letter en geest van de daarop van toepassing zijnde wetgeving. De realisatie of bijstelling van deze afspraken worden ook door de RvC nauwlettend gevolgd.

### **Dialoog met stakeholders**

De RvC beschouwt het als taak om zich regelmatig te oriënteren op wat er onder de stakeholders leeft en vindt het relevant om open en transparant aan belanghebbenden ook periodiek verantwoording af te leggen over de wijze waarop toezicht wordt gehouden. Om zijn externe oriëntatie te verbeteren heeft de RvC het onderwerp Informatievoorziening en omgang met stakeholders in 2016 hoog op de agenda geplaatst en hiertoe een themabijeenkomst met daarbij een separate 'in-company' studiebijeenkomst gehouden. Naast kennis resulteerde deze masterclass ook in een toegesneden agenda met betrekking tot het maken van een stakeholdersanalyse. Voor het vormgeven van het stakeholdersmanagement gaat de RvC gebruik maken van het 3M-model (Mapping, Mobiliseren en Managen van stakeholdersrelaties).

### **Deskundigheidsbevordering**

Het blijvend verbeteren van het functioneren van zowel de individuele leden als de gezamenlijke RvC is voor zowel bestuur als RvC van WoonInvest een vanzelfsprekendheid. Ondersteunend hieraan heeft de corporatiesector in 2015 een systeem van permanente educatie (PE) voor bestuurders en commissarissen ingevoerd. Intern toezichthouders moeten voor de jaren 2015/2016 minimaal 10 PE-punten behalen. De meerderheid van de leden van de raad voldeed ruimschoots aan deze verplichting. Mevrouw Rutten bleef net iets onder bij de verplichting (5 i.p.v. 7) omdat zij bij haar eerste volledige zittingsjaar de prioriteit heeft gegeven aan het uitgebreide interne introductieprogramma. Een stukje educatie is verschoven naar 2017. Het behaalde aantal punten is bij de persoonlijke gegevens van elk van de raadsleden elders in dit verslag vermeld. De RvC bespreekt jaarlijks welke individuele en collectieve opleidingsbehoefte er bestaat. In het verslagjaar is de eerdergenoemde Masterclass Informatievoorziening en omgang met stakeholders voor bestuur en RvC in samenwerking met het Nationaal Register en prof. Ir. Rienk Goodijk georganiseerd.

In september 2016 heeft de RvC een bezoek gebracht aan het woningcomplex Broekslootkade e.o. Dit woningcomplex van WoonInvest stond op dat moment in de steigers ten behoeve van ingrijpende woningverbetering. De RvC heeft zich georiënteerd op de maatregelen aan de woningen, bezocht reeds verbeterde woningen en sprak bewoners over hun ervaringen.



Hetzelfde moment is gebruikt om met leden van het MT en de afdeling Vastgoedbeheer het gesprek aan te gaan over de werking van het investeringsstatuut en de evaluatie ervan. De RvC vindt dat het thema deskundigheidsbevordering ook een werkingssfeer heeft naar toekomstige generaties toezichthouders. In dat kader heeft de RvC een stageplaats ter beschikking gesteld. Vanaf september 2016 tot september 2017 loopt mevrouw A. Dal-Peters gedurende een jaar als stagiair met de RvC mee. Zij doet volwaardig mee met de vergaderingen en overige bijeenkomsten, maar heeft geen stemrecht. De stageplaats is gekoppeld aan een opleidingstraject van de Vereniging Toezichthouders Woningcorporaties (VTW). Ten behoeve van haar stage-opdracht verdiept mevrouw Dal zich in de inhoud en optimalisatie van het toetsingskader van WoonInvest.

### **Informatievoorziening**

Naast uiteraard de informatie die door de bestuurder wordt verstrekt, worden de leden van de raad breed geïnformeerd, onder andere via:

- o digitale nieuwsbrieven met een samenvatting van het sectorale nieuws;
- o een abonnement op de lokale editie van een dagblad, een aantal leden van de RvC maakt hiervan gebruik;
- o informatie vanuit de werkgeversorganisatie Aedes;
- o de Vereniging van Toezichthouders Woningcorporaties (VTW, branchevereniging): de raadsleden zijn persoonlijk lid van de VTW en worden door deze organisatie via verschillende kanalen op de hoogte gehouden van de actualiteiten in de sector.

### **Zelfevaluatie RvC**

In 2015 vond een zeer uitgebreide zelfevaluatie onder externe begeleiding plaats. In de zelfevaluatie van februari 2016 is voortgeborduurd op de uitkomsten hiervan en zijn in een separate bijeenkomst van de RvC de onderdelen SMART uitwerken actiepunten 2015, totstandkoming toetsingskader, externe legitimering en verbeteren verantwoording verder bij de kop gepakt. Tenslotte zijn afspraken gemaakt over de inzet van de individuele deskundigheidsgebieden binnen de RvC alsmede ten behoeve van de adviesrol naar de bestuurder. De bijeenkomst vond plaats zonder bestuurder, doch zij heeft vooraf wel haar input geleverd.

### **RvC als klankbord en adviseur voor de bestuurder**

De RvC wil zich niet alleen beperken tot het houden van toezicht op het functioneren van de bestuurder. Ook in de rol van klankbord kan de RvC waarde toevoegen aan WoonInvest. De bestuurder kan gebruikmaken van de verschillende expertisegebieden en netwerken om ook haar rol goed inhoud te geven. In 2016 is deze adviesrol o.a. door de intensiteit van vergaderen alsmede door de complexiteit van diverse dossiers veelvuldig ingezet. Ook was dit het eerste volledige jaar waarin Marianne Straks haar bestuurdersrol bij WoonInvest invulling gaf. Dit betekende een steeds nauwe afstemming en afspraken over de rolzuiverheid van alle betrokkenen. Er lagen drie grote dossiers voor WoonInvest die in 2016 veel aandacht vergden. Met name vanwege de complexiteit van het dossier WZH en de derivatenproblematiek was het van groot belang dat de bestuurder een beroep kon doen op de klankbordfunctie van de RvC. Steeds zijn binnen vergader-, thema- en werkgroepsettings afspraken gemaakt over de inzet van de leden van de RvC, waarbij het onderscheid besluitvormend of adviserend expliciet is benoemd. Daarnaast is gedurende het jaar enkele keren casuïstiek als voorbeeld aangegrepen om die rolzuiverheid te evalueren en te bewaken.

### **RvC als werkgever**

Invulling van de werkgeversrol

De uitvoering van de werkgeversrol voor de bestuurder vindt primair plaats door de Selectie- en Remuneratiecommissie. De commissie overlegt regelmatig met de RvC en adviseert over te nemen besluiten. In 2016 is met de aanpassingen in het kader van de herziene Woningwet en de branchemodellen de naam van de commissie gewijzigd van Remuneratiecommissie naar Selectie- en Remuneratiecommissie. Hiermee is naast de invulling van de werkgeversrol voor de bestuurder ook de eerste verantwoordelijkheid voor de vacature(s), (her)benoemingen, profielschetsen en stageplaatsen binnen de RvC scherper belegd. Deze commissie adviseert de RvC. Met het intensiveren van de taak is afgesproken dat –naast de verslagen van de beoordelingscyclus van de bestuurder– ook verslaglegging van de overige bespreekpunten van deze commissie plaatsvindt. De commissie wordt bij dit laatste ambtelijk ondersteund door de bestuurssecretaris.

### **Beoordelingskader en beoordeling bestuurder**

Na aanstelling in oktober 2015 heeft in december 2015 een eerste planningsgesprek plaatsgevonden tussen de bestuurder en de commissie. Tijdens dit gesprek zijn de bevindingen van de eerste twee maanden besproken en zijn er SMART-afspraken gemaakt. Tevens zijn kritische succesfactoren met de bestuurder afgesproken voor 2016. In de gemaakte afspraken zijn de maatschappelijke doelstellingen van de corporatie geborgd in de volgende onderwerpen: zelfstandigheid/imago van de corporatie, visie en strategie, financiële continuïteit, organisatieontwikkeling en persoonlijke ontwikkeling van de bestuurder. Alle afspraken gaan gepaard met prestatie-indicatoren, doelstellingen en afspraken over de methode (hoe wordt er gemeten?). Dit alles is vastgelegd in een plannings-/beoordelingsformulier. Halverwege 2016 is een voortgangsgesprek gehouden met betrekking tot deze afspraken. Naast de resultaatafspraken zijn de competenties uit het profiel van de bestuurder leidend voor het functioneren en beoordelen van de bestuurder en een integraal onderdeel van de beoordelingscyclus. Direct na afloop van het verslagjaar is een beoordelingsgesprek gehouden over de afspraken en competenties. Ter voorbereiding van dit gesprek worden diverse signalen vanuit zowel de voltallige RvC, de interne organisatie als de huurdersorganisatie betrokken.

De RvC heeft een positief beeld over het functioneren van de bestuurder. WoonInvest stond en staat voor een grote uitdaging op diverse terreinen en in het eerste jaar zijn op met name het terrein van portefeuillestrategie, financiële continuïteit, beheersing risicodossiers en imago belangrijke stappen gemaakt. Vooral (klant)strategie, project- en organisatieontwikkeling vragen in de nabije toekomst aandacht.

### **Beloningskader en beloning bestuurder en RvC**

De bestuurder is per 1 oktober 2015 benoemd voor vier jaar als (statutair) bestuurder. De bezoldiging past binnen de kaders van de Wet Normering Topinkomens (WNT). Voor de woningcorporaties kent de WNT een klassenindeling. Op grond van het aantal verhuureenheden en de omvang van de gemeenten waarin WoonInvest opereert, is WoonInvest ingedeeld in klasse G. Voor het pensioen is de standaard SPW-regeling (pensioenfonds voor de woningcorporaties) van toepassing. De overige arbeidsvoorwaarden zijn ook standaard voor de sector. Er is geen vaste onkostenvergoeding overeengekomen, maar gemaakte zakelijke kosten kunnen worden gedeclareerd. Er zijn geen aandelen, leningen of garanties verstrekt aan het bestuur.

Voor de informatie over de bezoldiging van de bestuurder wordt verwezen naar het overzicht op pagina van de jaarrekening. Ook de bezoldiging van de RvC is in de jaarrekening toegelicht en gebaseerd op deze eerder genoemde klassenindeling en de bindende beroepsregel van de VTW uit 2015. De RvC heeft besloten om de bezoldiging vanaf 1 januari 2015 vast te stellen op de normen in de beroepsregel van de VTW. Deze is niet gewijzigd voor het verslagjaar 2016.

### **Integriteit**

Er is een interne integriteitscode en een klokkenluidersregeling van kracht, deze zijn gepubliceerd op de website. WoonInvest heeft een integriteitscommissie, deze brengt eenmaal per jaar verslag uit. In 2016 is de bestuurder gestart met het ontwikkelen van een nieuw integriteitskader. Aan de integriteitscommissie (WIC) heeft de bestuurder verzocht een ontwerp voor een eenvoudige set gedragsregels voor medewerkers te ontwikkelen, passend bij het integriteitskader. De RvC is over de voortgang geïnformeerd.

### **Samenstelling en deskundigheden RvC**

De RvC kende, behalve de toevoeging van de stageplaats- in 2016 geen personele wijzigingen. In 2015 is bij de invulling van de vacatures, van zowel bestuurder als van een van de leden van de RvC en de herbenoeming van een lid, uitgebreid gezien in hoeverre aandachtsgebieden alsmede persoonlijke competenties van de leden in combinatie met elkaar voldoende kwaliteit opleverden. Geconstateerd is daarbij dat de RvC voldoende kwaliteit heeft om de rol van klankbord te kunnen vervullen op de belangrijkste aandachtsgebieden voor WoonInvest:

- o Sociaal maatschappelijk (volkshuisvesting, participatie en belanghouders)
- o Financieel economisch (beleid, doelstellingen en risicomanagement)
- o Vastgoed, ruimtelijke ordening en woningmarkt
- o Bedrijfsvoering (beleidscyclus, primaire processen, organisatie, personeel en communicatie)
- o Governance
- o Juridisch/regelgeving

Ook bij toekomstige vacatures of (her) benoemingen zullen zowel de geformuleerde aandachtsgebieden als de competenties zoals ook vastgesteld in de Woningwet weer leidraad zijn. Niet alleen vanuit de klankbordrol van de RvC maar ook vanuit zijn toezichtsrol. De RvC heeft een profielschets opgesteld voor zijn samenstelling. Hierin is onder andere opgenomen dat alle leden van de RvC aan een aantal algemene functie-eisen dienen te voldoen. Daarnaast is opgenomen dat in de RvC diverse specifieke deskundigheden aanwezig moeten zijn om het brede spectrum van de woningcorporatie te kunnen overzien. In het schema hiernaast is weergegeven aan welk profiel de betreffende commissarissen in het verslagjaar voldoen. De verhouding man/vrouw in de RvC is 40%-60% (de richtlijn is dat minimaal 30% van de leden van een RvC vrouw is).

## Samenstelling RvC

Leden van de RvC kunnen maximaal voor een periode van vier jaar worden benoemd. Herbenoeming is nog eenmaal mogelijk voor een periode van maximaal vier jaar. Per 31 december 2016 was de RvC als volgt samengesteld:

|                       |                                                                                                                                                                                                                                                     |
|-----------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Naam</b>           | <b>Mevr. M. (Marja) de Bruyn</b>                                                                                                                                                                                                                    |
| Geboortejaar          | 1956                                                                                                                                                                                                                                                |
| Functie in RvC        | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Voorzitter</li> <li>• Lid Selectie- en Remuneratiecommissie</li> </ul>                                                                                                                                     |
| Expertise             | Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening, Governance en HRM                                                                                                                                                                                         |
| Aanvang 1e termijn    | 1 januari 2014                                                                                                                                                                                                                                      |
| Einde huidige termijn | 31 december 2017                                                                                                                                                                                                                                    |
| Herbenoembaar         | Ja                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Beroep                | Zelfstandig adviseur                                                                                                                                                                                                                                |
| Behaalde PE-punten    | 2015: 17 - 2016: 20                                                                                                                                                                                                                                 |
| Nevenfuncties         | <ul style="list-style-type: none"> <li>• RvT Tiwos Tilburg</li> <li>• RvT BVOW Rotterdam</li> <li>• Visitator maatschappelijk presteren woningcorporaties, gelieerd aan Ecorys</li> <li>• RvT Centrum voor Dienstverlening Rotterdam</li> </ul>     |
| <b>Naam</b>           | <b>Mevr. P. (Petra) M.M. Rutten</b>                                                                                                                                                                                                                 |
| Geboortejaar          | 1969                                                                                                                                                                                                                                                |
| Functie in RvC        | Lid                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Expertise             | Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening, Vastgoed en Projectontwikkeling                                                                                                                                                                           |
| Aanvang 1e termijn    | 1 juli 2015                                                                                                                                                                                                                                         |
| Einde huidige termijn | 30 juni 2019                                                                                                                                                                                                                                        |
| Herbenoembaar         | Ja                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Beroep                | Directeur maatschappelijke ontwikkeling Heijmans Vastgoed per 1 juni 2016 Directeur Klant en Markt van Wijnen West BV per 1 januari 2017 Directeur Wonen Frame Vastgoed BV                                                                          |
| Behaalde PE-punten    | 2015: 3 - 2016: 2                                                                                                                                                                                                                                   |
| Nevenfuncties         | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bestuurslid Belvédère Verhalenhuis</li> <li>• Lid Van der Leeuwkring</li> </ul>                                                                                                                            |
| <b>Naam</b>           | <b>Mevr. W.J.C.M. (Ilja) van Haaren</b>                                                                                                                                                                                                             |
| Geboortejaar          | 1959                                                                                                                                                                                                                                                |
| Functie in RvC        | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Lid op voordracht van huurders</li> <li>• Voorzitter Selectie- en Remuneratiecommissie</li> </ul>                                                                                                          |
| Expertise             | PR en Communicatie, Lokaal bestuur, HRM, Governance                                                                                                                                                                                                 |
| Aanvang 1e termijn    | 1 januari 2010                                                                                                                                                                                                                                      |
| Einde huidige termijn | 31 december 2017                                                                                                                                                                                                                                    |
| Herbenoembaar         | Nee                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Beroep                | Bestuurder stichting Kinderpostzegels Nederland per 1 november 2016 Bestuurder/directeur West Holland Foreign Investment Agency                                                                                                                     |
| Behaalde PE-punten    | 2015: 11 - 2016: 10                                                                                                                                                                                                                                 |
| Nevenfuncties         | Lid RvT Theater de Veste                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Naam</b>           | <b>Dhr. W.W.M. (Willem) Ackermans</b>                                                                                                                                                                                                               |
| Geboortejaar          | 1955                                                                                                                                                                                                                                                |
| Functie in RvC        | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Lid</li> <li>• Lid Audit Commissie</li> </ul>                                                                                                                                                              |
| Expertise             | Corporate Strategy, Financiën, Governance                                                                                                                                                                                                           |
| Aanvang 1e termijn    | 1 januari 2012                                                                                                                                                                                                                                      |
| Einde huidige termijn | 31 december 2019                                                                                                                                                                                                                                    |
| Herbenoembaar         | Nee                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Beroep                | Directeur Investment Management Eneco                                                                                                                                                                                                               |
| Behaalde PE-punten    | 2015: 18 - 2016: 2                                                                                                                                                                                                                                  |
| Nevenfuncties         | Lid RvT museum van Communicatie                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Naam</b>           | <b>Dhr. H.J. (Henk Jan) van den Bosch</b>                                                                                                                                                                                                           |
| Geboortejaar          | 1949                                                                                                                                                                                                                                                |
| Functie in RvC        | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Lid op voordracht huurders</li> <li>• Voorzitter Audit Commissie</li> </ul>                                                                                                                                |
| Expertise             | Financiën, Juridisch/ Regelgeving, Governance                                                                                                                                                                                                       |
| Aanvang 1e termijn    | 1 januari 2014                                                                                                                                                                                                                                      |
| Einde huidige termijn | 31 december 2017                                                                                                                                                                                                                                    |
| Herbenoembaar         | Ja                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Beroep                | Bestuursadviseur                                                                                                                                                                                                                                    |
| Behaalde PE-punten    | 2015: 9 - 2016: 11                                                                                                                                                                                                                                  |
| Nevenfuncties         | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Voorzitter RvC Terberg Group B.V.</li> <li>• Voorzitter RvC Antea Participaties IV</li> <li>• Lid bestuur vastgoedmaatschappij Alliance</li> <li>• Voorzitter bestuur Stichting Landgoed 't Loo</li> </ul> |





## ‘Voelsprietten in de samenleving’

Ilya van Haaren, commissaris van WoonInvest: ‘Je concentreren op de kwetsbare mensen in de samenleving. Dat is steeds de leidraad. Daarom is het goed als WoonInvest en ook wij als raad van commissarissen continu onze voelsprietten in de samenleving steken. In het afgelopen jaar heb ik daarin echt een transitie waargenomen. De klantgesprekken en het meedoen van huurdersvereniging Respectus aan de prestatieafspraken zijn daar concrete voorbeelden van.’

### INTERVIEW BOUWEN AAN WOONINVEST

Dat zegt Ilya van Haaren, sinds zeven jaar commissaris bij WoonInvest op voordracht van de huurdersvereniging. Zij nam ook zelf deel aan de klantgesprekken. ‘Ik vind het essentieel te horen wat in de maatschappij en onder de huurders leeft, waarbij WoonInvest het gehoorde werkelijk meeneemt in het beleid. We hebben veel opgehaald en het opent op sommige onderwerpen ook je ogen. In dat kader vind ik ook de stakeholdersgesprekken in het jaarverslag van belang. Of dat nu de huurdersvertegenwoordiging, de gemeente of onze zorgpartner is, iedereen heeft zijn rol in het beschikbaar stellen van passende, betaalbare woonruimte voor de meer kwetsbare mensen in onze maatschappij.’

### Drijfveer

‘Dat laatste is voor mij ook de belangrijkste reden om commissaris te zijn. Het is best complex werk, zeker financieel gezien en met alle regels die er zijn. Mijn drijfveer om me daarin te verdiepen en WoonInvest te toetsen en adviseren, is maatschappelijk betrokken zijn. De crux is continu te kijken wat in de toekomst nodig is, over vijf jaar, over tien jaar en verder. En als er wijzigingen zijn, hoe kunnen we dan in overleg met de bestuurder bijsturen, denkend vanuit de samenleving?’

### Stabiele situatie

‘Het is goed om te zien dat WoonInvest nu in een financieel stabiele situatie verkeert, die ook weer mogelijkheden biedt om te investeren. Om te bouwen voor mensen die dat hard nodig hebben, denk aan de projecten aan de Rijnlandlaan en De Star in Leidschendam. Bouwen is niet de hoofdtaak, maar wel wanneer dit nodig is voor onze doelgroepen zoals starters, ouderen, eenoudergezinnen en statushouders. WoonInvest heeft een prachtig, vrij jong woningbezit. Ook dat biedt perspectieven om sommige woningen te verkopen, om weer nieuwe projecten te realiseren. Daarop is ook het nieuwe verkoopbeleid afgestemd.’

### Voortvarende aanpak

Van Haaren kijkt met plezier terug op het afgelopen jaar. Het Verbeterplan is voortvarend opgepakt en zo goed als afgerond. De samenwerking met de nieuwe bestuurder is plezierig en de manier van leidinggeven past bij de maatschappelijke opgave en de transitie die WoonInvest momenteel doormaakt. Ik neem mijn petje af voor Respectus die zich intensief inzette voor de prestatieafspraken. Ik vind het een groot goed dat de huurdersvereniging nu een partner is in die afspraken. Ook hier geldt dat voelsprietten in de samenleving hebben, de enige methode is om passend te verhuren, te beheren en te bouwen.’



# Risk, Compliance & Governance code

Als maatschappelijke organisatie op het gebied van wonen zorgt WoonInvest voor goed en betaalbaar wonen voor mensen met een laag inkomen. Goed bestuur zorgt voor een optimale inzet van mensen en middelen en maakt dat we de gestelde doelen zo effectief en efficiënt mogelijk realiseren. Dit beperkt zich niet alleen tot de stichting, maar heeft ook betrekking op de dochtermaatschappijen en deelnemingen.

## Verbindingenstructuur

In de nieuwe Woningwet zijn strengere regels opgenomen voor verbindingen en dochtermaatschappijen. Toegelaten instellingen mogen slechts dochterondernemingen oprichten of deelnemen in rechtspersonen of vennootschappen of daar structurele banden mee aangaan, voor zover dit in het belang van de volkshuisvesting is en indien zij daarvoor toestemming hebben van de autoriteit. Stichting WoonInvest had in 2016 in zes andere rechtspersonen een belang. In het kader van de implementatie van de herziene Woningwet heeft WoonInvest de bestaande verbindingenstructuur naast de vigerende wet- en regelgeving gelegd en is per verbinding bepaald welke actie benodigd is om te voldoen aan de herziene wet dan wel om de bestaande verbindingenstructuur te rationaliseren. In dit kader zijn in het vierde kwartaal WoonInvest Projecten BV, WoonInvest Project 1 BV en Woonservice Haaglanden BV ontbonden. Ten slotte is WoonInvest in december een verkoop overeengekomen van de Energie Exploitatie Maatschappij Leidschenveen B.V. per 1 januari 2017.

## WoonInvest Projecten Holding B.V.

Deze maatschappij is in 2003 opgericht onder de naam WoonInvestment B.V. In 2009 heeft een statuten- en naamswijziging plaatsgevonden waardoor deze rechtspersoon een holdingmaatschappij is geworden voor diverse projecten. Deze holdingmaatschappij was in 2016 aandeelhouder van WoonInvest Projecten BV en van de Energie Exploitatie Maatschappij Leidschenveen B.V. In deze Holdingmaatschappij vinden geen zelfstandige activiteiten plaats.

## Kerngegevens WoonInvest Projecten Holding BV

|                                        |                             |
|----------------------------------------|-----------------------------|
| Maatschappelijk kapitaal               | € 90.000                    |
| Gestort aandelen kapitaal              | € 18.000                    |
| Aandeelhouder[s]                       | Stichting WoonInvest (100%) |
| Omzet 2016                             | Nihil                       |
| Resultaat na belasting 2016            | € 532.136                   |
| Eigen vermogen na resultaatsbestemming | € 1.207.885                 |
| Werknemers                             | Geen                        |

Het resultaat over 2016 wordt voornamelijk gevormd door het resultaat over 2016 van Energie Exploitatie Maatschappij Leidschenveen BV.

## Energie Exploitatie Maatschappij Leidschenveen BV

In 2009 heeft WoonInvest Projecten Holding BV de Energie Exploitatie Maatschappij Leidschenveen BV opgericht met als doel het beheer en de exploitatie te voeren van een Warmte Koude Opslag (WKO) installatie voor het complex Leidschenhof in Leidschenveen. Door de regelgeving rondom Energie Exploitatie Maatschappijen dient dit in een transparante nevenstructuur te worden georganiseerd. De installatie is begin 2010 operationeel geworden.

### Kerngegevens Energie Exploitatie Maatschappij Leidschenveen BV

|                                        |                                        |
|----------------------------------------|----------------------------------------|
| Maatschappelijk kapitaal               | € 500.000                              |
| Gestort aandelenkapitaal               | € 318.000                              |
| Aandeelhouders                         | WoonInvest Projecten Holding BV (100%) |
| Omzet 2016                             | € 337.623                              |
| Resultaat na belasting 2016            | € 532.209                              |
| Eigen vermogen na resultaatsbestemming | € 286.723                              |
| Werknemers                             | Geen                                   |

Het resultaat over 2016 wordt vooral veroorzaakt door de kwijtschelding van een lening. De aandelen in de BV zijn per 1 januari 2017 verkocht en geleverd.

### Stichting De Vlieterhof

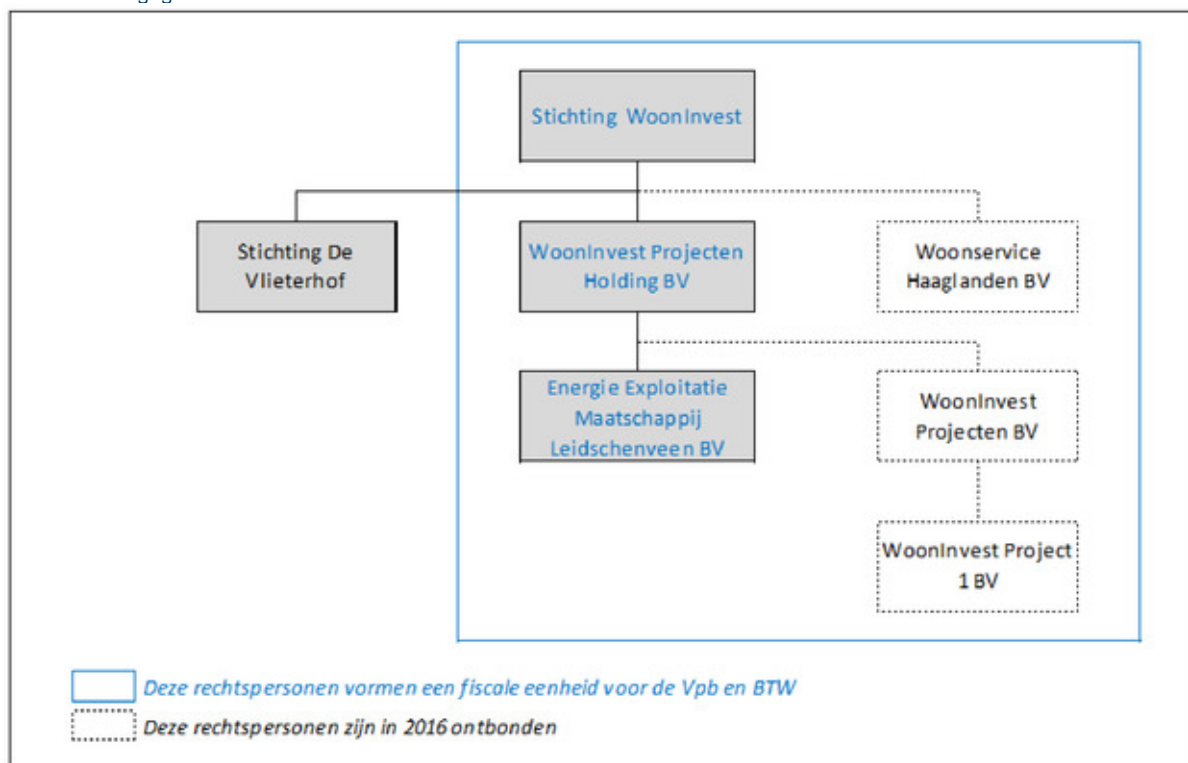
Deze stichting is opgericht op 30 december 1994 en heeft ten doel het beheren en exploiteren van een kantoorpand aan de Zaagmolenstraat in Leidschendam. Tot medio 2007 hield WoonInvest daar kantoor. Eind 2010 heeft zich de eerste nieuwe huurder aangediend. In 2011 hebben diverse nieuwe huurders hun intrek in het voormalige kantoor van WoonInvest genomen. Het bestuur van deze stichting wordt gevormd door WoonInvest.

### Kerngegevens Stichting De Vlieterhof

|                                        |           |
|----------------------------------------|-----------|
| Omzet 2016                             | € 129.807 |
| Resultaat na belasting 2016            | € 48.890  |
| Eigen vermogen na resultaatsbestemming | € 134.457 |
| Werknemers                             | Geen      |

Gezien de geringe omvang is Stichting De Vlieterhof niet meegeconsolideerd.

De verbindingen tussen WoonInvest en haar deelnemingen in andere rechtspersonen kunnen per 31 december 2016 als volgt worden weergegeven:



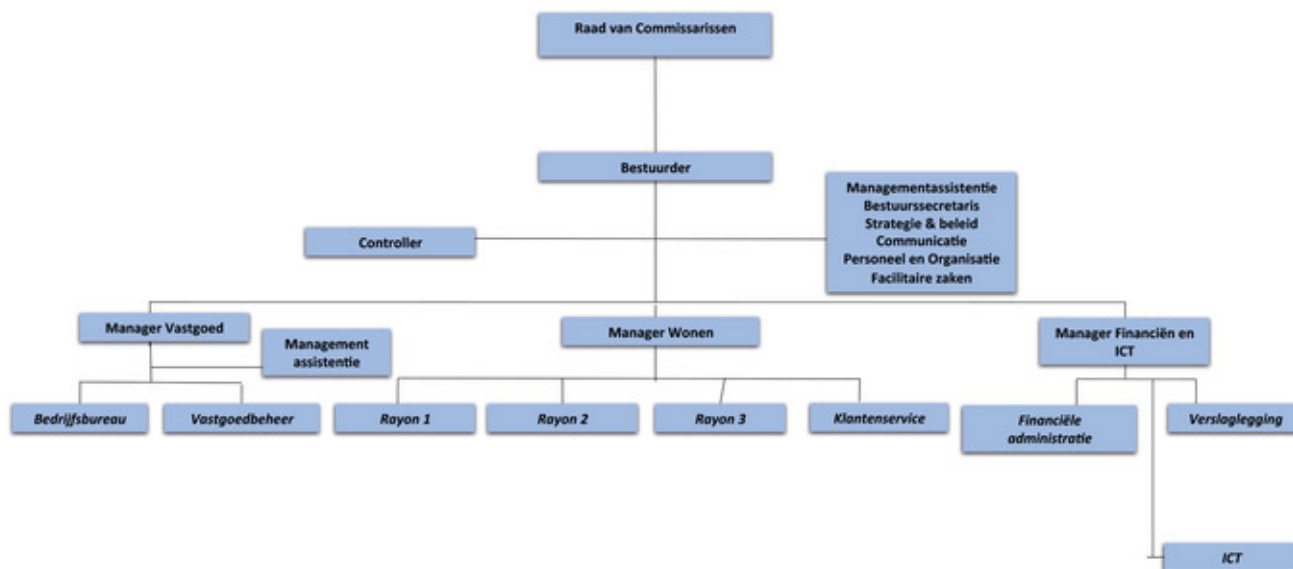


## Verenigingen van Eigenaren (VvE)

Tot en met 31 december 2013 was WoonInvest naast lid, ook de beheerder en in sommige gevallen ook bestuurder van VvE's.

Per 1 januari 2014 is het VvE-beheer verzelfstandigd. Per deze datum is WoonInvest daarom alleen nog maar lid van onderstaande VvE's:

|         |                                                            |        | Vermogen<br>per    | Resultaat        | Omzet              | Eenheden |        | Stemmen |       |        |       |
|---------|------------------------------------------------------------|--------|--------------------|------------------|--------------------|----------|--------|---------|-------|--------|-------|
|         | Naam VvE                                                   | Plaats | ultimo 2016        | over 2016        | over 2016          | WI       | Totaal | %       | WI    | Totaal | %     |
| 1008-1  | VvE Busken Huetlaan 2-72 (even)                            | LV     | 134.887            | -3.196           | 31.229             | 18       | 36     | 50%     | 44    | 84     | 52,4% |
| 1008-2  | VvE Busken Huetlaan 74-132 (even)                          | LV     | 117.375            | 338              | 30.432             | 15       | 30     | 50%     | 38    | 75     | 50,7% |
| 1011-1  | VvE Nicolaas Beetslaan 180-226 (even)                      | LV     | 246.338            | 4.484            | 35.623             | 13       | 24     | 54%     | 33    | 60     | 55,0% |
| 1011-2  | VvE Douwes Dekkerstraat 1-135 (oneven)                     | LV     | 203.992            | -4.919           | 73.796             | 57       | 68     | 84%     | 1234  | 1419   | 87,0% |
| 1012-1  | VvE Jacob Lennepstraat 4 t/m 67                            | LV     | 245.480            | -15.749          | 118.602            | 27       | 62     | 44%     | 68    | 159    | 42,8% |
| 1014-1  | VvE Nicolaas Beetslaan 228-274 (even)                      | LV     | 145.379            | -1.205           | 25.403             | 14       | 24     | 58%     | 35    | 60     | 58,3% |
| 1014-2  | VvE Nicolaas Beetslaan 276-322 (even)                      | LV     | 180.149            | 2.242            | 27.428             | 11       | 24     | 46%     | 146   | 315    | 46,3% |
| 1019-1  | VvE Pr. Irenelaan 200-246 (even)                           | LV     | 148.221            | -490             | 36.700             | 11       | 24     | 46%     | 11    | 24     | 45,8% |
| 1019-2  | VvE Brinnolaan 1-47 (oneven)                               | LV     | 122.329            | -2.152           | 26.943             | 12       | 24     | 50%     | 13    | 24     | 54,2% |
| 1019-3  | VvE Brinnolaan 2-48 (even)                                 | LV     | 130.012            | 20.098           | 36.341             | 13       | 24     | 54%     | 13    | 24     | 54,2% |
| 1019-4  | VvE Keltelaan 1-47 (oneven)                                | LV     | 156.579            | 27.081           | 37.135             | 12       | 24     | 50%     | 12    | 24     | 50,0% |
| 1020-1  | VvE Holwerdalaan 109-148 (doorlopend)                      | LV     | 50.696             | 1.450            | 35.659             | 21       | 40     | 53%     | 21    | 40     | 52,5% |
| 1020-2  | VvE Reuvenlaan 97-175 (oneven)                             | LV     | 66.446             | 1.730            | 36.510             | 21       | 40     | 53%     | 21    | 40     | 52,5% |
| 1020-3  | VvE Gardulfiaan 1-47 (oneven)                              | LV     | 40.125             | 4.986            | 19.592             | 13       | 24     | 54%     | 13    | 24     | 54,2% |
| 1050    | VvE Balen v Andelplein 4 t/m 98<br>/Baesjpustraat 1 t/m 19 | LV     | 16.439             | 16.439           | 33.546             | 57       | 59     | 97%     | 541   | 690    | 78,4% |
| 1059    | VvE Savallelaan / Versteegstraat                           | LV     | 229.491            | -740             | 124.241            | 22       | 52     | 42%     | 2188  | 6832   | 32,0% |
| 10601   | VvE 't Loo                                                 | LV     | 222.341            | 10.369           | 70.179             | 46       | 58     | 79%     | 46    | 58     | 79,3% |
| 2035-1  | VvE Frans Cobellaan 2-80 (even)                            | LV     | 145.087            | 3.509            | 67.055             | 21       | 40     | 53%     | 21    | 40     | 52,5% |
| 2035-2  | VvE St. Martinuslaan 65-143 (oneven)                       | LV     | 168.770            | 87               | 62.526             | 20       | 40     | 50%     | 20    | 40     | 50,0% |
| 2035-3  | VvE Van Benthuisenlaan 1-47 (oneven)                       | LV     | 48.948             | 2.364            | 35.798             | 13       | 24     | 54%     | 13    | 24     | 54,2% |
| 2038-1  | VvE St. Martinuslaan 98-192 (even)                         | LV     | 61.033             | 57.472           | 104.064            | 29       | 48     | 60%     | 2794  | 5894   | 47,4% |
| 2040-1  | VvE Pr. Margrietlaan 105-124 (doorlopend)                  | LV     | -2.881             | -5.839           | 42.173             | 12       | 20     | 60%     | 12    | 20     | 60,0% |
| 2041-1  | VvE Pr. Margrietlaan 127-151 (doorlopend)                  | LV     | 92                 | -8.975           | 46.455             | 13       | 25     | 52%     | 13    | 25     | 52,0% |
| 2058    | VvE De Elsberg                                             | LV     | 219.506            | 4.035            | 134.313            | 68       | 77     | 88%     | 6341  | 7557   | 83,9% |
| 2060-1  | VvE Kersengarde 2-272 (even)                               | LV     | 57.372             | 51.018           | 403.490            | 104      | 136    | 76%     | 1768  | 2369   | 74,6% |
| 2510-1  | VvE Gr. J. v. Stolberglaan 34-344 (even)                   | LV     | 95.220             | -65.165          | 263.249            | 81       | 150    | 54%     | 316   | 591    | 53,5% |
| 2511-1  | VvE Gr. J. v. Stolberglaan 362-658 (even)                  | LV     | 358.527            | 6.195            | 215.156            | 95       | 138    | 69%     | 7541  | 10889  | 69,3% |
| 2512-1  | VvE Pr. Annalaan 255-405 (oneven)                          | LV     | 196.824            | -5.613           | 107.093            | 52       | 76     | 68%     | 4075  | 5512   | 73,9% |
| 2513-1  | VvE Gr. J. v. Stolberglaan 51-481 (oneven)                 | LV     | 305.470            | 66.505           | 306.400            | 125      | 218    | 57%     | 390   | 677    | 57,6% |
| 2515-1  | VvE Pr. J.W. Frisolaan 68-402 (even)                       | LV     | 404.858            | 30.709           | 253.393            | 148      | 196    | 76%     | 4154  | 4724   | 87,9% |
| 2523-1  | VvE De Haar 68-198 (doorlopend)                            | LV     | 320.673            | -27.952          | 292.694            | 65       | 132    | 49%     | 130   | 264    | 49,2% |
| 2527-1  | VvE Grashof 1-111 (oneven)                                 | LV     | 71.567             | -10.186          | 89.726             | 29       | 56     | 52%     | 29    | 56     | 51,8% |
| 2527-2  | VvE Grashof 113-243 (oneven)                               | LV     | 75.821             | -6.271           | 100.735            | 33       | 66     | 50%     | 33    | 66     | 50,0% |
| 2527-3  | VvE Grashof 245-317 (oneven)                               | LV     | 159.626            | -3.259           | 74.496             | 18       | 37     | 49%     | 18    | 37     | 48,6% |
| 2545-1  | VvE De Schaecken                                           | LV     | 264.758            | 30.125           | 87.509             | 47       | 57     | 82%     | 726   | 1009   | 72,0% |
| 2547-1  | VvE Rozenlaan                                              | LV     | -3.021             | -2.356           | 7.330              | 27       | 30     | 90%     | 34    | 37     | 91,9% |
|         | VvE Damplein (hoofdsplitsing)                              | LV     | 23.379             | -10.586          | 121.800            | n.v.t.   | n.v.t. | n.v.t.  |       |        | 21,0% |
| 2551    | VvE Damplein Gebouw E                                      | LV     | 42.402             | 2.366            | 31.930             | 12       | 20     | 60%     | 1189  | 2161   | 55,0% |
| 2552+53 | VvE Damplein Gebouw CDS                                    | LV     | 92.102             | -5.280           | 66.275             | 19       | 39     | 49%     | 1984  | 4693   | 42,3% |
| 2554    | VvE Damplein Gebouw B                                      | LV     | 26.796             | 2.022            | 17.850             | 1        | 8      | 13%     | 114   | 857    | 13,3% |
| 2557-1  | VvE Stalling Plaspoelstraat                                | LV     | 11.747             | 4.182            | 10.730             | 19       | 43     | 44%     | 19    | 43     | 44,2% |
| 2558-1  | VvE Landscheidingstraat                                    | LV     | 56.788             | 9.732            | 30.954             | 19       | 24     | 79%     | 19    | 24     | 79,2% |
| 2614-1  | VvE Pr. J.W. Frisolaan 482-878 (even)                      | LV     | 222.462            | 120.054          | 271.556            | 175      | 198    | 88%     | 5162  | 5753   | 89,7% |
| 3061-1  | VvE Terrana I                                              | DH     | 61.900             | 1.429            | 45.658             | 22       | 24     | 92%     | 1856  | 2176   | 85,3% |
| 3061-2  | VvE Terrana II                                             | DH     | 148.551            | 24.386           | 55.929             | 22       | 24     | 92%     | 1856  | 2176   | 85,3% |
| 3067-1  | VvE Oranjepolderhof                                        | DH     | 102.271            | 512              | 58.606             | 80       | 110    | 73%     | 10574 | 14782  | 71,5% |
| 3068    | VvE Calla                                                  | DH     | 137.924            | 5.251            | 81.768             | 24       | 50     | 48%     | 591   | 1338   | 44,2% |
| 3072-1  | VvE Leilinde E                                             | DH     | 152.154            | 42.639           | 71.944             | n.v.t.   | n.v.t. | n.v.t.  | 268   | 309    | 86,7% |
| 3501    | VvE Woonwinkelcentrum Oosterheem                           | ZM     | 56.666             | 21.364           | 161.340            | 114      | n.v.t. | n.v.t.  | 2     | 12     | 16,7% |
| 3501    | VvE Parkeren Blok C centrum Oosterheem                     | ZM     | 17.649             | 732              | 34.955             | 40       | 185    | 22%     | 40    | 185    | 21,6% |
| 5655-2  | VvE De Symfonie                                            | LV     | 40.887             | 13.387           | 164.715            | n.v.t.   | n.v.t. | n.v.t.  | 439   | 1052   | 41,7% |
| 6060-1  | VvE Kersengarde Parkeerplaatsen                            | LV     | 17.132             | 3.601            | 23.800             | 53       | 66     | 80%     | 117   | 131    | 89,3% |
| 7066-1  | VvE Julianaschool                                          | LV     | 42.284             | 6.539            | 14.575             | 1        | 8      | 13%     | 4     | 11     | 36,4% |
| 7070-1  | VvE Triade I                                               | DH     | 46.735             | 8.448            | 43.011             | 85       | 112    | 76%     | 85    | 112    | 75,9% |
| 7073-1  | VvE Leidschenhoof                                          | DH     | 34.077             | 6.838            | 15.302             |          |        |         | 602   | 713    | 84,4% |
| 7341    | VvE Prive Parkeren Damplein                                | LV     | 37.073             | 671              | 36.658             | 32       | 70     | 46%     | 32    | 70     | 45,7% |
|         |                                                            |        | <b>€ 6.775.511</b> | <b>€ 435.452</b> | <b>€ 4.852.371</b> |          |        |         |       |        |       |



## Corporate Governance

### Raad van commissarissen (RvC)

De RvC houdt toezicht op het beleid van het bestuur en de algemene gang van zaken in de stichting en de met haar verbonden onderneming en deelnemingen. De RvC bestaat uit vijf personen.

### Bestuur

Het bestuur is belast met het besturen van woningcorporatie en legt hierover verantwoording af aan de RvC. Het bestuur is onder andere verantwoordelijk voor de naleving van alle relevante wet- en regelgeving en voor het beheersen van de risico's verbonden aan de activiteiten van WoonInvest. Het bestuur rapporteert hierover aan de RvC en zijn auditcommissie. Ook worden de interne risicobeheersings- en controlesystemen besproken.

### Management

De bestuurder en vervolgens het management zijn primair verantwoordelijk voor het identificeren en beheersen van risico's. Het lijnmanagement stelt tevens de benodigde capaciteit beschikbaar welke nodig is voor het uitvoeren van de benodigde interne audits.

### Accountant

De primaire verantwoording voor risicobeheersing ligt bij het bestuur en management van de werkorganisatie. Daarover leggen zij intern verantwoording af aan de RvC en de auditcommissie. Daarnaast vindt er een externe toetsing plaats door de accountant. In 2016 heeft WoonInvest afscheid genomen van EY en PWC, na een tender onder drie kantoren, aangesteld als nieuwe accountant. De accountant legt zijn controlebevindingen vast in zijn managementletter en accountantsverslag, die worden besproken met de bestuurder, auditcommissie en RvC. In de Managementletter 2016 wordt door de accountants opgemerkt dat de opzet van de interne beheersing van goed niveau is en er geen significante tekortkomingen zijn geconstateerd.

### Controller

Conform de Woningwet valt de controller rechtstreeks onder de bestuurder. Hij adviseert gevraagd en ongevraagd het bestuur, het managementteam en de RvC. De controller is onder andere verantwoordelijk voor de inrichting van het risicomanagementsysteem. Hij toetst in dat kader ook de opzet van door het management ingerichte maatregelen en is verantwoordelijk voor het positioneren van de interne audit.

### Governancecode Woningcorporaties

Per 1 mei 2015 is de herziene Governancecode woningcorporatie van kracht geworden en wordt door WoonInvest onderschreven.

De Governancecode woningcorporaties weerspiegelt hoe woningcorporaties denken over goed bestuur en toezicht. De Governancecode kent vijf met elkaar samenhangende principes die leidend zijn voor bestuurders van, en interne toezichthouders op, een woningcorporatie:

- leden van het bestuur en RvC hanteren waarden en normen die passen bij de maatschappelijke opdracht
- bestuur en RvC zijn aanspreekbaar en leggen actief verantwoording af
- bestuur en RvC zijn geschikt voor hun taak
- bestuur en RvC gaan in dialoog met belanghebbende partijen
- bestuur en RvC beheersen de risico's verbonden aan hun activiteiten

In 2016 zijn verschillende statuten en reglementen aangepast, conform de eisen die door de Governancecode en de vernieuwde Woningwet worden gesteld. De statuten zijn gewijzigd en zijn op 20 december 2016 bij de notaris gepasseerd. Verder zijn nieuwe treasury- en beleggingsstatuten opgesteld en door de RvC goedgekeurd. Ten slotte zijn ook nieuwe reglementen van de RvC (reglement RvC, reglement auditcommissie en reglement selectie- en remuneratiecommissie) opgesteld en goedgekeurd. In deze reglementen wordt de visie van de Raad én het bestuur op besturen en toezicht houden verwoord.

De raad en het bestuur nemen hun verantwoordelijkheid voor het realiseren van de doelstellingen, de strategie, het beleid, de financiering en de onderlinge wisselwerking in rollen. In 2016 is de vastgoedstrategie goedgekeurd door de Raad en vastgesteld door het bestuur. Hierin worden doelstellingen en strategie voor de komende jaren benoemd.

De Governancecode woningcorporaties geldt voor alle bestuurders, commissarissen en medewerkers van WoonInvest. Iedereen wordt geacht een bijdrage te leveren aan het gewenste gedrag en daarmee aan de gewenste organisatiecultuur.

## Risicomanagement

In 2016 zijn beleidskaders ten aanzien van risicomanagement vastgesteld en goedgekeurd door de RvC. De kaders bevatten de visie van WoonInvest op risico's en risicomanagement. Deze kaders verbinden het risicomanagement vanuit wet- en regelgeving, de statuten, de visie en de bestaande en nieuwe beleidskaders.

Op basis van deze kaders wordt het risicomanagement verder geoperationaliseerd aan de hand van een plan van aanpak. Dit plan van aanpak brengt de nieuwe kaders in relatie met de uitkomsten van de risico-inventarisatie uit 2015. Op grond van de inventarisatie is een prioritering aangebracht met betrekking tot processen en risico's en is een start gemaakt met het actualiseren van procedures en zijn interne controles regulier uitgevoerd. Als vertrekpunt hiervoor is een nieuw format ontwikkeld waarin de (geactualiseerde) processen beschreven dienen te worden. Dit format bevat een visueel processchema, een procesbeschrijving met een koppeling naar verantwoordelijkheden (RACI) en een koppeling naar gebruikte formulieren c.q. geautomatiseerde ondersteuning. Daarnaast is een aparte paragraaf opgenomen waarin de hoofd risico's (bruto) worden genoemd en gescoord, alsmede de getroffen beheersmaatregelen, resulterend in netto risico's en overall risicoprofiel. Dit traject zal in 2017 doorlopen. In september 2015 gaf de Aw haar bevindingen weer betreffende het zorgvastgoed van WoonInvest. De Aw gaf aan dat WoonInvest de volgende punten actief diende op te pakken:

1. Het opstellen van een brede risico- en scenarioanalyse van het zorgvastgoed, waarbij minimaal de door de Aw geformuleerde criteria moeten worden betrokken.
2. Uitgangspunten voor de waardering van zorgvastgoed op complexniveau op transparante wijze onderbouwen en vastleggen. Ook hierbij heeft de Aw een aantal voorwaarden gesteld m.b.t. de risico's die in de waardering moeten worden vertaald.

Eind 2015 is daarvoor een plan van aanpak opgesteld, wat op hoofdlijnen achtereenvolgens behelsde: het opstellen van een risicoprofiel en risicoclassificatie, het formuleren van scenario's, de waardering van het zorgvastgoed en het formuleren van actiepunten en communicatie met de ILT/Aw. In de eerste jaarhelft van 2016 is conform dit plan de eerste fase van de risicoanalyse zorgvastgoed uitgevoerd. Daarover is gerapporteerd in de kwartaalrapportage over het tweede kwartaal.

De tweede jaarhelft van 2016 stond vooral in het teken van het herijken van de huurcontracten met de grootste zorgpartij. De door beide werkorganisaties ontwikkelde rekenmodellen zijn door externe partijen beoordeeld en de interne toezichthouder werd zeer intensief bij het proces betrokken. Dat alles heeft uiteindelijk geleid tot overeenstemming en tot afwikkeling en implementatie. In het vierde kwartaal 2016 is ook al het 'overige' zorgvastgoed op hoofdlijnen beoordeeld vanuit het oogpunt van alternatieve aanwendbaarheid. Hierbij is gekeken naar de hoogte van de huidige huuropbrengst, de WWS-punten, (on)zelfstandigheid en eventuele mogelijke transformatiekosten. Dit levert bij 3 kleine complexen een verhoogd risico op. Daarnaast is van alle hurende zorgverleners de financiële gezondheid beoordeeld (zowel intern als via Zorggrating).

In 2016 zijn door WoonInvest de volgende risico's herkend als de belangrijkste risico's:

## Kernrisico's

Kernrisico's zijn de risico's die een bedreiging vormen voor de missie van WoonInvest.

| Risico         | Toelichting                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Opvolging                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|----------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Politiek       | Politieke ontwikkelingen kunnen gevolgen hebben voor de besluitvorming op lange en korte termijn, waaronder:<br>- ontwikkelingen m.b.t. de Verhuurdersheffing;<br>- eenzijdige beeldvorming van de sector door de minister;<br>- ontwikkelingen m.b.t. huurtoeslag;<br>- herziene Woningwet & Veegwet. | Tezamen met het team Strategie & Beleid en de werkgroep compliance beoordeelt de bestuurssecretaris de mogelijke impact op het bestaande beleid en worden nieuwe beleidsvoorstellen gedaan. Ondersteunend hieraan is de werkgroep compliance, die (veranderende) wet- en regelgeving monitort, bundelt en organisatiebreed deelt.                                                                         |
| Betaalbaarheid | Het risico dat de woonlasten voor onze primaire doelgroep te hoog worden als gevolg van toenemende kosten of afnemende inkomensondersteuning (huurtoeslag).                                                                                                                                            | WoonInvest ziet betaalbaarheid als haar belangrijkste opgave. In haar huurbeleid streeft WoonInvest ook een passende relatie tussen prijs en kwaliteit na. Om de slaagkans van de volkshuisvestelijke doelgroep minimaal gelijk te laten blijven, heeft WoonInvest besloten dat bij een acceptabel economisch offer bij nieuwe verhuringen wordt gekozen voor huurmatiging boven commerciële exploitatie. |



## Strategische risico's

Strategische risico's zijn de risico's die de realisatie van de lange termijn doelen van WoonInvest in de weg staan.

| Risico       | Toelichting                                                                                                                   | Opvolging                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|--------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Woningmarkt  | Het risico dat het WoonInvest niet lukt om in de markt een passende match van kwaliteit, prijs en inkomen te realiseren       | In 2016 is een nieuwe portefeuillestrategie vastgesteld relevante ontwikkelingen in de lokale woningmarkt en demografie zijn hierin meegenomen.                                                                                                                                                                                   |
| Zorgvastgoed | Het risico dat als gevolg van de veranderingen in de zorg het rendement op zorgvastgoed structureel onder druk komt te staan. | Een significant deel van de vastgoedportefeuille van WoonInvest betreft zorgvastgoed. In 2016 is een nieuwe risicotoeziingskader ontwikkeld. Onderwerping aan dit toezingskader heeft geleid tot een andere waardering van het zorgvastgoed. Daarnaast zijn met de grootste zorgpartij de langlopende huurovereenkomsten herijkt. |

## Tactische risico's

Tactische risico's zijn de risico's die voortvloeien uit de veranderde eisen die aan de organisatie worden gesteld.

| Risico                       | Toelichting                                                                                                                                                                                    | Opvolging                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Herziene Woningwet           | Het risico dat de organisatie van WoonInvest niet voldoet aan de eisen die op basis van de nieuwe Woningwet aan haar mogen worden gesteld.                                                     | Implementatie van de herziene Woningwet en de Veegwet wordt projectmatig opgepakt onder regie van een Stuurgroep. Aangezien niet alle wetswijzigingen direct van kracht zijn of een overgangsregeling kennen, is een planning opgesteld waarin prioritering van activiteiten in de tijd in lijn is gebracht met wettelijke urgentie.                                                                                                                                                                                       |
| Kwaliteit financiële functie | Het risico dat de financiële functie binnen WoonInvest niet voldoende is toegerust om te voldoen aan de toenemende eisen op het terrein van compliance, risicomanagement en financieel beleid. | Versterking van de financiële functie is in 2015 gestart en in 2016 gecontinueerd. De inhoudelijke ontwikkeling van de medewerkers heeft plaatsgevonden conform het afgesproken opleidingsplan. Ook is positie van manager Financiën (& ICT) in 2016 vast ingevuld. Het scheidingsvoorstel DAEB/niet-DAEB is, na consultatie van alle betrokken belanghouders, vastgesteld. De uitgangspunten van de scheiding zijn meegenomen in de begroting 2017 e.v. Het scheidingsvoorstel en de dPi zijn tijdig ingediend bij de Aw. |
| ICT Infrastructuur           | Het risico dat de ICT Infrastructuur niet voldoende is toegerust om voldoende ondersteuning te bieden aan primaire en secundaire processen                                                     | In 2016 heeft fase 2 plaatsgevonden van het ingezette verbetertraject van de primaire administratie. Ook is gekeken naar informatievoorziening in de breedte, waarbij ook de kwetsbaarheid van de afdeling ICT is meegenomen. Op grond hiervan worden de mogelijkheden verkend voor het optimaliseren en uitbesteden van ICT-beheer.                                                                                                                                                                                       |

## Operationele risico's

Operationele risico's zijn de risico's die voortvloeien uit de normale bedrijfsactiviteiten van WoonInvest.

| Risico | Toelichting                                                                                                               | Opvolging                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|--------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|        | Het risico dat het partnerschap ontbreekt in de samenwerking met en tussen ketenpartners of dat een ketenpartner wegvalt. | Begin 2016 is, na een intensief tendertraject, een nieuwe ketenpartner voor mutatie- en klein onderhoud begonnen, die het werk heeft overgenomen van één van de grotere ketenpartners die eind 2015 failliet is gegaan. Dit jaar is ook besloten om op te starten met een pilot voor resultaatgericht samenwerken. Bij deze samenwerkingsvorm wordt gestreefd naar continuïteit in de werkrelatie en naar het wegnemen van risico's. De opdrachtnemer stelt op basis van het door de opdrachtgever gewenste kwaliteitsniveau (de prestatie-eisen) scenario's op. Bepaalde taken en verantwoordelijkheden worden hiermee verlegd naar de opdrachtnemer. |

|            |                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Procedures | Het risico dat de interne bedrijfsprocessen onvoldoende op elkaar aansluiten waardoor de corporatie zowel naar binnen als naar buiten toe geen eenheid vormt. | In 2016 zijn nieuwe risicokaders vastgesteld en goedgekeurd op grond waarvan alle hoofdprocessen opnieuw beschreven gaan worden. In tegenstelling tot het verleden, wordt hierbij specifieke aandacht voor verantwoordelijkheden, risico's en beheersmaatregelen afgedwongen. |
|------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## Financiële risico's

Financiële risico's zijn de risico's die de waarde van de financiële activa significant doen fluctueren, zowel positief als negatief.

| Risico                   | Toelichting                                                                                                                                                                                                                           | Opvolging                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|--------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Renterisico              | Het risico dat als gevolg van een rentestijging de vermogenskosten toenemen en/of als gevolg van een rentedaling WoonInvest wordt verplicht om extra zekerheden te stellen (margin calls) voor de in portefeuille gehouden derivaten. | Begin 2016 is WoonInvest tot nieuwe afspraken gekomen met tegenpartijen op basis waarvan zekerheid is dat t/m 2019 voldaan zal worden aan de stresstest. Gesprekken voor structurele oplossingen voor de langere termijn zijn lopende en vergen gezien de complexiteit en zorgvuldigheid meer tijd en worden in 2017 vervolgd.                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Splitsing DAEB/niet-DAEB | Het risico dat de splitsing tussen DAEB en niet-DAEB bezit de financiële gezondheid van WoonInvest verslechtert.                                                                                                                      | Het scheidingsvoorstel DAEB/niet-DAEB is, na consultatie van alle betrokken belanghouders, vastgesteld en tijdig ingediend bij de Aw. Als uitgangspunt heeft WoonInvest ervoor gekozen om een groot deel van de voorraad te behouden voor onze DAEB-doelgroepen. Met het scheidingsvoorstel geeft WoonInvest binnen de (financiële) mogelijkheden en (strategische en financiële) kaders invulling aan de wensen van de gemeente en de huurders zoals is omschreven in de nieuwe portefeuillestrategie van WoonInvest. Zowel de DAEB- als niet-DAEB-tak zijn zelfstandig levensvatbaar en financieelbaar. |

## Compliance

Per 1 juli 2016 is de herziene Woningwet van kracht. Om alle veranderende wet- en regelgeving te overzien, te prioriteren en te implementeren, worden in stuurgroep-verband, waarin het voltallige managementteam is vertegenwoordigd aangevuld met de beleidsadviseur en een externe adviseur, acties uitgezet en opgevolgd. Er wordt uitgegaan van een projectmatige aanpak per onderwerp. Daarvoor zijn projectleiders benoemd die verantwoordelijk zijn voor:

- de analyse: voor de onderdelen wordt geanalyseerd wat de wet eist/bepaalt, welke keuzeopties er zijn en wat dit betekent voor WoonInvest;
- het ontwerpen: per onderdeel wordt met een plan van aanpak aangegeven welke verandering/acties moeten worden ondernomen en op welke wijze dit zal gebeuren; en
- de implementatie: die plaatsvindt conform het plan van aanpak.

De voortgang van de implementatie van de herziene Woningwet is tevens beoordeeld door de nieuwe accountants. Zij concludeerden dat WoonInvest passend vorm geeft aan wet- en regelgeving. Tevens oordelen zij dat WoonInvest op schema ligt om de gestelde deadlines uit de Woningwet te halen. Zo heeft WoonInvest tijdig het splitsingsplan, het financieel reglement en statuten ingediend bij de Aw. Ook is passend invulling gegeven aan de control functie zoals dit door de Woningwet wordt vereist. Aandachtspunten voor de komende periode zijn marktwaardering, vastgoeddata en door de wet afgedwongen wijzigingen in de jaarrekening.



# Bouwen aan betaalbaarheid

In 2016 streefden wij ernaar om zoveel mogelijk betaalbare woningen aan te kunnen bieden. Daarbij is het van het grootste belang dat we onze woningen evenwichtig en rechtvaardig verdelen, zodat de goedkoopste woningen terecht komen bij de laagste inkomens. Bij de verdeling werden we in 2016 ondersteund door een regionaal geautomatiseerd aanbodsysteem: [www.woonnet-haaglanden.nl](http://www.woonnet-haaglanden.nl).

## Betaalbaar wonen

### Regionale samenwerking en prestatieafspraken voor rechtvaardige en evenwichtige woningverdeling

WoonInvest wil haar woningen goed, eerlijk en effectief toewijzen aan huishoudens die niet zelf in hun woonruimte kunnen voorzien. Hierin werkt WoonInvest samen met veertien andere woningcorporaties en de negen gemeenten in de Vereniging Sociale Verhuurders Haaglanden (SVH).

Voor 2016 hanteerden we daarbij als kaders:

- de regionale prestatieafspraken 2015 t/m 2018 van de negen gemeenten en vijftien woningcorporaties binnen Haaglanden;
- de lokale prestatieafspraken 2016-2019 die met Leidschendam-Voorburg, Vidomes en de huurdersorganisaties van WoonInvest en Vidomes zijn vastgelegd;
- het bilaterale convenant 2016-2019 dat met de gemeente Den Haag is afgesloten.

De belangrijkste afspraken m.b.t. betaalbaarheid waaraan we ons (dienen te) houden zijn de volgende:

- vrijkomende sociale huurwoningen houden we voor minimaal 70% in de betaalbare voorraad (huurprijs < € 628,76, 2e aftoppingsgrens);
- van alle vrijkomende huurwoningen houden we minimaal 85% in de sociale voorraad (huurprijs < € 710,68).

In SVH-verband kennen we het bestuursoverleg, het beleidsoverleg, het overleg managers wonen, het marktoverleg en het keyusersoverleg. Aan al deze overleggen neemt WoonInvest actief deel.

### Woningvoorraad WoonInvest naar huurklasse

In de in 2016 vastgestelde Vastgoedstrategie zijn afspraken gemaakt over de betaalbaarheid van onze woningvoorraad. Onze voorraad is in vier strategische categorieën ingedeeld:

- Sociale voorraad (5.772 woningen): deze woningen zijn betaalbaar en bedoeld om de primaire doelgroep op een goede en passende wijze te bedienen.
- Commerciële voorraad (950 woningen): deze categorie is te duur om de doelgroep passend te huisvesten. Op termijn stoten we deze woningen af. De financiële middelen die daaruit komen worden ingezet ten behoeve van de doelgroep.
- Over te dragen voorraad (939 woningen): deze voorraad dient volkshuisvestelijke doelen, maar ligt niet in ons kerngebied. Leidschendam/Voorburg/Leidschenveen. Hiervoor wordt een partij gezocht die de voorraad met voorzetting van de huidige exploitatie wil overnemen.
- Bereikbare voorraad (998 woningen): is minder geschikt door de hogere huurprijs voor de doelgroep. Behoud is afhankelijk van ontwikkelingen in regelgeving, markt en doelgroepen.

In de volgende tabel hebben we de woningvoorraad nader gespecificeerd naar betaalbaarheidsgrenzen:

### Huurklassen (prijspeil 2016) woningen

| huurprijs             | typering                                | aantal |
|-----------------------|-----------------------------------------|--------|
| t/m € 409,92          | goedkope woningen                       | 961    |
| € 409,93 t/m € 586,68 | Betaalbare woningen, 1e aftoppingsgrens | 3562   |
| € 586,69 t/m € 628,76 | Betaalbare woningen, 2e aftoppingsgrens | 822    |
| € 628,77 t/m € 710,68 | Bereikbare woningen                     | 1050   |
| >€ 710,68             | Vrije sectorwoningen                    | 1353   |
| Totaal                |                                         | 7748   |

## Toewijzingen

Van de 109 leeggekomen goedkope woningen hebben we er 106 toegewezen aan huishoudens met een inkomen onder € 19.150.

Van alle nieuwe toewijzingen in 2016 (in totaal 514) was 91% in de sociale voorraad (467). 350 van de 354 van toepassing zijnde toewijzingen zijn passend gedaan. Dit is 99%. Uit onderstaande tabel blijkt dat we in 2016 de meeste woningen hebben toegewezen aan 1 persoonshuishoudens.

### Aantal toewijzingen per soort huishouden

| soort huishouden      | aantal kamers |     |     |       |      |      | totaal | percentage |
|-----------------------|---------------|-----|-----|-------|------|------|--------|------------|
|                       | 1             | 2   | 3   | 4     | 5    | 6    |        |            |
| 1 persoons huishouden | 55            | 123 | 95  | 12[1] | 2[2] | 1[3] | 288    | 56,0%      |
| 2 persoons huishouden | 1             | 16  | 56  | 19    | 1    |      | 93     | 18,1%      |
| 3 persoons huishouden |               | 1   | 34  | 43    | 4    |      | 82     | 16,0%      |
| 4 persoons huishouden |               |     | 4   | 29    | 2    |      | 35     | 6,8%       |
| 5 persoons huishouden |               |     |     | 10    | 3    | 2    | 15     | 2,9%       |
| 6 persoons huishouden |               |     |     |       | 1    |      | 1      | 0,2%       |
|                       | 56            | 140 | 189 | 113   | 13   | 3    | 514    | 100,0%     |

[1] Vrije sector woningen

[2] Dit betreft een vrije sectorwoning en een verhuring aan stichting Jeugdformaat

[3] Dit betreft de verhuring van een woning aan stichting Jeugdformaat

Uit onderstaande tabel blijkt dat de wachttijd voor alle huishoudens in 2016 is toegenomen ten opzichte van de wachttijden in 2015. Met name de vierpersoonshuishoudens moesten beduidend langer wachten op een geschikte woning.

### Wachttijden voor een woning

| wachttijden voor een woning | wachttijd in maanden |      |      | toename wachttijd |             |
|-----------------------------|----------------------|------|------|-------------------|-------------|
|                             | 2014                 | 2015 | 2016 | t.o.v. 2015       | t.o.v. 2014 |
| huishoudomvang              |                      |      |      |                   |             |
| 1 persoon                   | 30                   | 32   | 39   | 22%               | 7%          |
| 2 personen                  | 30                   | 34   | 35   | 4%                | 13%         |
| 3 personen                  | 29                   | 30   | 30   | 0%                | 3%          |
| 4 personen                  | 37                   | 37   | 69   | 87%               | 0%          |
| 5 personen                  | 47                   | 51   | 61   | 20%               | 9%          |
| 6 personen                  | 44                   | 54   | nvt  | nvt               | 23%         |

[1] Vrije sector woningen

[2] Dit betreft een vrije sectorwoning en een verhuring aan stichting Jeugdformaat

[3] Dit betreft de verhuring van een woning aan stichting Jeugdformaat

## Huurbeleid 2016

In juni 2015 sloten de Woonbond en Aedes een Sociaal Huurakkoord met als doel de sociale huurwoningen in Nederland betaalbaar te houden. De minister heeft ervoor gekozen de inkomensafhankelijke huurverhoging in te zetten. Voor 2016 hanteerde WoonInvest het basisverhogingspercentage van inflatie + 1,5%. In het eerste kwartaal van 2016 hebben wij verschillende malen met Respectus gesproken over het huurbeleid. Voor 2017 wordt de huursombenadering ingevoerd. Als peildatum geldt 1 januari; de jaarlijkse verhogingsronde blijft 1 juli.





### Huurachterstanden/betalingsproblematiek

WoonInvest heeft vanwege de economische crisis de betalingsproblematiek nadrukkelijker onder de aandacht gebracht. Ook in 2016 zijn er nog veel huurders geweest die hun baan hebben verloren, waardoor zij op uitkeringen zijn aangewezen. Dit veelal met als gevolg dat bij de huurder betalingsproblemen ontstaan. Daarnaast blijven ouderen en bewoners uit kwetsbare groepen langer zelfstandig wonen. Vanwege doorgevoerde bezuinigingen in de zorg in combinatie met huurstijgingen is het voor sommige huurders moeilijk om rond te komen. Toch zijn we er ook in 2016 weer in geslaagd om de huurachterstand onder 1% van de bruto jaarhuur te houden.

### Schuldsanering

We zien dat het aantal aanvragen voor schuldsanering is toegenomen van 50 aanvragen in 2015 naar 63 aanvragen ultimo 2016. We zien dat deze trend zich doorzet in 2017 (januari: 65, februari: 73). In 2016 waren we € 86.966,00 kwijt aan schuldsaneringstrajecten. In 2015 was dat nog € 57.000,00 (2014: € 50.000,00). WoonInvest werkt, voor zover het geen recidivisten betreft en mits de huurder zelf wil meewerken, altijd mee aan een minnelijk schuldsaneringstraject. Dit beleid wordt ook in 2017 voortgezet. Om huisuitzettingen te voorkomen, schakelen wij tijdig de Plangroep van de gemeente Leidschendam-Voorburg of Den Haag in. Samen met de gemeente worden huurders geholpen bij betalingsproblemen om huisuitzetting te voorkomen. Ook in 2017 wordt dit beleid voortgezet. We hebben dan ook weinig ontruimingen wegens huurschuld.

Er wordt niet alleen gekeken naar financiële problemen, maar ook naar eventuele sociale en medische zaken zoals verslavingsproblematiek. Onze aanpak voor huurbetalingsproblemen heeft succes. De dalende trend van ontruimingen heeft zich ook in 2016 doorgezet naar 0! Wij zijn daar blij mee. Wij zijn ervoor om mensen te huisvesten. De ontruimingen in onbewoonde staat betreft de zgn. 'noorderzonners'. Ons ontruimingsbeleid leidde begin 2016 tot een groeiend aantal mensen met betalingsregelingen. In 2015 waren dit er nog 120, begin 2016 135. Maar we zien in 2016 het aantal ook weer dalen tot 120 eind 2016. Wellicht dat het einde van de crisis in Nederland hiervan de oorzaak is.

### Verkoop woningen

In 2016 verkochten we 45 woningen. Om te voorkomen dat woningen te lang leegstaan, nemen we de niet verkochte woningen na een half jaar weer terug in de verhuur. We inspecteren en muteren de woningen op de gebruikelijke manier, zodat deze in goede staat zijn voor de verkoop. In 2016 hebben we een aantal woningen aan de verkoop onttrokken om te voldoen aan de vraag naar woningen voor statushouders. In 2016 is de verkoop van woningen duidelijk aangetrokken. Zo is de leegstandperiode korter geworden en de verkoopprijs omhoog gegaan. Ook is er meer interesse geweest van huurders die weer willen kopen. Eind 2016 is WoonInvest gestopt met de verkoop van woningen in de complexen die volgens de portefeuillestrategie niet meer het verkooplabel hebben. Het nieuwe verkoopbeleid, dat is afgeleid van de portefeuillestrategie, wordt in het eerste kwartaal van 2017 besproken met de RvC en wordt ter advisering voorgelegd aan Respectus.

### Ontruimingen wegens huurschuld

| Ontruimingen     | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 |
|------------------|------|------|------|------|
| Bewoonde staat   | 6    | 3    | 3    | 0    |
| Onbewoonde staat | 15   | 24   | 18   | 9    |
| Totaal           | 21   | 27   | 21   | 9    |

### Huisvesting bijzondere doelgroepen

Diverse doelgroepen krijgen bij ons extra aandacht, zoals personen die door hun beperking specifieke wensen en behoeften hebben. We zien het als onze taak te zorgen dat mensen zoveel mogelijk in hun eigen vertrouwde woonomgeving kunnen blijven wonen. Daarvoor hebben we samenwerkingsafspraken met zorgaanbieders en maatschappelijke instellingen.

Dit zijn onder meer:

- Stichting LIMOR
- Middin
- GGZ Rivierduinen
- Parnassia Groep
- RIBW Fonteynenburg
- Villex
- Jeugdformaat
- Jeugd Interventie Team (JIT)
- Stichting Philadelphia
- Exodus

Elk jaar stellen we maximaal 5% van de woningen die leegkomen beschikbaar aan deze instellingen. Ook in 2016 hielden wij ons aan die afspraken. Helaas was de vraag vanuit de partijen lager dan voorgaande jaren. De ontwikkeling van langer zelfstandig thuis wonen heeft mede te maken met een kleinere uitstroom vanuit instellingen en vraag naar geschikte woningen.

Mensen met een lichte zorgvraag hebben geen recht meer op verblijf in een instelling. Deze extramuralisering heeft tot gevolg dat verschillende groepen op de woningmarkt verschijnen die voorheen in een instelling zouden verblijven. Met Florence en WZH hebben wij afspraken gemaakt over het aanleveren van kandidaten met een zorgvraag voor de aanleuncomplexen Klaverweide, de Rietsangh, WZH Hoge Veld, WZH Leilinde en WZH Transvaal. Langer zelfstandig wonen is in de eerste plaats een opgave voor de verschillende doelgroepen zelf. Zij moeten aan een aantal voorwaarden kunnen voldoen om daadwerkelijk zelfstandig te wonen en functioneren, eventueel met (mantel)zorg, begeleiding of ondersteuning. Zij moeten beschikken over voor hen geschikte woonruimte en zij moeten in staat zijn de woonlasten te kunnen voldoen. Daarnaast moeten zij in staat zijn om de woning op een veilige en ook voor anderen acceptabele manier te bewonen, zonder overlast aan anderen te bezorgen. Deze verandering heeft gevolgen voor het sociaal beheer in complexen. Bewoners komen door deze ontwikkeling veel later in beeld bij instellingen. Nog belangrijker wordt het voor huismeesters om tijdig te signaleren en problemen in een vroeg stadium op te lossen om escalatie te voorkomen.

### Statushouders

In 2016 hebben wij 93 statushouders in onze woningen geplaatst. Dit betekent dat wij in 2016 33 statushouders te weinig hebben geplaatst. De oorzaak ligt bij het COA. Er worden te weinig statushouders aan onze gemeente gekoppeld, waardoor wij geen kandidaten krijgen voor de woningen die wij reserveren voor statushouders. Gesprekken hierover worden met de gemeente, de provincie, Vluchtelingenwerk en het COA gevoerd.

Om de druk op de woningmarkt enigszins te verlichten, hebben wij een woning verhuurd aan Villex, waar 4 alleenstaande statushouders tijdelijk gehuisvest worden in afwachting van gezinshereniging. Ook hebben wij 2 woningen verhuurd aan Jeugdformaat. In deze woningen worden jonge alleenstaande statushouders geplaatst onder begeleiding van Jeugdformaat. Op verzoek van de burgemeester van Leidschendam-Voorburg is een gezin dat korte tijd in Syrië gewoond heeft geplaatst. Mede dankzij begeleiding van de gemeente is dit goed verlopen.

*Syrische mannen die wachten op gezinshereniging, delen aan de Kersengarde in Leidschendam een woning van WoonInvest.*





## Dienstverlening

### Contactmogelijkheden

Klanten kunnen op verschillende manieren in contact met WoonInvest komen. Tijdens openingstijden staan we klanten telefonisch te woord en beantwoorden we digitale en schriftelijke communicatie. Buiten werktijden kunnen klanten ook steeds meer zaken online regelen op onze website of via het huurdersportaal. Huurders kunnen ons digitaal ook steeds beter vinden. Dit geeft de klant de mogelijkheid om 24/7 vragen te stellen en huurderszaken te regelen.

### Continu verbeteren van de dienstverlening

Op de Klantenservice staat verbetering van de dienstverlening centraal. Dit doen we door de telefoongesprekken te gebruiken voor trainingsdoeleinden. Maandelijks wordt een aantal gesprekken geëvalueerd en waar nodig bijgestuurd. In 2016 is de afdeling op schrijftraining geweest, dit om de schriftelijke vaardigheden te verbeteren. Het aantal telefoongesprekken neemt af, maar de digitale contacten met onze klanten nemen toe. Dit is niet precies in aantallen aan te geven.

### Webcare team

In 2016 zijn we een webcare team gestart. Klanten weten ons steeds meer via social media te vinden. We beantwoorden klantvragen via social media en spelen in op de informatiebehoefte. We zenden niet alleen informatie, maar proberen de interactie op te zoeken.

### Klantvisie

In de Klantvisie die wordt uitgewerkt is een van de speerpunten communicatie. Hoe ervaart de klant onze dienstverlening en waar kunnen we efficiënter te werk gaan? In de reactietermijnen hebben we nog een uitdaging te gaan. Hier ligt ook zeker een kans om de huurderstevredenheid omhoog te krijgen.

### Huurders horen van ons

Wij communiceren graag en veel met onze huurders. Om informatie te geven of om informatie te vragen. Onze klanten zijn immers de 'ervaringsdeskundigen', die heel direct ervaren hoe het is gesteld met de leefbaarheid in hun woning en woonomgeving. Hiernaast enkele voorbeelden over hoe we met onze huurders communiceren en zij met ons.

## Internet en digitaal

We geven informatie via onze website. Via [www.wooninvest.nl](http://www.wooninvest.nl) kunnen huurders en geïnteresseerden het laatste nieuws lezen over huurgerelateerde zaken en brochures en formulieren downloaden. Huurders kunnen digitaal reparatieverzoeken indienen, hun huur betalen of vragen stellen. Dat laatste geldt uiteraard ook voor woningzoekenden en andere geïnteresseerden. We actualiseren de website.

### Social media

We informeren klanten zoals bovengenoemd ook via social media. Het aantal volgers op Twitter en het aantal vind-ik-leuks op Facebook zijn het afgelopen jaar toegenomen. Inmiddels hebben we 560 volgers op Twitter. Op de Facebookpagina hebben we 200 'likers'.

### Persoonlijke login-pagina

Veel huurders hebben een persoonlijke login-pagina. Hiermee hebben zij digitaal inzage in hun persoonlijke gegevens. Het gaat dan om contactgegevens, woningwaardering, woningplattegrond, saldo Investpunten (zie volgende pagina) en hun energielabel. Via deze persoonlijke 'Mijn WoonInvest'-pagina kunnen onze bewoners 'Mijn WoonInvest' gebruiken. We hadden in 2016 861 actieve gebruikers, maar alle huurders waar we een e-mailadres van hebben in Wocas, hebben een account. Ze kunnen ook een reparatieverzoek indienen, deelnemen aan ons klantenpanel of handleidingen bekijken over installaties in de woning. Uiteraard kunnen zij via 'Mijn WoonInvest' ook hun contactgegevens actualiseren.

### WoonInvest Informatie

WoonInvest Informatie is het huurdersblad van WoonInvest en de inhoud hiervan is afgestemd op de huurder, qua taal/ stijl en informatiebehoefte. Het blad komt 3x per jaar uit.

### Dag van het Huren

WoonInvest heeft mee gedaan aan de Dag van het Huren. Op zaterdagochtend 1 oktober 2016 stonden medewerkers klaar. Huurders konden verschillende workshops bijwonen, waaronder 'budgetteren' en decoreren met verf. Ook konden huurders vragen stellen over het onderhoud van hun woning. In enkele gevallen is de aannemer onmiddellijk met huurders meegegaan om een reparatie uit te voeren.

**Klachtencommissie**

Er zijn in 2016 twee zaken behandeld door de Klachtencommissie. Eén daarvan is gegrond verklaard, van dit advies is gemotiveerd afgeweken door de bestuurder. De andere klacht is niet ontvankelijk verklaard. Deze ging over de huurprijs, hier is de Klachtencommissie niet bevoegd voor om een uitspraak over te doen. In november heeft het jaarlijks overleg tussen de Klachtencommissie en de bestuurder plaatsgevonden. Omdat de landelijke geschillencommissie nog op zich laat wachten en niet duidelijk is wanneer deze er komt, is besloten dat het aftreedrooster en de zittingstermijnen van de leden van de Klachtencommissie weer van kracht wordt. Twee leden treden in 2017 af.

**Huurcommissie**

In 2016 zijn drie huurders met technische klachten naar de Huurcommissie gegaan. Eén klacht is gegrond verklaard. De klachten zijn inmiddels verholpen. Eén huurder heeft zijn verzoek bij de Huurcommissie ingetrokken, één klacht is niet gegrond verklaard. Daarnaast hebben 75 huurders een bezwaar ingediend over de inkomensafhankelijke huurverhoging. Met 34 hiervan hebben wij voordat het tot een uitspraak kwam een overeenkomst gesloten. 27 huurders hebben hun verzoek ingetrokken. De huurcommissie heeft ons in 14 gevallen in het gelijk gesteld.

**Realisatie jaarplan 2016****Algemene doelstellingen**

| Onderwerp jaarplan 2016                                                                                              | Gerealiseerd                                |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|
| Opnemen en evalueren telefoongesprekken Klantenservice                                                               | Permanent                                   |
| Instellen 'webcare team'                                                                                             | Gereed                                      |
| Metten klanttevredenheid over Klantenservice                                                                         | 2017                                        |
| Bedrijfsbrede (interne en externe) bezinning op klantvisie WoonInvest                                                | Gestart                                     |
| Implementatie Klantvisie                                                                                             | 2017                                        |
| Aanpassen klachtenreglement en -procedure na en/of in overleg met de huidige Klachtencommissie                       | 2017                                        |
| Manier(en) bedenken waardoor huurders ook invloed hebben in de VvE's                                                 | Opgenomen in Klantvisie/ participatie       |
| Evalueren Investpuntensysteem en het gebruik hiervan door huurders, bepalen of, en in welke vorm, we dit voortzetten | Advies Respectus ontvangen, nader bespreken |

**Prestatie-indicatoren jaarplan 2016 en realisatie**

| Prestatie-indicatoren (p.p. 1 januari 2017)                                                                                          | Norm 2016* | 2016 realisatie |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|-----------------|
| Mutatiewoningen blijven betaalbaar (huurprijs < € 635,05)                                                                            | >= 70%     | 67%             |
| Mutatiewoningen blijven sociaal (huurprijs < € 710,68)                                                                               | >= 85%     | 467 (91%)       |
| Goedkoopste woningen < € 414,02 naar laagste inkomensgroep (jaarinkomen tot € 19.150)                                                | 100%       | 99%             |
| Woningen met huur tot aftoppingsgrenzen voor huurtoeslag (€ 592,55/€ 635,05) toegewezen aan huishoudens met jaarinkomen tot € 30.150 | >= 95%     | 99%             |
| Woningen met een huur tot liberalisatiegrens (€ 710,68) toegewezen aan huishoudens met een jaarinkomen tot € 36.165                  | >= 85%     | 98%             |
| Woningen met een huur tot liberalisatiegrens (€ 710,68) toegewezen aan huishoudens met een jaarinkomen tussen € 36.165 tot € 40.349  | <= 10%     | 2%              |
| Woningen met een huur boven de liberalisatie-grens (€ 710,68) toegewezen aan huishoudens met een jaarinkomen vanaf € 36.165          | 100%       | 100%            |
| Mutatiegraad                                                                                                                         |            | 6,4             |
| Huisvesting statushouders gemeente Leidschendam-Voorburg en Den Haag                                                                 | 120        | 93              |
| Gerichte toewijzing aanleunwoningen en andere geschikte woningen aan medisch geïndiceerde ouderen en zorgbehoevenden                 | 30         | 16              |
| Huursomstijging                                                                                                                      | Inf. + 1%  | Inf. + 1,5%     |
| Budget verhuurbevorderende maatregelen                                                                                               | € 25.000   | € 25.000        |
| Huurachterstand                                                                                                                      | <= 1,3%    | 0,94%           |
| Huisuitzettingen wegens huurschuld                                                                                                   | < 10       | 9               |
| Verkoop woningen: aantal                                                                                                             | 29         | 26              |
| Verkoop vastgoed (incl. 4 BOG in 2016)                                                                                               | € 1,2 mln. | € 3,57 mln      |
| Aantal klachten naar Klachtencommissie                                                                                               | <= 5       | 3               |

\*: daar waar percentages staan, wordt steeds bedoeld 'van de vrijkomende woningen'

\*\* : minus eventuele uitzonderingen in de vrije toewijzingsruimte van maximaal 10%





## ‘Overleg op basis van vertrouwen’

‘We hebben intensief en constructief gewerkt aan de lokale prestatieafspraken 2016-2019’, vertelt Mariët de Laaf, afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling van de gemeente Leidschendam-Voorburg. ‘Ik zit al acht jaar in het ambtelijk overleg rondom deze afspraken tussen gemeente, woningcorporaties en nu ook de huurdersverenigingen. De samenwerking is in die jaren steeds verder verbeterd, met korte lijnen naar de bestuurders, veel transparantie en daadkracht.’

De Laaf noemt het contact met WoonInvest en Vidomes uitzonderlijk goed. ‘Door de goede voorbereiding in het ambtelijk overleg en de openheid over en weer, gaat veel van de planvorming één-op-één door. Voor de gemeente is de betrokkenheid van de woningcorporaties van groot belang. Denk aan zaken als huurbeleid, aanpak overlast en investeringen in sociale woningbouw. De corporaties verwachten van de gemeente een doordacht volkshuisvestelijk beleid, met voldoende aandacht voor sociale woningbouw.’

Vorig jaar is ook de Woonvisie 2016-2020 vastgesteld. Daarin drongen de corporaties onder meer aan op sturing in het realiseren van sociale woningbouw. Over die sturing is in 2016 een collegebesluit genomen.

### Huurdersverenigingen

‘Dit jaar schoven voor het eerst ook de huurdersverenigingen aan bij het overleg over de prestatieafspraken’, vertelt De Laaf. ‘Zij hebben goede inbreng geleverd, zowel in het ambtelijk als in het bestuurlijk overleg met de wethouder. In die prestatieafspraken komen allerlei zaken rondom wonen en woningen aan bod. Denk aan het langer zelfstandig wonen. Hierin gaat het bijvoorbeeld over woningaanpassing of begeleiding. Ook regelen we in aparte afspraken lokaal maatwerk, zodat mensen met een zorgvraag kunnen voorstromen als een parterrewoning in hun complex vrijkomt. Of zij kunnen met voorrang terecht in woongebouwen die aangewezen zijn als seniorencomplex.’

### Betaalbaar en beschikbaar

Betaalbaarheid en beschikbaarheid van woningen zijn andere onderdelen uit de prestatieafspraken. ‘De corporaties bewaken dat minimaal 80% van de vrijkomende sociale huurwoningen toegewezen wordt aan de ‘aandachtsgroep Europa’. Het gaat dan om toewijzing aan bepaalde (minimale) inkomensgroepen, zodat de sociale huurwoningen beschikbaar zijn voor mensen die het echt nodig hebben.’

### 500 nieuwe woningen

De Laaf: ‘Qua nieuwbouw is afgesproken dat we de komende tien jaar 500 sociale huurwoningen bouwen. De corporaties gaan deze realiseren en de gemeente stuurt op de bouw van sociale huurwoningen binnen bestaande ontwikkellocaties. Voorbeelden zijn De Star en de Rijnlandlaan in Leidschendam. Andere onderwerpen zijn leefbaarheid, wijkgericht werken en duurzaamheid. Zo gaan we uitgangspunten voor nul-op-de-meter woningen formuleren en doet de gemeente onderzoek naar de mogelijkheden van zonnepanelen op daken. We onderzoeken verder of we door verduurzaming de woonlasten voor de minimum-inkomens kunnen verlichten.’

### Soepel samenwerken

‘Ondanks de nieuwe rollen die we kregen via de nieuwe Woningwet, merk ik dat we soepel samenwerken. Op basis van vertrouwen bereiken we de beste resultaten voor onze prachtige woon- en werkgemeente.’

## INTERVIEW

### BOUWEN AAN SAMENWERKING



# WoonInvest bouwt en onderhoudt

WoonInvest heeft in 2016 geen nieuwbouwprojecten opgeleverd, geen woningen gesloopt en geen woningen van andere corporaties of instellingen overgenomen. Wel investeert WoonInvest om de kwaliteit van haar woningvoorraad op peil te houden. De investeringen in 2016 kunnen onderverdeeld worden in investeringen voor de bestaande voorraad (onderhoud) en voor de nieuwe voorraad (nieuwbouwprojecten).

## Onderhoud

WoonInvest zorgt voor goede en veilige woningen voor haar huurders. Om dit te realiseren, zijn onderhoud en renovatie van deze woningen van cruciaal belang. In de bestaande voorraad is een onderscheid te maken in investeringen in duurzaamheidsmaatregelen en onderhoudswerkzaamheden. Voor een aantal woningen hebben wij groot onderhoud voorbereid en in uitvoering.

### Prestatiegerichte afspraken

WoonInvest werkt met prestatiegerichte afspraken in het klachten- en mutatieonderhoud. Voor de bewoners van WoonInvest betekent dit dat zij naar de aannemers kunnen bellen, zodat er direct een afspraak kan worden gemaakt. Daarnaast stellen aannemers zich proactief op, zodat overige klachten/gebreken in de woning direct kunnen worden verholpen, mochten zij voor een 'andere' klacht in de woning komen. Dit draagt bij aan een efficiënter klachtenonderhoud. In 2016 is een nieuw contract met een aannemer afgesloten ter vervanging van een contractaannemer die eind 2015 failliet is gegaan. Onze klanten blijken in 2016 met een cijfer van 7,5 tevreden over de uitgevoerde werkzaamheden door de aannemers.

### Onderhoudsniveaus

WoonInvest heeft kwaliteitskaders voor een gedifferentieerd onderhoudspakket opgesteld en deze pakketten zijn met de huurdersvereniging Respectus besproken en die hebben er mee ingestemd. Deze onderhoudspakketten leggen weer een relatie tussen onderhoud en huurprijs. De voorraad wordt hierbij in segmenten verdeeld van goedkoop tot en met duur. Zo zal in een goedkope woning, met een huur t/m (ca.) € 400,- met goedkopere materialen worden gewerkt dan in een duurdere huurwoning. Uiteraard is de basiskwaliteit altijd goed. In 2017 wordt dit onderhoudsbeleid onder de aandacht gebracht bij de huurders. Voor het aanbesteden van onderhoudswerkzaamheden hanteert WoonInvest transparante procedures. Onderdeel van de procedures is dat jaarlijks ondernemers die voor WoonInvest werken getoetst worden op een aantal punten. Wanneer hieraan wordt voldaan, kunnen opdrachten verstrekt worden.

### Onderhoud vraaggestuurd

Waar we in het verleden zoveel mogelijk alle werkzaamheden in één keer uitvoerden (zoals renoveren van keuken, doucheruimte en toilet) en we ook vanuit esthetisch oogpunt de werkzaamheden bepaalden, kijken we nu meer naar de technische noodzaak ervan. Bij eerdere complexmatige aanpak vond een groot aantal huurders de uitvoering van die werkzaamheden niet nodig. Zij waren veelal tevreden over de staat van onderhoud of hadden een en ander zelf al verbeterd. Daarnaast maakten we geen onderscheid in het onderhoud tussen de diverse huurcategorieën. In alle woningen werd hetzelfde onderhoudsbeleid gevoerd. Bij het vervangen van de keuken maakten we geen verschil of de huur nu heel laag was of hoog. Voor het betaalbaar houden van de voorraad ligt het voor de hand dit nu wel te doen. Met name bij werkzaamheden aan de keuken, de doucheruimte en het toilet (ook wel de 'natte groepen' genoemd) is het tijdstip van uitvoering soms een onderwerp van twijfel. De ervaring leert dat bewoners de uitvoering van de werkzaamheden als belastend ervaren. Aan de andere kant vindt men ook dat na een groot aantal jaren huren wel onderhoud aan de woning uitgevoerd moet worden. WoonInvest probeert deze belangen goed af te wegen en te sturen op het juiste tijdstip. Zo doen we dit zoveel mogelijk bij mutatie of wanneer de bewoner een dermate groot gebrek aan de voorziening ervaart, dat een grote aanpak gewenst is. Dit geldt alleen wanneer vervanging van de natte groepen plaatsvindt op verzoek van de bewoner en wanneer deze conform de meerjarenonderhoudsplanning gedaan moet worden.

### **Zelf aangebrachte voorzieningen**

WoonInvest hanteert het beleid zelf aangebrachte voorzieningen (ZAV-beleid). Onder bepaalde voorwaarden kunnen bewoners zelf hun woning aanpassen. De aanpassingen moeten voldoen aan wet- en regelgeving, door de huurder zelf onderhouden worden en geen overlast voor anderen veroorzaken. Van dit beleid maken sommige bewoners gebruik. Bij mutatie worden soepeler regels gehanteerd voor een aantal ZAV's. Zoals het achter kunnen laten van o.a. laminaat vloerafwerking en gordijnrails als die nog in een goede staat verkeren. Op de website van WoonInvest is informatie beschikbaar.

### **Wmo**

Gemeenten moeten ervoor zorgen dat mensen zo lang mogelijk thuis kunnen blijven wonen. Zij zijn verantwoordelijk voor de ondersteuning van mensen die niet op eigen kracht zelfredzaam zijn, via de Wet maatschappelijke ondersteuning. In 2016 werd nog maar in een enkel geval door huurders een verzoek bij WoonInvest gedaan om medewerking te verlenen aan een voorziening vanuit de Wmo. Het aantal was duidelijk minder dan in 2015. Vooral door de regeling die in 2015 is ingegaan bij de gemeentes. Huurders kunnen nu zelf een aannemer regelen en de financiële kant afhandelen met de gemeente. Wel moet de eigenaar, in ons geval WoonInvest, tijdens de Wmo-procedure in de gelegenheid worden gesteld zijn mening over de voorgenomen aanpassingen te geven. In de huidige regelgeving kunnen verhuurders geen voorwaarden meer stellen aan het aanbrengen van de voorzieningen; verhuurders zijn verplicht toe te staan dat een Wmo-voorziening wordt aangebracht.

### **Veiligheid**

WoonInvest heeft een mutatiebeleid dat erop toeziet dat de woningen zo uniform mogelijk worden onderhouden. De woningen dienen schoon, heel en veilig te zijn. Bij mutatie controleren we de woningen en keuren deze volgens het Kiwa-keurmerk waar het gaat om de installaties. We hangen preventief rookmelders op om huurders te helpen te voorzien in hun eigen veiligheid. Het mutatiebeleid zorgt ervoor dat door huurders zelf aangebrachte voorzieningen deugdelijk en brandveilig zijn. Voorheen werden veel zelf aangebrachte voorzieningen door de nieuwe huurder geaccepteerd, zoals allerlei betimmeringen en houten schrootjes. Ook bleven ouderwetse bouwmaterialen, zoals zachtboard plafonds, zitten. Dit zijn allemaal materialen die de brandveiligheid niet ten goede komen.

Bij 273 woningen in bewoonde staat zijn door ons eigen personeel rookmelders vervangen in verband met het verstrijken van de levensduur. Daarnaast zijn bij de 514 mutatiewoningen de rookmelders gecontroleerd en zo nodig geplaatst of vervangen. In 2016 is in een complex de noodstroomverlichting vervangen en in 2017 worden in zes complexen de accu's voor de noodstroomverlichting vervangen zodat bij stroomuitval de vluchtwegen goed verlicht blijven. Ook dit draagt bij aan veilig woongenot.

### **Asbestsanering**

Er heeft in 2016 een inventarisatie plaatsgevonden van 119 woningen en daar is asbest gesaneerd.

WoonInvest heeft in 2016 geregeld dat alle asbest-aangelegenheden gaan lopen via het LAVS (Landelijk Asbestvolgsysteem). Dit is een internetportaal van waaruit opdrachtgevers, saneerders en overheden opereren om de asbestsanering helder, voor iedereen inzichtelijk en voor de toekomst geborgd te houden. Overheden, en in het bijzonder de arbeidsinspectie, hebben zo beter toezicht op het naleven van wetgeving in het kader van de volksgezondheid. Vanaf 2017 worden alle saneringen via het LAVS vastgelegd. Verder gaat WoonInvest door met het saneren van asbesttoepassingen die zij tegenkomt in lege woningen en, op verzoek van huurders, in bewoonde woningen. Voor huurders zijn er geen kosten aan verbonden als op hun verzoek asbesthoudende vloerbedekking wordt verwijderd door WoonInvest. Hiermee voorkomen wij dat huurders dit zelf gaan doen en daarmee mogelijk de woning en de omgeving besmetten met asbestvezels. In 2017 wordt ook weer in een complex ruim 330 m<sup>2</sup> asbest in de kozijnen van een complex gesaneerd.



## Groot onderhoud

In 2016 is door WoonInvest planmatig onderhoud uitgevoerd in verschillende complexen, waaronder:

- De voorbereidingen voor het groot onderhoud van complex 2604 (Nieuwstraat- Venestraat Leidschendam), waarvan de uitvoering in 2016 is gepland maar nu is doorgeschoven naar 2017.
- Groot onderhoud in complex 2013 en 2024 (Rozenboomlaan, Broekslootkade, Allard Piersonkade Voorburg).
- Ca. veertien projecten m.b.t. onderhoud/vervanging van de liftinstallatie.
- Ca. twee projecten m.b.t. vervanging van rookmelders.
- Ca. twintig projecten m.b.t. resultaatgericht schilderwerk.

Ook voerden we overig planmatig onderhoud uit, zoals vervanging van cv-installaties, onderhoud aan de mechanische ventilatie, metsel- en voegwerk, dakbedekking en interieurwerkzaamheden. De groot onderhoud projecten zijn in de voorbereidingsfase, in nauw overleg met de bewonerscommissies en huurdersvereniging Respectus, tot een definitief plan uitgewerkt. Bij dit uitgevoerde groot onderhoud kwamen we ook tot energiebesparende maatregelen en de aanleg van centrale verwarming. Deze maatregelen hadden consequenties voor de hoogte van de huur. Om dit zo helder mogelijk aan onze bewoners en betrokkenen over te brengen, hebben we bijeenkomsten georganiseerd.

## Nieuwbouw

Een belangrijk nieuwbouwproject van WoonInvest is woonzorgcentrum Rustoord in Voorburg. Deze nieuwbouwontwikkeling heeft in 2016 vooral in het teken gestaan van de bezwaarprocedure bij de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Het bezwaar richtte zich op de afgegeven omgevingsvergunning. Op één punt heeft de raad, eind 2015, de omwonenden in het gelijk gesteld. In overleg met de gemeente en WZH, de huurder van het centrum, is het plan aangepast en wederom ter visie voorgelegd. Ook hiertegen is bezwaar bij de Raad van State ingediend; de bezwaren die tegen dit plan waren ingediend zijn door de Raad van State afgewezen. Met de aannemer is nu het traject van bouwvoorbereiding weer opgestart. In aanwezigheid van Sinterklaas is in december de eerste handeling door de bestuurders van WZH en WoonInvest op de bouwlocatie verricht. Eind 2015 heeft de gemeenteraad een motie aangenomen waarin het college wordt gevraagd de sociale woningvoorraad uit te bereiden voor de huisvesting van starters, doorstromers en statushouders. De gemeente heeft het initiatief genomen een scrumwerkgroep samen te stellen waarbij de gemeente samen met de corporaties, Vidomes en WoonInvest, intensief zijn gaan samenwerken voor het uitwerken van plannen voor de nieuwbouw van sociale woningbouw. Hiervoor heeft de gemeente drie locaties aangewezen. De Star, Rijnlandlaan en Overgoo. Voor de eerste twee zijn zowel Vidomes als WoonInvest projecten aan het ontwikkelen met als doel zo snel mogelijk woningen op deze locaties te realiseren. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van conceptuele bouwsystemen. Met de omwonenden wordt overleg gevoerd voor het vergroten van het draagvlak van de bouw. Voor de locatie Overgoo is de gemeente in gesprek met de eigenaren van de gebouwen rondom deze locatie.



*Impressie nieuwbouw woonzorgcentrum Rustoord*



## Duurzaamheid

WoonInvest gaat diverse complexen duurzaam renoveren. In de portefeuillestrategie zijn dit complexen die eerder werden gelabeld voor herstructurering. Deze worden nu gerenoveerd waarna we de exploitatietijd van deze complexen met minimaal 25 jaar verlengen. Door het treffen van uitstekende isolatiemaatregelen houden we de woonlasten laag en d.m.v. energiezuinige installaties blijven deze complexen bereikbaar voor de bewoners onder de gestelde inkomensstoets. Met de gemeente Leidschendam-Voorburg voerden wij in 2016 overleg over het beperken van de woonlasten. Zo wordt ook gekeken hoe duurzaam mogelijk het onderhoud en de vernieuwing van het woningbezit kan worden uitgevoerd. Technische ontwikkelingen zoals 'nul op de meter' worden hier ook bij betrokken. Voor een tweetal projecten heeft de gemeente een onderzoeksbureau opdracht gegeven een aantal doorrekeningen te maken voor wat de beste oplossing voor het verduurzamen van de woningen is in relatie tot de woonlasten.

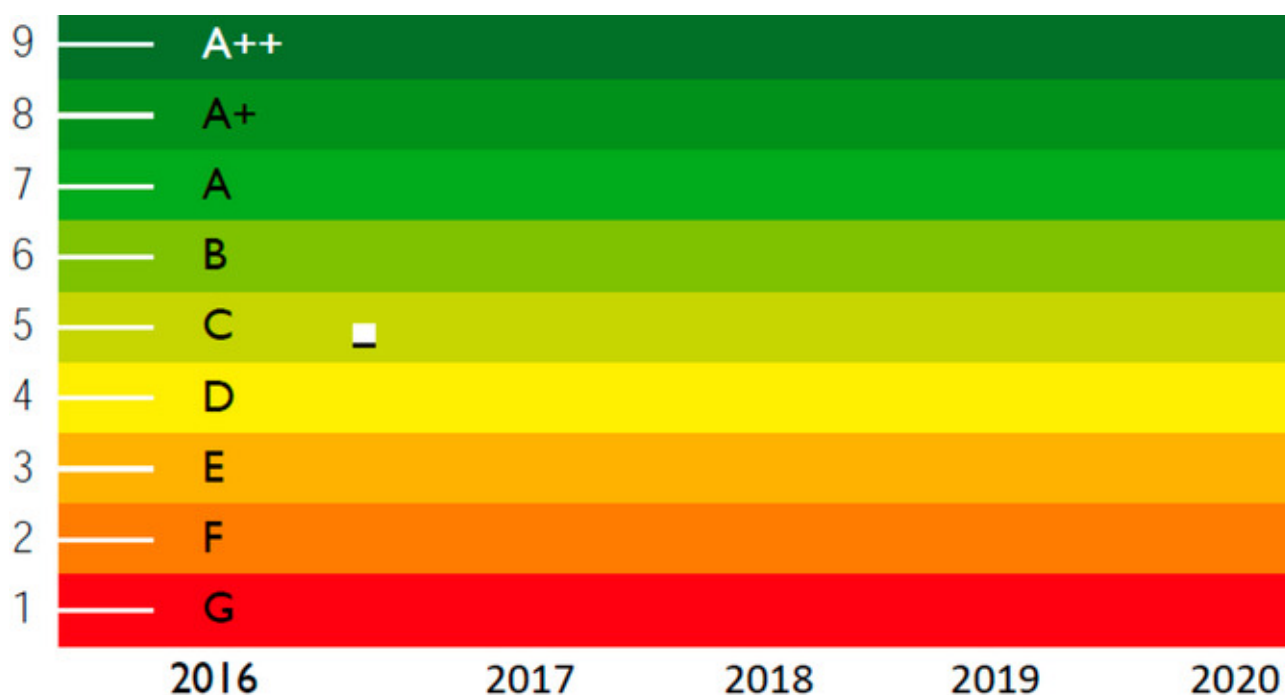
### Energie-Index

De duurzaamheidsmaatregelen van WoonInvest dragen bij aan een verbetering van de Energie-Index, voorheen het Energielabel. De Energie-Index is een maat voor de energiezuinigheid van een woning en telt mee in het puntenaantal van een zelfstandige huurwoning. Voor het verbeteren van de energiezuinigheid neemt WoonInvest bij het planmatig onderhoud isolatiemaatregelen. Zo plaatsen we bij de vervanging van kozijnen gelijk HR++-glas en brengen we bij de vervanging van dakbedekking direct dakisolatie aan. Installaties worden vervangen door energiezuinige installaties. Alle woningen met een spouw zijn in het verleden al geïsoleerd. Ook in 2016 zijn er door onze aanpak weer energie-indexen veranderd. Door de gewijzigde rekenmethodiek en het 'nadere voorschrift', zijn in een aantal gevallen de labels en indexen verbeterd maar in enkele gevallen ook verslechterd. De verslechtering komt doordat bepaalde installaties slechter gewaardeerd worden in de nieuwe methodiek (collectieve verwarmingssystemen worden hierin slechter gewaardeerd).

### Energiemonitor 2016 (Atrienis)

De Energiemonitor van Atrienis geeft inzicht in de energetische prestaties van woningcorporaties. Dit inzicht is ook verkregen voor WoonInvest. Er wordt een totaalbeeld geschetst van WoonInvest en vervolgens wordt per gemeente ingezoomd. Onderstaande grafiek geeft het verloop van de energetische prestatie in tijd van WoonInvest (het witte blokje) én het gemiddelde van alle corporaties die aan de Energiemonitor meedoen (het zwarte blokje). WoonInvest scoort gemiddeld iets hoger dan het gemiddelde van alle corporaties [4,86 tegenover 4,81]. De energiebesparende maatregelen van de twee renovatieprojecten zijn nog niet verwerkt in deze cijfers.

Labelklasse WoonInvest



Hierbij moeten we wel de kanttekening maken dat het bezit van WoonInvest gemiddeld jonger is dan het bezit van alle deelnemende corporaties. 47% van de woningen van WoonInvest heeft een B-label en maar liefst 73% van alle woningen heeft een groen label [A t/m C].

## Labelklasse

## Labelverdeling (afgemeld)

|           |     | Aantal woningen<br>oude methodiek | Aantal woningen<br>nieuwe methodiek | Totaal aantal<br>woningen |
|-----------|-----|-----------------------------------|-------------------------------------|---------------------------|
| > 8,5     | A++ | 0                                 | 0                                   | 0                         |
| 7,5 - 8,5 | A + | 2                                 | 4                                   | 6                         |
| 6,5 - 7,5 | A   | 1.038                             | 17                                  | 1.055                     |
| 5,5 - 6,5 | B   | 2.841                             | 0                                   | 2.841                     |
| 4,5 - 5,5 | C   | 2.203                             | 14                                  | 2.217                     |
| 3,5 - 4,5 | D   | 1.425                             | 9                                   | 1.434                     |
| 2,5 - 3,5 | E   | 491                               | 6                                   | 497                       |
| 1,5 - 2,5 | F   | 230                               | 1                                   | 231                       |
| < 1,5     | G   | 87                                | 3                                   | 90                        |
|           |     | 8.317                             | 54                                  | 8.371                     |

### Energiebesparing

Voor de komende jaren staat een aantal complexen in de investeringsplanning voor een ingrijpende verbetering. Hierbij komt dan de nadruk te liggen op het energiezuinig maken van de woningen. Van belang hierbij is dat de verbeteringen ook bijdragen aan een gezond binnenklimaat. Met de gemeente Leidschendam-Voorburg wordt overlegd op welke wijze wij de bewoners meer milieubewust met hun woning kunnen laten omgaan.

### Projecten met bijzondere aandacht voor duurzaamheid

#### • Verduurzaming Broekslootkade en Rozenboomlaan/Allard Piersonkade

Er zijn in 2016 twee complexen gerenoveerd waarbij de energetische waarde van het complex is gewijzigd. Het betreft hier de renovatie van complex 2013 aan de Broekslootkade en complex 2024 aan de Rozenboomlaan/Allard Piersonkade beiden in Voorburg. De werkzaamheden bestonden vooral uit het isoleren van het dak, vloer en kopgevels van enkele blokken. Daarnaast zijn de open verbrandingstoestellen in de woningen vervangen door gesloten toestellen. Eveneens is het binnenmilieu verbeterd door er mechanische ventilatie aan te brengen. Ook zijn waar nodig of gewenst de keukens, badkamers of toiletten verbeterd.

#### • Uitbannen gaskachels

In de prestatieafspraken met de gemeente is afgesproken dat er in 2019 geen openverbrandingstoestellen meer zijn, m.u.v. de complexen die nu voor renovatie zijn aangemerkt in plaats van voor sloop. De oude installaties kunnen worden vervangen door een cv-installatie met gesloten verwarmingstoestellen.

In 2016 hebben we bij groot onderhoud en planmatig onderhoud 176 cv-ketels vervangen door HR ketels en in 38 woningen wordt een complete cv-installatie aangelegd. Bij groot onderhoud aan 144 woningen brachten we vloer- en dakisolatie aan, evenals HR++-glas.

#### • Aanbrengen zonnepanelen

In 2016 zijn er geen verzoeken van bewoners gekomen voor het plaatsen van zonnepanelen. Voor de komende renovatieprojecten wordt gekeken of deze in het project toegepast kunnen worden. Zo ook voor de nieuwbouwprojecten. Bij het project Rustoord worden deze straks ook aangebracht. Voor de nieuwbouw woningprojecten die nu in voorbereiding zijn, wordt de haalbaarheid hier nog van onderzocht.

## Algemeen jaarplan 2016 en gerealiseerd

| Onderwerp jaarplan 2016                                                                                                                                                                                                   | Gerealiseerd                                                                                            |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Analysen alle complexen vanuit marktperspectief, financieel perspectief, maatschappelijk perspectief en volkshuisvestelijk/strategisch perspectief t.b.v. strategisch vastgoedportefeuilleplan inclusief transitieopgave. | Gereed                                                                                                  |
| Doorontwikkeling integraal portefeuilleplan naar strategisch voorraadbeleid en vastgoedsturing op complexniveau.                                                                                                          |                                                                                                         |
| • Opstellen complexbeleidsplannen                                                                                                                                                                                         | 2017                                                                                                    |
| • Opstellen gedifferentieerd onderhoudsbeleid                                                                                                                                                                             | Gereed                                                                                                  |
| Opstellen beleid t.a.v. 'rode dakencomplexen' en aan gemeente voorleggen                                                                                                                                                  | Niet gereed, overleg SVH                                                                                |
| Heroverwegen herontwikkeling complex 1007, 1017, 1037, 2004, 2031, 2509                                                                                                                                                   | Wordt 2017. Zijn nu weer (basis portefeuilleplan) sociale woningen. In investeringsbegroting opgenomen. |
| Bezien of we meer onderhoudswerkzaamheden kunnen integreren in de raamovereenkomst met de contractaannemers                                                                                                               | Wordt 2017. Eerst kwaliteit omhoog.                                                                     |
| Contracten die ouder zijn dan 5 jaar opnieuw beoordelen                                                                                                                                                                   | Gereed                                                                                                  |
| Uitvoeren renovatie & groot onderhoudsprojecten complex 2013 en 2024                                                                                                                                                      | Gereed                                                                                                  |
| Ontwerpen energie neutrale portiekwoning                                                                                                                                                                                  | Samen met gemeente in onderzoek                                                                         |
| Start bouw van zorgcentrum Rustoord (WZH, op te leveren in 2017) en uitvoeren toezicht en controle                                                                                                                        | 2017                                                                                                    |
| Vorbereiden geplande nieuwbouw Sonneruyter (WZH, start bouw 2018)                                                                                                                                                         | 2017                                                                                                    |

## Prestatie-indicatoren 2016 en gerealiseerd

| Prestatie-indicatoren                                       | Norm 2016*    | 2016 realisatie          |
|-------------------------------------------------------------|---------------|--------------------------|
| De onderhoudsconditie in beeld gebracht met NEN 2767        | 33% van bezit | 30% van bezit            |
| Gemiddelde onderhoudsconditie volgens NEN 2767              | 3             | 3                        |
| Tevredenheid woning                                         | 7             | 7                        |
| Tevredenheid renovaties/groot onderhoud                     | 7             | Niet uitgevoerd          |
| Tevredenheid oplossen reparatieverzoek                      | 7,5           | 7,6                      |
| Verlagen Energie-Index                                      | 1,44          | Gegevens nog niet bekend |
| Kosten onderhoud totaal                                     | € 11,0 mln    | € 11,7 mln               |
| Vervangen open verbrandingstoestellen (aantal)              | 50            | 30                       |
| Service onderhoud (x 1000 €)                                | 2.145         | 2.288                    |
| Mutatieonderhoud (x 1000 €)                                 | 428           | 425                      |
| Onderhoudsbijdrage VvE complexen (x 1000 €)                 | 1.618         | 1.626                    |
| Contract onderhoud (installaties) (x 1000 €)                | 1.735         | 2.030                    |
| Overig niet planmatig onderhoud/nieuwe complexen (x 1000 €) | 50            | 0                        |
| Planmatig onderhoud (x 1000 €)                              | 2.235         | 2.628                    |
| Vervangingsonderhoud (x 1000 €)                             | 2.566         | 2.378                    |
| Milieumaatregelen (x 1000 €)                                | 192           | 295                      |



## ‘Over de grenzen van je organisatie heen kijken’

‘De vraag naar sociale huurwoningen is enorm’, vertelt Ton van der Heijden, assetmanager bij Vidomes. ‘Daarbij neemt de vraag naar kwaliteitswoningen toe. Daarmee bedoel ik woningen die bij deze tijd passen: goed geïsoleerd, met een duurzame energiebron, comfortabel en met een lift. WoonInvest kampt met diezelfde vragen. Fantastisch toch om dan samen op te trekken en woningen te bouwen voor de doorstroming?’

Van der Heijden zorgt er als assetmanager voor dat bestaande woningen kwalitatief verbeteren, dat deze blijven renderen binnen de sociale kaders en dat nieuwbouw wordt toegevoegd om beter op de vraag aan te sluiten. John van der Hulst heeft als manager Vastgoedbeheer bij WoonInvest een soortgelijke functie. Van der Heijden: ‘Ik heb WoonInvest en John tijdens de sessies over de nieuwbouw van sociale huurwoningen in Leidschendam beter leren kennen afgelopen jaar. Je merkt dan dat je samen voor dezelfde doelen gaat en ziet veel overeenkomsten. Je spreekt elkaar ook over andere zaken waarin je elkaar kunt versterken, zoals de opgave om te verduurzamen. WoonInvest en Vidomes willen bijvoorbeeld samen zo’n 500 woningen energetisch verbeteren in de Heuvelwijk.’

### Snel betrekken

‘In 2016 hebben we samen met WoonInvest en de gemeente de mogelijkheden voor nieuwbouw aan de Rijnlandlaan, De Star en Overgoo in Leidschendam onderzocht. Dat hebben we in een snelkookpan-vorm gedaan, ook wel scrumsessies geheten. Het voortraject ging dus in een rap tempo. We kunnen nu wel profiteren van dat tempo, maar gaande het proces krijg je met veel belangen te maken. Daarom wil ik betrokkenen en omwonenden zo snel mogelijk in zo’n proces betrekken.’

### Mix aan doelgroepen

Het plan is om aan de Rijnlandlaan 3 x 22 appartementen te bouwen en aan De Star 46 eengezinswoningen en 56 appartementen. Van der Heijden: ‘Die zijn bedoeld voor een mix aan doelgroepen. Zoals gezinnen die nu vrij krap in een portiek- of flatwoning zitten, maar ook senioren die een eengezinswoning achterlaten en zo de doorstroming bevorderen.’

Ook gaat het om starters en ruimte voor statushouders die gemeenten moeten organiseren. We willen de appartementen zodanig vormgeven dat mensen er ook als zij ouder worden, kunnen blijven wonen.’

### Samenwerken

‘Nieuwbouw met WoonInvest en Vidomes op deze wijze samen, waarbij we beiden met dezelfde aannemer werken, is volgens mij vrij nieuw. De corporaties hebben wel samengewerkt aan de renovatie van de Prinsenhof. Ik vind het goed om over de grenzen van je eigen organisatie heen te kijken. De samenwerking met WoonInvest, de gemeente en ook zorgpartijen maakt dat je sneller kunt schakelen. Daardoor kun je beter op de behoefte aansluiten, ook als het gaat om nieuwbouw voor de doorstroming.’

## INTERVIEW

### BOUWEN AAN DOORSTROMING





## Bouwen aan een prettige buurt

Leefbaarheidsactiviteiten zijn divers en variëren van een barbecue en eindejaarsfeest tot het aanbrengen van veiligheidsvoorzieningen, het leveren van mooie beplanting in een gerenoveerde hal en het plaatsen van fietsbeugels. Het verzoek voor activiteiten en een financiële bijdrage komt vaak van de bewoners of is een initiatief vanuit WoonInvest. Bewoners kunnen een aanvraag indienen bij huurdersvereniging Respectus.

### Huismeesters

WoonInvest heeft relatief gezien een groot aantal huismeesters. Zij zijn onze vooruitgeschoven posten, onze ogen en oren in ongeveer 60% van ons woningbestand. Op veel gebieden zijn zij aanspreekpunt voor onze bewoners en nemen zij als eerste actie op meldingen. Controle op de schoonmaak, veiligheid, leefbaarheid en algemeen toezicht op het complex zijn onderdeel van hun taak. Halverwege het jaar zijn we begonnen met een herverdeling van de complexen, onder andere vanwege pensionering van enkele huismeesters. De wijken van de huismeesters hebben we vergroot. Om de werkzaamheden goed uit te kunnen voeren, hebben we bij de wisselingen het schoonmaakwerk uit het pakket van de huismeesters gehaald en uitbesteed aan schoonmaakbedrijven. Om de leefbaarheid in een aantal complexen (Van Everdingenstraat, Hartzstraat en Genestetstraat) te verbeteren, hebben we in overleg met de bewonerscommissie onderzocht of bewoners bereid zijn te betalen voor een huismeesterdienst, zodat er meer aandacht komt voor sociaal beheer en overlast. Vanuit bewoners is er onvoldoende animo voor een huismeester.

### Vrijwilligers

De huurders zijn de extra ogen en oren in onze complexen. De vrijwilligers worden begeleid door de huismeester en/of de rayoncoördinator. De aandachtgebieden van de vrijwilligers lopen van toezicht op de schoonmaak en veiligheid tot het organiseren van een barbecue of een eindejaarsfeest en het uitvoeren van kleine klusjes. Wij zetten ons sterk in voor het uitbreiden van het aantal vrijwilligers. In totaal zijn er 27 vrijwilligers actief in de complexen. Zij houden zich met diverse activiteiten bezig, zoals het vervangen van lampjes, het maken van complex rondes en het organiseren van spelletjesmiddagen of bewonersbijeenkomsten. In december is er een gezellig etentje georganiseerd voor de vrijwilligers en hun partners als blijk van waardering voor hun inzet. In 2016 zijn er in totaal vier nieuwe vrijwilligers aangesteld in de complexen De Panden, Laan van Leidschenveen en de Doggerlaan/Van der Stoklaan.



### Project: 'Met elkaar' wonen in De Nieuwe Haven

Door inzet van vrijwilligers uit het complex De Nieuwe Haven, is dit complex uniek. Bewoners helpen elkaar waar nodig, vrijwilligers uit het complex organiseren gezamenlijke maaltijden, zoals de vis & patatdag, een bingo-avond en andere activiteiten. Een geweldig complex om te wonen en te genieten met elkaar.

## Bestrijding overlast, buurtbemiddeling

Het overgrote deel van overlastsituaties (met name burenruzies) pakken wij zelf op en weten we vaak tot een goede afloop te brengen. Er zijn echter zaken waar het raadzaam is om een onafhankelijke instantie als Buurtbemiddeling in te schakelen. Een flink aantal zaken weet deze externe organisatie met professionele bemiddelaars op te lossen. Afgesproken is dat wij meer zaken dan voorheen naar Buurtbemiddeling doorsturen. In Leidschenveen en Wateringse Veld maken wij bij overlast gebruik van Bemiddeling & Mediation. WoonInvest meldt huurders voor bemiddeling aan en bewoners kunnen zichzelf aanmelden. Uit de praktijk is gebleken dat de inzet van een bemiddelaar succesvol is en het woongenot van huurders toeneemt.

### Buurtpreventieteams

Er zijn in Leidschendam-Voorburg veertien teams actief. Wij steunen in financiële zin de teams in wijken waar wij bezit hebben (twaalf teams). In alle teams zijn ook bewoners van WoonInvest actief. Met de huismeesters is afgesproken dat zij jaarlijks één ronde meelopen met het team. Dit om de samenwerking te bevorderen en op de hoogte te blijven van elkaars werkzaamheden. Twee keer per jaar vindt er een evaluatie plaats van de buurtpreventieteams. Aanwezig zijn beide corporaties, gemeente, politie en enkele bewoners.

### Regiegroep en werkgroep woninginbraken

Deze werkgroepen worden bemand door medewerkers van politie, justitie, corporaties en de gemeente. Vele onderwerpen die de veiligheid aangaan komen in deze groepen aan de orde: inbraken, preventieve maatregelen, juridische aspecten, inzet politie en corporaties, publieksvoorlichting en de samenwerking met andere projectgroepen als hennep en buurtpreventieteams. • **Inbraakpreventie;** In samenspraak met de politie, gemeente en huurdersvereniging Respectus zijn enkele complexen in Leidschenveen en Leidschendam-Voorburg extra beveiligd tegen inbraak met veiligheidsbeslag en anti-kerntrekbeveiliging.

### Werkgroep hennep

Twee keer per jaar komt deze werkgroep bijeen. Aanwezig zijn corporaties, gemeente en politie. Evaluatie, beleid, regelgeving en aanpak zijn vaste onderwerpen op de agenda. De lijnen met deze projectgroep zijn zeer kort. Bij vermoedens of ontdekking van kwekerijen weten wij elkaar direct te vinden en ondersteunen wij elkaar bij een snelle oplossing. Tijdens dit overleg is de bestuurlijke boete besproken die een aantal corporaties heeft gekregen van de gemeente Den Haag vanwege de aanwezigheid van een hennepplantage in het complex. Hierbij is het uitgangspunt dat de corporaties een zorgplicht hebben en de woningen moeten bezoeken. Dit is echter nooit duidelijk gecommuniceerd. De vertegenwoordigers van de corporaties hebben aangedrongen op een duidelijk gemeentelijk beleid ten aanzien van de hennepkwekerijen.

### Werkgroep Lokale Kamer

Zes keer per jaar komt de werkgroep Lokale Kamer (een loket van de gemeente) bijeen. De werkgroep bestaat uit medewerkers van corporaties, gemeente en politie. De Lokale Kamer richt zich vooral op complexe, meervoudige problematiek, waarin de samenwerking tussen zorg, strafrecht en de bestuurlijke keten van belang is voor een succesvolle duurzame aanpak van overlast gevend en (potentieel) crimineel gedrag. De Lokale Kamer is het centrale aanspreekpunt voor zowel interne als externe partners en voor lokaal en bovenlokaal werkende instanties. Het belang van deze projectgroep neemt steeds meer toe vanwege toenemende overlast, waaronder vereenzaming van bewoners, verwarde personen en criminele jongeren.

### Monseigneur Van Steelaan en Beatrixlaan (1018)

Na een periode van relatieve rust, blijken er opnieuw problemen te zijn met overlast van jongeren die rondhangen in het complex. Hierover is regelmatig overleg met politie en gemeente in het kader van Jorp. Het afgelopen jaar zijn huismeesterdiensten aan de bewoners aangeboden om de leefbaarheid in het complex te vergroten. Hoewel circa de helft van de bewoners akkoord is gegaan, werd de benodigde 70% meerderheid niet gehaald.



### Broekslootkade, Rozenboomlaan en Allard Piersonkade (2013/2024)

In deze complexen zijn groot onderhoudswerkzaamheden en renovatiewerkzaamheden uitgevoerd. Er zijn regelmatig huisbezoeken aan bewoners gebracht in het kader van klachtafhandeling en sociale problematiek, zoals isolatie, verzamelwoede of verslavingen. Voor een aantal bewoners is begeleiding ingeschakeld via de hulpverlenende instellingen.





#### Overleg Respectus/bewonerscommissies

Samenwerken met bewonerscommissies is belangrijk voor ons. Bewonerscommissies hebben regelmatig contact met WoonInvest over de onderwerpen die spelen in de complexen en gezamenlijk kunnen zij de belangen van de huurders beter behartigen dan een individuele huurder dat waarschijnlijk kan. Minimaal een keer per jaar hebben wij overleg met de commissies. Vele zaken die het complex aangaan komen aan de orde. Het onderhoud, de dienstverlening, de servicekosten, het huurprijsbeleid en leefbaarheidszaken staan standaard op de agenda. Een enkele keer kan huurdersvereniging Respectus aanschuiven. Dat is het meestal het geval wanneer grote zaken aan de orde komen zoals planmatig onderhoud en renovaties.

WoonInvest stimuleert het oprichten van bewonerscommissies. In het complex Herman Heijermanshof is een bewonerscommissie geworven. Een bewonerscommissie levert een goede bijdrage in het kader van leefbaarheid en is daarbij een goed klankbord voor WoonInvest. In 2015 zijn er 21 bewonerscommissies waar gemiddeld 2x per jaar wordt vergaderd. Jaarlijks organiseren wij een dag met een aansprekend thema voor alle bewonerscommissies en worden ervaringen met elkaar uitgewisseld. Een aantal commissies heeft budget via Respectus aangevraagd voor het organiseren van bewonersactiviteiten, zoals barbecues of kerst- en nieuwjaarsbijeenkomsten.

#### Laan van Leidschenveen (3066)

In overleg met de bewonerscommissie is de tuin van het dakterras heringericht en is er nieuwe beplanting aangebracht. Het komende jaar wordt een gezellige bijeenkomst voor de bewoners en hun kinderen georganiseerd om dit te vieren en om de onderlinge contacten tussen de bewoners op een



#### Aanbrengen kerntrekbeslag verspreid over Leidschenveen (complexen 3066, 3032, 3059 en 3062)

In samenwerking met de politie is een aantal complexen geselecteerd waar WoonInvest met behulp van subsidie vanuit de rijksoverheid anti kerntrekbeslag aanbrengt. De verwachting is dat deze maatregel bijdraagt aan het terugbrengen van het aantal diefstallen in de wijk.

#### Schoonmaak

WoonInvest hecht waarde aan schone complexen. In portiekwoningen zijn bewoners veelal zelf verantwoordelijk voor het schoonmaken van algemene ruimten. Bewoners besteden steeds minder tijd aan het schoonmaken van het complex, met als gevolg vervuiling en minder aantrekkelijke entrees. WoonInvest spreekt bewoners aan en neemt maatregelen als vervuiling toeneemt. Zoals het uitbesteden van schoonmaakwerkzaamheden aan een schoonmaakbedrijf tegen een verhoging van de servicekosten.

#### Queridostraat en Albert Verweystraat (1016)

Bewoners is de vraag voorgelegd akkoord te gaan met het uitvoeren van de schoonmaak door een schoonmaakbedrijf. Voor de oudere bewoners wordt het schoonhouden van de algemene ruimten te zwaar en niet alle bewoners dragen bij aan de schoonmaak zodat steeds dezelfde bewoners dit op zich nemen. De bewoners van de Albert Verweystraat zijn akkoord gegaan met dit voorstel, zodat hiervoor een schoonmaakbedrijf is ingezet.







## Realisatie jaarplan 2016

### Algemeen

| Onderwerp jaarplan 2016                                                                                                                                         | Gerealiseerd                         |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|
| Verder uitwerken thema 'Toekomst van de bewonersparticipatie bij WoonInvest' en verbeteringen in de communicatie                                                | Opgenomen in klantvisie/participatie |
| Met Respectus en met de gemeenten bespreken hoe we de veranderingen uit de herziene Woningwet in de praktijk met elkaar vormgeven                               | Gereed                               |
| Met de betrokken bewoners en partijen overleggen over niet (meer) toegestane activiteiten en vormen van sponsoring                                              | Gereed                               |
| Monitoren leefbaarheid en uitvoeren leefbaarheidsacties in aandachtswijken en -complexen (De Prinsenhof, De Heuvelwijk en Monseigneur Van Steelaan/Beatrixlaan) | Permanent                            |
| Verstevigen/meer directe aanpak van sociale overlast                                                                                                            | Permanent                            |
| Metten tevredenheid schoonmaak in alle complexen waar schoonmaakwerkzaamheden plaatsvinden                                                                      | Permanent                            |

### Prestatie-indicatoren jaarplan 2016 en gerealiseerd

| Prestatie-indicatoren                                                            | 2016 jaarplan | 2016 realisatie |
|----------------------------------------------------------------------------------|---------------|-----------------|
| Voor- en najaarsoverleg met alle bewonerscommissies gevoerd (indien gewenst)     | 100% (29 x 2) | 80%             |
| Vragen en actiepunten uit overleggen bewonerscommissies beantwoord of uitgevoerd | < 1 maand     | < 1 maand       |
| Vertegenwoordigd bij ALV's van VvE's (1 x p/jaar)                                | 100% (55)     | 100%            |
| Extra actieve vrijwilligers                                                      | 2             | 4               |
| Vrijwilligersdag georganiseerd                                                   | 1             | 1               |
| Stellingen voorgelegd aan digitaal klantenpanel                                  | 3             | 3               |
| Overleg bestuurder - Respectus                                                   | 4             | 4               |
| Overleg RvC - Respectus                                                          | 1             | 1               |
| Conferentie WoonInvest - Respectus                                               | 1             | 0               |
| Woonfraude check in complexen                                                    | 2             | 2               |
| Tevredenheid leefbaarheid per complex                                            | >= 6,5        | 7,4             |
| Uitgaven aan leefbaarheid gemiddeld per woning                                   | <= € 125      | € 70            |
| Meldingen van overlast opgepakt                                                  | <= 1 week     | Ja              |
| Huisuitzettingen door overlast                                                   | < 3           | 0               |
| Communicatie resultaten overlast stakeholders                                    | 4             | 3               |
| Communicatie resultaten overlast huurders                                        | 1             | 1               |
| Tevredenheid over schoonmaak                                                     | >= 7          | 6,8             |



## INTERVIEW BOUWEN AAN DE KLANTVISIE

**'In 2016 is gestart met de klantgesprekken door WoonInvest. Dat vinden wij een goed initiatief en een belangrijke basis voor een Klantvisie', aldus de bestuursleden van Respectus. 'Door huurders te bezoeken weet je wat er leeft en wat de vragen zijn. Ik vind het goed dat WoonInvest inzet op die betrokkenheid. Alleen is het belangrijk dit ook vast te houden.'**

'Als je de klant centraal stelt, gaat het er eigenlijk om mensen een gericht antwoord te geven. En dat binnen een afzienbare tijd, denk aan uiterlijk één of twee weken. Het gaat erom oprecht interesse te tonen voor de mensen en hun situatie en je uiterste best te doen om die klant tevreden te stellen. Het antwoord kan ook een keer negatief zijn. Als de uitleg goed is en mensen merken dat er naar hen wordt geluisterd, zal er vaak begrip zijn. We hebben dat in de afgelopen jaren weleens gemist, maar zeker in het afgelopen jaar is daar door WoonInvest flink op ingezet', aldus Derks.

### Klantvriendelijkheid

'De nieuwe bestuurder Marianne Straks heeft in het verslagjaar klantvriendelijkheid intern goed op de agenda gezet. Ook is onder leiding van Birgit Hijdra, manager Wonen, het traject van de Klantvisie met de klantgesprekken gestart.

Je merkt dat ze die omslag om de klant echt centraal te stellen, belangrijk vinden', aldus Derks. 'En nu is het zaak die ook vast te houden', vindt Hoenstok. 'Het zou goed zijn om cyclisch klantgesprekken te doen. En dan niet via een mail met een enquête, maar gewoon bij de mensen thuis. Dan zie je voor wie je werkt en krijg je 'feeling' met de doelgroep. Dit geldt ook voor de reparatieverzoeken. Natuurlijk ligt de eerste melding en de uitvoering bij de aannemer, maar uiteindelijk ligt de verantwoordelijkheid bij WoonInvest. Het is goed als de opzichters wat vaker komen kijken als de aannemers aan het werk zijn op locatie', zegt Hoenstok. 'Zeker als het om wat complexere reparatieverzoeken gaat.'

### Staan altijd klaar

'In de overlegvergadering is het plan van aanpak voor de Klantvisie aan de orde geweest', vertelt Derks. 'Dat vonden wij een positief verhaal. Na alle klantgesprekken en gesprekken met stakeholders rolt er een concept-Klantvisie uit die weer met de huurdersvereniging wordt besproken. Wat dat betreft is het overleg tussen WoonInvest en Respectus uitstekend. De corporatie staat altijd klaar voor uitleg, het management meldt zaken aan Respectus en zelfs op zondag wordt er gebeld voor overleg als dat nodig is. Als WoonInvest er met alle medewerkers in slaagt in de huid van de huurder te kruipen, om die omslag echt te maken, is een stevige basis voor de Klantvisie gelegd.'



Cas Hoenstok (links) en Paul Derks (rechts), bestuursleden Respectus:  
'Kruip in de huid van de huurder'



# Bouwen aan de organisatie

De in 2015 ingezette veranderingen en ontwikkeling in samenwerking, leiderschap, interne communicatie en persoonlijke ontwikkeling zijn in 2016 vervolgd. In 2016 vond de organisatie- en cultuurontwikkeling vooral 'on the job' plaats: in de teams, in overleggen en in het werk.

## Organisatieontwikkeling

### Managementteam

In 2016 kreeg het managementteam verder vorm. Met de komst van de nieuwe manager Financiën & ICT eindigde de tijdelijke invulling van deze positie. Dit bracht zowel in het MT als in de afdeling rust én een nieuwe dynamiek. Daarnaast is ook de ondersteuning van het MT versterkt in 2016. De bestuurssecretaris en de adviseur Strategie en Beleid droegen direct bij aan de inhoudelijke en strategische ontwikkeling van het MT als geheel.

Voor het MT zijn samenwerking en communicatie belangrijke structurele thema's geweest in 2016. In de tweewekelijkse vergaderingen van het MT en van de Stuurgroep Verbeterplan kreeg dit, gekoppeld aan de inhoudelijke onderwerpen die werden besproken, steeds aandacht. Aandachtspunten waren o.a. de terugkoppeling van besluiten naar de organisatie, managen en leidinggeven door de MT-leden, de integraliteit van waaruit over onderwerpen werd gesproken en besloten, en de onderlinge samenwerking en gezamenlijke professionalisering.

### Middenkader

Ook in 2016 kwamen de coördinatoren bijeen in het coördinatorenoverleg. Dit overleg heeft als doel inhoudelijke afstemming, inspiratie en meningsvorming over onderwerpen die voor alle coördinatoren van belang zijn. De precieze invulling hiervan, en het gewenste effect, is een zoektocht die in 2016 ook deels samen met het MT is verlopen. De coördinatoren worden meer en structureler betrokken bij de planning en control cyclus van WoonInvest en bij de interne beheersing. Het Jaarplan 2017, de Begroting 2017 en de beschrijving van de processen van WoonInvest zijn allemaal door, in overleg en in samenwerking met de coördinatoren tot stand gekomen.

### Plannen, functioneren, ontwikkelen en beoordelen

In 2015 is de methodiek waarmee WoonInvest omgaat met plannings-, functionerings- en beoordelingsgesprekken al aangescherpt en verbeterd. De methodiek zelf is niet aangepast, maar de gebruikte formulieren zijn wat uitgebreid en de gesprekken werden actiever voorbereid, door de leidinggevendenden en door de medewerkers zelf. Dit leidde tot betere gesprekken dan voorheen. In 2016 hebben we deze manier daarom ook toegepast.

### Persoonlijke ontwikkeling

Ook in 2016 is planmatig en integraal omgegaan met opleidingen en de daarvoor beschikbare budgetten. In een organisatiebreed opleidingsplan is voor alle medewerkers in kaart gebracht welke opleidingen/trainingen/cursussen/workshops wenselijk of noodzakelijk waren ten behoeve van de persoonlijke ontwikkeling en/of ten behoeve van de vervulling van de functie of rol binnen WoonInvest. Daarbij is afgewogen hoe de ontwikkelbehoefte van individuele medewerkers en teams zich verhoudt tot de beschikbare opleidingsbudgetten en tot de ontwikkeling van WoonInvest als geheel.

### Samenwerking en communicatie

Ook in 2016 maakten we onze interne Nieuwsflits, waarin allerlei informatie vanuit de organisatie wordt verzameld en gedeeld. Ook de MT-verslagen werden gepubliceerd op het intranet. We brachten de frequentie van de personeelsbijeenkomsten terug van maandelijks naar tweemaandelijks; dit paste beter bij de voortgang van de ontwikkelingen in 2016 en bij de plenaire informatiebehoefte van de medewerkers. Tijdens de personeelsbijeenkomsten wordt voor iedereen relevante informatie gedeeld, meestal door de bestuurder of managers. Maar de personeelsbijeenkomsten zijn ook een goed moment om medewerkers iets met elkaar te laten doen, bedenken of uitwerken. De personeelsdag, of liever 'WoonInvestdag', die in het teken stond van de Klantvisie, was hier ook een goed voorbeeld van.

## Klantvisie

Na de interne gerichtheid die in 2015 noodzakelijk was, heeft WoonInvest in 2016 weer de blik naar buiten gericht. In 2016 is gestart met het ontwikkelen van de Klantvisie. Die Klantvisie is uiteraard niet van binnenuit bedacht, maar kwam onder andere tot stand door in gesprek te gaan met onze klanten. Onze medewerkers zijn letterlijk op de koffie gegaan bij een heleboel klanten. Om te vragen hoe het met ze gaat, hoe ze wonen, wat ze beleven, en hoe ze de toekomst zien. En ook hoe ze naar WoonInvest kijken. Daar hebben we veel van geleerd, en die inzichten gebruiken we om onze Klantvisie op te schrijven. Daarna volgt de invulling: in de manieren waarop wij werken en communiceren. In 2016 was dat niet klaar; in 2017 gaan we daarmee verder.

## Organisatieveranderingen

In 2016 vonden op een paar plekken in de organisatie veranderingen plaats. Die veranderingen hadden vooral betrekking op de staf en de bestuursondersteuning. Begin 2016 trad de nieuwe medewerker P&O aan. In het eerste half jaar zijn zoals eerder vermeld ook de adviseur Strategie en Beleid, de nieuwe bestuurssecretaris en de manager Financiën & ICT aangetrokken. Daarmee zijn het MT en de staf 'op sterkte' gekomen. In de rest van de organisatie deden zich geen grote wijzigingen voor. Wel gingen er medewerkers met pensioen en was een aantal medewerkers langdurig ziek. Dat leidde tot herverdeling van werkzaamheden en tot tijdelijke versterkingen. In 2016 was er, kortom, geen sprake van wezenlijke organisatieveranderingen. De uitwerking van de Klantvisie in 2017 zou daar wel aanleiding toe kunnen geven. Om die reden hebben we ervoor gekozen om de in 2016 geplande update van functieprofielen en functionerings- en beoordelingssystematiek, nog niet uit te voeren. In 2017 kunnen we dat dan in samenhang met de Klantvisie beschouwen en de eventuele veranderingen daarop gefundeerd doorvoeren.

## Opbouw personeelsbestand

Het aantal medewerkers is in 2016 gelijk gebleven aan het aantal van 2015. Er zijn wel enkele verschuivingen te zien, zoals een kleinere afdeling Vastgoedbeheer en een toename van medewerkers bij de stafafdeling. Dit beeld zien we uiteraard ook als we kijken naar het aantal FTE's.

### Aantal medewerkers

| Aantal medewerkers |            |            |
|--------------------|------------|------------|
| Afdeling           | 31-12-2015 | 31-12-2016 |
| Financiën          | 12         | 13         |
| Klantenservice     | 10         | 10         |
| Staf               | 9          | 11         |
| Vastgoedbeheer     | 19         | 17         |
| Woondiensten       | 27         | 26         |
| Totaal             | 77         | 77         |

### Aantal Fte's

| Aantal Fte's   |            |            |         |
|----------------|------------|------------|---------|
| Afdeling       | 31-12-2015 | 31-12-2016 | mutatie |
| Financiën      | 10,3       | 11,3       | 1,0     |
| Klantenservice | 6,8        | 6,5        | -0,3    |
| Staf           | 8,9        | 10,1       | 1,2     |
| Vastgoedbeheer | 18,9       | 16,9       | -2,0    |
| Woondiensten   | 25,3       | 24,8       | -0,5    |
| Totaal         | 70,2       | 69,6       | -0,6    |

### Verhouding man/vrouw

| Aantal | 31-12-2015 | 31-12-2016 |
|--------|------------|------------|
| Man    | 47         | 45         |
| Vrouw  | 30         | 32         |
| Totaal | 77         | 77         |

### Verhouding fulltime/parttime

| Fulltime/parttime | Fulltime | Parttime |
|-------------------|----------|----------|
| Man               | 44       | 1        |
| vrouw             | 10       | 22       |
| Totaal            | 54       | 23       |

### Leeftijdsoopbouw

| Leeftijdsoopbouw 31-12-2016 | man | vrouw |
|-----------------------------|-----|-------|
| 20 - < 30                   | 0   | 0     |
| 30 - < 40                   | 4   | 9     |
| 40 - < 50                   | 13  | 12    |
| 50 - < 60                   | 19  | 9     |
| 60 - < 65                   | 9   | 2     |
| Totaal                      | 45  | 32    |

### Medewerkers naar dienstjaren

| Medewerkers naar dienstjaren | man | vrouw |
|------------------------------|-----|-------|
| 0 - 4 jaar                   | 4   | 3     |
| 5 - 9 jaar                   | 11  | 6     |
| 10 - 14 jaar                 | 5   | 6     |
| 15 - 19 jaar                 | 15  | 11    |
| 20 en meer jaar              | 10  | 6     |
| Totaal                       | 45  | 32    |

### Ziekteverzuim

| Ziekteverzuim   | percentage |
|-----------------|------------|
| 1e kwartaal     | 10,98%     |
| 2e kwartaal     | 9,42%      |
| 3e kwartaal     | 7,51%      |
| 4e kwartaal     | 5,95%      |
| ziekteverzuim % | 8,46%      |

| Aantal keren ziek per persoon |                   |
|-------------------------------|-------------------|
| Aantal periodes               | Aantal werknemers |
| 1                             | 19                |
| 2                             | 9                 |
| 3                             | 2                 |
| 4                             | 2                 |
| 5                             | 6                 |
| 7                             | 1                 |
| Totaal                        | 39                |

### Ondernemingsraad

In 2016 is een nieuwe ondernemingsraad van start gegaan, bestaand uit Renate Molenaar (voorzitter), Bruno van Polen (penningmeester), Tom de Bruin (secretaris), Tamara Kipp (vice voorzitter) en Frank Vermeulen (OR-lid). De ondernemingsraad vergaderde 10 keer onderling en 10 keer met de bestuurder, zowel formeel als informeel.

Eind 2015 is er een nieuwe bestuurder begonnen bij WoonInvest. In de eerste helft van 2016 kostte het wat tijd om op elkaar ingespeeld te raken, vooral omdat er wat achterstallige verzoeken bleken te liggen vanuit de voorgaande periode. Vanaf de tweede helft van 2016 kwam er een stroom van nieuw beleid op gang waar de OR intensief bij werd betrokken. Hiermee heeft WoonInvest een professionaliseringsslag gemaakt die ook in 2017 verder vervolgd zal worden. De OR blijft hier graag zijn bijdrage aan leveren. De OR legt het accent daarbij vooral op duidelijke communicatie, werkgelegenheid en scholing. Dit komt immers ten goede aan de medewerkers en daardoor aan de hele organisatie.

De OR is er blij mee dat er eind 2016 extra opleidingsgeld beschikbaar is gekomen en dat er duidelijk uitleg is gegeven over de mogelijkheden van het persoonlijk opleidingsbudget. De OR gaat ervan uit dat er veel kansen en mogelijkheden liggen voor medewerkers om zich verder te professionaliseren in een veranderende organisatie. De belangrijkste onderwerpen waarmee de OR zich in 2016 heeft beziggehouden, zijn:

#### - Portefeuillebeleid

positief advies en aanbevelingen OR.

#### - Arboleverancier en nieuw Arbobeleid

instemming na een aantal aanbevelingen.

#### - Invoering digitaal personeelsdossier

instemming na aanpassing en aanvullingen op gebied van privacy.

#### - Wijzigingen handboek personeelsregelingen

instemming na aanpassingen.

#### - Gewijzigd huishoudelijk reglement

instemming na aanpassingen.

#### - Aangepast organigram

initiatief, advies en aanbevelingen van de OR.

#### - Ondernemersovereenkomst

initiatief OR; gezamenlijk vastgesteld.

#### - Evaluatie wijziging Woondiensten

initiatief OR; volgt in 2017.

#### - Richtlijnen thuiswerken

initiatief OR; volgt in 2017.

#### - Dresscode

initiatief om deze te heroverwegen; wordt vervolgd in 2017.

#### - Begroting, kaderplannen en jaarplan

ter kennisgeving aangenomen.

#### - Opleidingsbudget en persoonlijk ontwikkelingsbudget

initiatief OR; opleidingsplan voor 2017.

#### - Asbestregeling

initiatief OR; positief geadviseerd.

#### - Verplichte vrije dagen voor 2017

in overleg vastgesteld.

#### - Kwartaalberichten, notulen, adviesverzoeken en adviezen OR

gepubliceerd op intranet.



## WoonInvest Integriteitscommissie

In 2016 waren er negen integriteitsmeldingen. Dat is veel minder dan het aantal meldingen in 2015 (41). De meldingen betroffen met name uitnodigingen voor uitjes en bijzondere bijeenkomsten die niet werk gerelateerd zijn (karten, bowlen). Van deze uitnodigingen is geen gebruik gemaakt. Begin 2016 heeft de WIC overlegd met het bestuur over een advies van de WIC van december 2015. Gesproken is onder meer over het functioneren van de WIC, een integriteitsbeleid en integriteitsmeldingen. De bestuurder heeft aangegeven veel belang te hechten aan een integriteitscommissie, omdat het laat zien dat integriteit aandacht heeft. Medewerkers van WoonInvest moeten zaken die in hun ogen niet kloppen kunnen melden bij een onafhankelijke groep. In 2016 is gestart met het opstellen van een nieuw integriteitsbeleid. Eind 2016 is een eerste concept voorgelegd aan het MT en vervolgens aan de WIC. Begin 2017 is het concept aan de OR voorgelegd. Conclusie was dat er een Integriteitscode zal worden opgesteld door de WIC. Kort en krachtig op 1 A-kaartje.

## Realisatie jaarplan 2016

### Algemene doelstellingen

| Personeel en organisatie jaarplan 2016                                                                                                                                                                                                                               | Werkelijk                      |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|
| Herinrichting ICT                                                                                                                                                                                                                                                    | 2017                           |
| Opstellen organisatie ontwikkelplan met daarin: <ul style="list-style-type: none"><li>• ontwikkeling 'multicultureel vakmanschap'</li><li>• verbeteren schriftelijk en mondeling communiceren</li><li>• verbeteren onderlinge samenwerking en kennisdeling</li></ul> | 2017                           |
| Vaststellen organisatiebreed opleidingsplan                                                                                                                                                                                                                          | Gereed                         |
| Herzien functionerings- en beoordelingssysteem                                                                                                                                                                                                                       | 2017                           |
| In overleg met OR arbeidsvoorwaarden WoonInvest meer marktconform maken                                                                                                                                                                                              | 2017                           |
| 'Programma' voor cultuurontwikkeling opgesteld                                                                                                                                                                                                                       | 2017                           |
| Nieuwe functiebeschrijvingen en actuele waarderingen opgesteld                                                                                                                                                                                                       | 2017                           |
| Waar nodig structuurverandering(en) doorgevoerd                                                                                                                                                                                                                      | 2017 van drie naar twee rayons |
| Jaarverslag integriteit 2015                                                                                                                                                                                                                                         | Gereed                         |
| Voorstel organisatiebrede agendering thema integriteit                                                                                                                                                                                                               | 2017 aan de hand van codes     |
| Nieuw of herzien verzuimbeleid                                                                                                                                                                                                                                       | Gereed                         |
| Aanbrengen verbeteringen n.a.v. medewerkers tevredenheidsonderzoek                                                                                                                                                                                                   | Gereed                         |

### Prestatie-indicatoren jaarplan 2016 en realisatie

| Prestatie-indicatoren             | Norm 2016 | Realisatie 2016 |
|-----------------------------------|-----------|-----------------|
| Opleidingsbudget                  | € 63.500  | € 56.200        |
| Overleggen Integriteitscommissie  | 4         | 6               |
| Overleg directie-OR               | 10 - 12   | 10              |
| Formatieomvang (Fte)              | 72,0      | 69,6            |
| BHV ontruimingsoefening           | 1         | 1               |
| Ziekteverzuim                     | <= 3,5%   | 8,46            |
| Tevredenheid medewerkers algemeen | 7         | Niet gemeten    |



# Financieel verslag

## Financiële positie

In 2016 is het eigen vermogen van WoonInvest met € 92,3 miljoen toegenomen. Deze toename bestaat enerzijds uit een operationeel resultaat van € 12,8 miljoen. Anderzijds werd in 2016 ons bezit € 79,5 miljoen meer waard (als gevolg van gewijzigde verslaggevingsregels).

## Treasury

Onze operationele en investeringskasstroom bedroeg € 29,3 miljoen positief. Daarom is de leningenportefeuille met € 9,1 miljoen teruggebracht en resteerde uiteindelijk een positieve kasstroom van € 20,2 miljoen positief. We maakten de liquiditeitsrisico's vanwege derivaten beheersbaar en pasten risicomanagement toe. De verwachtingen voor het komend jaar blijven goed.

## Financieel beheer

De interne organisatie rond het financieel beheer is continu in ontwikkeling.

## Extern toezicht

De interventie van Aw is beëindigd.

|                                               |                          |
|-----------------------------------------------|--------------------------|
| Eigen vermogen                                | € 635,8 miljoen          |
| Netto jaarresultaat                           | € 92,3 miljoen voordelig |
| Waarvan ongerealiseerde waardeinstijging      | € 79,5 miljoen voordelig |
| Positieve operationele/ investeringskasstroom | € 29,3 miljoen           |
| Netto aflossing leningen                      | € 9,1 miljoen            |
| Positieve kasstroom                           | € 20,2 miljoen           |
| Stresstest                                    | Gehaald                  |
| ICR                                           | Voldoet aan de norm      |
| DCR                                           | Voldoet aan de norm      |
| Solvabiliteit                                 | Voldoet aan de norm      |
| Loan to value (marktwaarde)                   | Voldoet aan de norm      |
| Interventie Aw beëindigd                      | Beëindigd                |

**Eigen vermogen is toegenomen**

Per eind 2016 komt het eigen vermogen van WoonInvest uit op € 635,8 miljoen, daar waar eind 2015 nog € 232,2 miljoen werd gerapporteerd. Deze toename wordt voornamelijk veroorzaakt door de voorgeschreven stelselwijziging. In de jaarrekening 2016 wordt het vastgoed in exploitatie namelijk voor het eerst gewaardeerd tegen marktwaarde in verhuurde staat (verder marktwaarde). Voorheen werd het sociaal vastgoed in exploitatie gewaardeerd tegen bedrijfswaarde en het commercieel vastgoed in exploitatie door een taxateur tegen marktwaarde. De vergelijkende cijfers (in dit geval 2015) werden conform wet- en regelgeving hierop aangepast. Het eigen vermogen per eind 2015 werd door deze stelselwijziging met € 309,7 miljoen verhoogd.

**Positief resultaat 2016**

We behaalden in 2016 een positief resultaat na belastingen van € 92,3 miljoen. Het gerealiseerde deel van dit resultaat, een bedrag van € 12,8 miljoen, wordt toegevoegd aan de overige reserves (welke een onderdeel zijn van het eigen vermogen). Het resterende bedrag van € 79,5 miljoen betreft het ongerealiseerde deel en wordt toegevoegd aan de herwaarderingsreserve (ook een onderdeel van het eigen vermogen).

De herwaarderingsreserve wordt gevormd door het positieve verschil tussen de marktwaarde en de boekwaarde (op basis van verkrijgings- of vervaardigingsprijs) van de activa. De herwaarderingsreserve geeft weer welk deel van het eigen vermogen nog niet gerealiseerd is.

De verandering van waarderingswijze maakt WoonInvest op zich niet rijker en toch is het eigen vermogen bijna verdrievoudigd. Dit wordt veroorzaakt doordat onder de marktwaarde de veronderstelling ligt dat WoonInvest zich gedraagt als een belegger. Dat betekent dat bij iedere mogelijkheid WoonInvest zich laat leiden door puur economische motieven. Concreet betekent dit het verkopen van woningen tegen marktwaarde, dan wel de huur optrekken naar een marktconform huurniveau. Het eigen vermogen reflecteert daarmee de toekomstige verdienpotentie.

Bij WoonInvest staat, vanwege haar maatschappelijke taak, de volkshuisvestelijke opgave hoog in het vaandel. Dit gaat ten laste van eerdergenoemde toekomstige verdienpotentie. De volkshuisvestelijke beklemming op het eigen vermogen bedraagt dan ook € 254 miljoen. Deze beklemming wordt gevormd door het handhaven van beschikbare woningvoorraad en in te zetten op betaalbaarheid. Voorts omvat het eigen vermogen investeringscapaciteit en noodzakelijke buffers. Zo is in 2016 door het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties voor WoonInvest een indicatieve bestedingsruimte afgegeven van circa € 140 miljoen. Hierbij was echter geen rekening gehouden met reeds geplande investeringen en de noodzakelijke buffer als gevolg van derivaten. Naast de reeds genoemde wijziging van waardering tegen bedrijfswaarde naar marktwaarde, is er sprake van nog een stelselwijziging. In deze jaarrekening volgt de winst- en verliesrekening de functionele indeling. Hierbij worden de kosten en opbrengsten, die samen het resultaat voor belastingen vormen, uitgesplitst naar de verschillende te onderkennen bedrijfsactiviteiten (zie bijgaand exploitatieoverzicht).

Toelichting op het exploitatieoverzicht:

- **Huur:** de huur over 2016 nam met circa € 500 toe als gevolg van de algemene huurverhoging, welke uitkwam op 1,6% (gemiddelde van alle inkomensgroepen). Daarnaast werd er in 2016 € 700 meer huur verantwoord bij het zorgvastgoed. Dit is het gevolg van meer huurbetaling (ad € 300) en lagere reservering voor toekomstige verplichting (ad € 400).
- **Lasten onderhoud:** er zijn in 2016 meer uitgaven gedaan voor planmatig onderhoud ad € 430 en voor vervangingsonderhoud (€ 830). De uitgaven volgen het meerjaren onderhoudsplan (MJOP) waarin pieken zich kunnen voordoen. Anderzijds werd in 2015 een relatief groot onderhoudsproject uitgesteld.
- **Netto resultaat verkoop vastgoed:** in 2016 werden 26 woningen en 4 niet woningen verkocht (in 2015 waren dat nog 17 woningen en 5 niet woongelegenheden en 2 woonwagens). De vermelde boekwaarde betreft de marktwaarde per ultimo jaar voorafgaand aan de verkoopdatum.
- **Overige waardeveranderingen:** dit betreft de vrijval van de voorziening onrendabele investeringen Sonneruyter ad € 1.620 en grondpositie die € 1.292 meer waard werd.
- **Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed:** dit betreft de waardestijging van het vastgoed in 2016. Zie verder bij verloop marktwaarde.
- **Nettoresultaat overige activiteiten:** het betreft hoofdzakelijk activiteiten verricht voor derden die ook worden betaald door derden. Zoals VvE-onderhoud en -coördinatie, bewonersonderhoud en Duivenvoorde. Ook de opbrengsten zendmasten vallen onder deze activiteiten.
- **Waardeveranderingen financiële vaste activa:** dit betreft de marktwaardemutatie van de derivaten (zie verder bij treasury).
- **Vennootschapsbelasting:** deze last bestaat voornamelijk uit saldo van de volgende twee posten. Enerzijds is er een kostenpost als gevolg van het vormen van een voorziening latente belastingverplichtingen van € 6.992. Anderzijds leidt het negatieve belastbare fiscale jaarresultaat (van bijna € 21 miljoen) tot een opbrengst uit hoofde van de vennootschapsbelasting van € 4.709.
- **Resultaat deelnemingen:** dit betreft de vermogensmutatie van WoonInvest Projecten Holding BV als gevolg van een gunstig resultaat bij haar dochter EEM Leidschenveen BV. Aan de dochter werd een schuld kwijtgescholden.

| Enkelvoudig exploitatieoverzicht                      | 2016<br>x € 1.000 | 2015<br>x € 1.000 |
|-------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Huuropbrengsten                                       | 63.013            | 61.736            |
| Opbrengsten servicecontracten                         | 3.691             | 3.814             |
| Lasten servicecontracten                              | -3.271            | -3.338            |
| Lasten verhuur en beheer                              | -11.573           | -11.890           |
| Lasten onderhoud                                      | -11.670           | -10.365           |
| Overige directe lasten                                | -2.184            | -2.215            |
| Netto resultaat exploitatie vastgoed                  | 38.006            | 37.742            |
| Verkoopopbrengsten vastgoed                           | 3.573             | 2.374             |
| Toegerekende kosten                                   | -284              | -202              |
| Boekwaarde verkocht vastgoed                          | -3.036            | -1.781            |
| Netto resultaat verkoop vastgoed                      | 253               | 391               |
| Overige waardeveranderingen                           | 2.913             | -1.220            |
| Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed       | 77.857            | 9.898             |
| Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed VOV   | 184               | 28                |
| Waardeveranderingen vastgoed                          | 80.954            | 8.706             |
| Opbrengst overige activiteiten                        | 701               | 596               |
| Kosten overige activiteiten                           | -691              | -271              |
| Netto resultaat overige activiteiten                  | 10                | 325               |
| Overige organisatiekosten                             | -1.099            | -915              |
| Leefbaarheid                                          | -564              | -592              |
| Waardeveranderingen financiële vaste activa           | -2.520            | 789               |
| Opbrengsten van vorderingen behorend tot vaste activa | 111               | 138               |
| Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten         | 215               | 245               |
| Rentelasten en soortgelijke kosten                    | -21.352           | -20.981           |
| Saldo financiële baten en lasten                      | -23.546           | -19.809           |
| Resultaat voor belastingen                            | 94.014            | 25.848            |
| Vennootschapsbelasting                                | -2.283            | -3.483            |
| Resultaat deelnemingen                                | 541               | -87               |
| Resultaat na belastingen                              | 92.272            | 22.278            |





### De marktwaarde van het bezit nam toe

Zoals gezegd vindt de waardering DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie in de jaarrekening 2016 voor het eerst plaats tegen marktwaarde. WoonInvest bepaalt die marktwaarde aan de hand van het voorgeschreven Handboek modelmatig waardering marktwaarde (verder waarderingshandboek). Voor de woningen en parkeerplaatsen past WoonInvest de basisversie van het waarderingshandboek toe. Voor het bedrijfsmatig onroerend goed (BOG), maatschappelijk onroerend goed (MOG) en intramuraal zorgvastgoed onroerend goed (ZOG) past WoonInvest de full-versie toe omdat de huuropbrengsten van dit vastgoed meer dan 5% uitmaakt van de totale huursom. De basisversie biedt de mogelijkheid om op portefeuilleniveau tot een aannemelijke marktwaarde te komen, zonder inschakeling van een taxateur. Hierbij mag niet worden afgeweken van de normen van het handboek. De full-versie stelt de corporatie in staat om op complexniveau, met inschakeling van een externe taxateur (welke wel mag afwijken van de normen van het handboek), de aannemelijke waarde te bepalen.

In onderstaande tabel zijn verschillende waardenbegrippen inzichtelijk gemaakt.

| Vastgoed in exploitatie<br>(in miljoenen euro's) |             | Aantal<br>eenheden | Markt-<br>waarde | Bedrijfs-<br>waarde | WOZ-<br>waarde |
|--------------------------------------------------|-------------|--------------------|------------------|---------------------|----------------|
| DAEB                                             | Woningen    | 7.728              | 942              | 499                 | 1.153          |
|                                                  | BOG/MOG/ZOG | 661                | 68               | 82                  | 70             |
|                                                  |             | 8.389              | 1.010            | 581                 | 1.223          |
| Niet-DAEB                                        | Woningen    | 225                | 49               | 39                  | 47             |
|                                                  | BOG/MOG/ZOG | 22                 | 8                | 13                  | 8              |
|                                                  | Overige     | 1.218              | 15               | 9                   | 15             |
|                                                  |             | 1.465              | 72               | 62                  | 70             |
|                                                  |             | 9.854              | 1.082            | 642                 | 1.293          |

De in de tabel genoemde marktwaarde ad € 1.082 (in miljoen euro's) zijn als volgt aan de jaarrekening ontleend:

Jaarrekeningposten (in duizenden euro's)

|                                      |                 |
|--------------------------------------|-----------------|
| 1. DAEB vastgoed in exploitatie      | 1.009.822       |
| 2. niet-DAEB vastgoed in exploitatie | <u>72.225</u>   |
|                                      | <u>1082.047</u> |

De marktwaarde van het vastgoed bedraagt 83,7% van de WOZ-waarde.

De conform het waarderingshandboek ingeschatte leegwaarde is € 1.338 miljoen.

De marktwaarde van het DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie is met € 79 miljoen toegenomen.

De marktwaarde van het vastgoed in exploitatie is € 1.082 miljoen en de bedrijfswaarde hiervan is € 642 miljoen. Het verschil tussen marktwaarde en bedrijfswaarde is derhalve € 440 miljoen.

Los van diverse verschillen in berekeningswijzen wordt grofweg gesteld dat de marktwaarde de waarde betreft die de markt aan het vastgoed toekent (en waartegen het verkocht zou kunnen worden) en de bedrijfswaarde is de waarde van het vastgoed bij uitvoering van het beleid van de corporatie.

Het genoemde verschil ad € 440 miljoen is nagenoeg geheel ongerealiseerd en is daarom ondergebracht in de herwaarderingsreserve in het eigen vermogen. Zoals eerder gezegd, staat bij WoonInvest de volkshuisvestelijke opgave hoog in het vaandel. Hierdoor zal een deel van genoemd verschil tussen marktwaarde en bedrijfswaarde ook nooit worden gerealiseerd. Dit komt doordat WoonInvest afwijkt van de markt vanwege de maatschappelijke context waarin ze opereert en bepaalde keuzes. Het betreft zoal de volgende afwijkingen:

- Met het oog op betaalbaarheid hanteert WoonInvest bij het DAEB-vastgoed ingeval van mutatie een streefhuur die duidelijk onder de markthuur ligt;
- Met het oog op beschikbaarheid wordt de nadruk gelegd op doorexploiteren en niet op (het vaak meer voordelige) uitpanden;
- Met het oog op kwaliteit geeft WoonInvest meer uit aan onderhoud dan een belegger zou doen;
- Als gevolg van de maatschappelijke taak heeft WoonInvest ook uitgaven die andere marktpartijen niet hebben, zoals bijvoorbeeld leefbaarheidsuitgaven en
- Een andere wijze van opereren, zoals bijvoorbeeld het bieden van een hogere servicegraad.

| Verloop marktwaarde<br>(in miljoenen euro's) | Bedrag |
|----------------------------------------------|--------|
| Marktwaarde 2015                             | 1.003  |
| Mutatie van de voorraad                      | -5     |
| Mutatie van objectgegevens                   | 9      |
| Mutatie van waarderingsparameters            | 75     |
| Marktwaarde 2016                             | 1.082  |

Het betreft hier de posten 1 DAEB vastgoed in exploitatie en 2 niet-DAEB vastgoed in exploitatie van de jaarrekening.

In totaal is de marktwaarde in 2016 met € 79 miljoen toegenomen.

De marktwaarde is met € 5 miljoen afgenomen als gevolg van verkopen in 2016.

Een toename van € 9 miljoen wordt veroorzaakt door de objectgegevens. Het gaat dan om wijzigingen in contracturen, leegstand, WOZ-waarde en mutatiekansen. Tot slot wordt een toename van € 75 miljoen veroorzaakt door de mutatie van waarderingsparameters, zoals inflatie, disconteringsvoet, leegwaardestijging, markthuurbepaling en exit yields. De meest in het oog springende wijziging is de verlaging van de disconteringsvoet van 0,69% (van 7,36% naar 6,67%) hetgeen een stijging oplevert van bijna € 84,0 miljoen. Een lagere rente levert een hogere waardering op.

## Treasury

Treasury omvat alle activiteiten die nodig zijn om een blijvende toegang tot de financiële markten te waarborgen teneinde de tijdige beschikbaarheid van de voor de bedrijfsactiviteiten benodigde financiële middelen zeker te stellen. Treasury is bij WoonInvest ingericht als een cost center, wat wil zeggen dat er geen aparte winstdoelstelling is geformuleerd voor treasury. De treasuryactiviteiten zijn te verdelen in financieren, beleggen en risicomanagement. De kaders waarbinnen deze activiteiten worden uitgevoerd zijn vastgelegd in het herziene treasurystatuut, dat in 2016 is geactualiseerd en goedgekeurd door de raad van commissarissen. Conform het statuut heeft WoonInvest de voor 2016 geplande treasuryactiviteiten beschreven in het treasuryjaarplan 2016. Dit plan is in 2016 vastgesteld door de bestuurder en goedgekeurd door de raad van commissarissen. Afwijkingen van het treasuryjaarplan zijn overeenkomstig het treasurystatuut voorafgaande aan (trans)acties voorgelegd aan de raad van commissarissen.



#### Ontwikkeling liquiditeitspositie: We ontvingen meer dan dat we uitgaven

De bedrijfsactiviteiten resulteerden in 2016 in een positieve operationele kasstroom van € 28,1 miljoen (w.o. een versnelde huurbetaling van WZH van ruim € 10 miljoen). Het saldo positieve en negatieve (des)investeringskasstromen versterkte de liquiditeitspositie van WoonInvest met nog eens € 1,2 miljoen. Deze extra liquiditeiten hebben het mogelijk gemaakt om met behoud van de benodigde liquiditeitsbuffer de leningportefeuille te verlagen door het niet met derivaten gehedgede deel (€ 9,1 miljoen) van de aflossingsverplichting zonder herfinanciering te voldoen.

Als gevolg hiervan is het saldo liquide middelen in 2016 gestegen van € 51,9 naar € 72,2 miljoen. De liquide middelen zijn in 2016 belegd in vastrentende waarden (spaarrekeningen) verspreid over 4 verschillende banken. Per 31 december 2016 is 6,2 miljoen onderpand gestort op een geblokkeerde rekening ter dekking van de negatieve marktwaarde van derivaten.

#### Samenvatting kasstroomoverzicht 2016

|                                         |         |  |        |
|-----------------------------------------|---------|--|--------|
| Saldo liquide middelen 1 januari 2016   |         |  | 51.921 |
| Operationele kasstroom                  |         |  |        |
| - ontvangsten                           | 79.608  |  |        |
| - uitgaven                              | -51.468 |  |        |
|                                         |         |  | 28.140 |
| (Des)investeringskasstromen             |         |  |        |
| - ontvangsten                           | 7.342   |  |        |
| - uitgaven                              | -6.158  |  |        |
|                                         |         |  | 1.184  |
| Financieringskasstromen                 |         |  |        |
| - ontvangsten uit nieuwe schulden       | 40.300  |  |        |
| - aflossing langlopende schulden        | -49.378 |  |        |
|                                         |         |  | -9.078 |
| Saldo liquide middelen 31 december 2016 |         |  | 72.167 |

Het hoge saldo aan liquide middelen is o.a. nodig vanwege het aanhouden van een buffer voor derivaten en voor de aanstaande nieuwbouw.

#### Risicomanagement

##### Renterisico

In de periode tot 2012 heeft WoonInvest verschillende soorten derivaten aangetrokken met als doel de gevoeligheid van de leningenportefeuille voor rentefluctuaties te verminderen. Als gevolg hiervan zijn de door WoonInvest te betalen rentes bij herfinanciering en bij de financiering van geplande nieuwbouw in ieder geval de komende 10 jaar reeds bekend, oplopend van 4,25% in 2016 tot en 4,5% in 2026.

## Liquiditeitsrisico

### Derivaten

Doordat de marktrente inmiddels een stuk lager is dan de door WoonInvest met derivaten vastgelegde rente, heeft de opgebouwde derivatenportefeuille een negatieve marktwaarde. Per 31 december 2016 was deze 119,1 miljoen negatief. De negatieve marktwaarde kan worden beschouwd als de waarde die de banken met wie de derivatencontracten gesloten zijn, toekennen aan de toekomstige vorderingen die ze uit hoofde van de derivaten hebben op WoonInvest. In een groot deel van de contracten is vastgelegd dat WoonInvest verplicht is een bedrag als zekerheid te storten indien deze vordering een bepaald bedrag overschrijdt. Als gevolg van deze verplichte zekerheidsstelling (onderpand) wordt WoonInvest geconfronteerd met een liquiditeitsrisico bij rentedalingen. Dit risico wordt verhoogd door de aanwezigheid van zogenaamde breakclausules, die zowel aan WoonInvest als aan de wederpartijen het recht geven om op vooraf bepaalde momenten het derivaat met verrekening van de marktwaarde te beëindigen. De negatieve marktwaarde van de derivaten die contractueel binnen 5 jaar kunnen worden beëindigd bedraagt € 92 miljoen.

### Stresstest

Het liquiditeitsrisico dat gepaard gaat met derivaten is voor de financieel toezichthouder Aw aanleiding om woningcorporaties met derivaten jaarlijks te onderwerpen aan een zogenaamde stresstest. Met deze test wordt onderzocht of de corporatie over voldoende liquiditeiten beschikt om te voldoen aan de uit derivaten voortvloeiende verplichtingen in de eerstkomende 12 maanden in het geval de huidige rente verder daalt met nog eens 2%. In 2015 heeft WoonInvest tijdig geconstateerd dat ze bij de huidige rentestand per januari 2016 mogelijk niet kan voldoen aan de stresstest als gevolg van een breakclause in januari 2017 en per februari 2017 aflopende afspraken over de begrenzing van te stellen zekerheden.

Deze constatering is voor WoonInvest aanleiding geweest om in overleg te treden met de beide betrokken banken, alsmede het WSW. Aan de basis lag onder andere het in september 2015 door WoonInvest opgestelde breakplan. Dit heeft geresulteerd in een aantal maatregelen die er toe hebben geleid dat WoonInvest bij ongewijzigde omstandigheden tot december 2019 kan voldoen aan de stresstest. De maatregelen, die zijn afgestemd met de Aw zijn de volgende:

- Met ABN AMRO is overeengekomen om de eerstvolgende breakmogelijkheid in januari 2017 met 5 jaar uit te stellen naar januari 2022;
- Met Nomura is overeengekomen dat de huidige afspraak, dat de door WoonInvest te betalen zekerheid bij rentedaling is gemaximeerd op € 50 miljoen, ook na februari 2017 wordt gecontinueerd tot aan de eerste breakmogelijkheid in december 2020;
- WSW heeft op verzoek van WoonInvest de ruimte (met € 46,9 miljoen) verhoogd voor de vorming van een liquiditeitsbuffer tot € 127,9 miljoen ten behoeve van eventuele liquiditeitsverplichtingen uit hoofde van derivaten.

### Financiële risico's: Onze financiële ratio's zijn op orde

Als gevolg van een omvangrijk investeringsprogramma in het begin van deze eeuw, kenmerkt de balans van WoonInvest zich door een verhoudingsgewijs grote leningenportefeuille. Hierdoor naderde een aantal financiële ratio's de normen die het WSW stelt voor een toekomstbestendige volkshuisvestelijke exploitatie. In de financiële meerjarenbegroting is het uitgangspunt om deze ratio's de komende jaren zodanig te verbeteren dat er weer enige ruimte ontstaat tussen de geprognosticeerde ratio's en het door de WSW benoemde normen. De positieve ontwikkeling van de operationele kasstromen maakt dat ook mogelijk.

| Meerjaren prognose<br>(x € 1.000,-) |        | 2016    | 2017    | 2018    | 2019    | 2020    | 2021    |
|-------------------------------------|--------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| Eigen Vermogen                      |        | 635.789 | 659.998 | 656.425 | 667.548 | 684.466 | 699.214 |
| Operationele kasstroom              |        | 28.140  | 13.089  | 13.768  | 14.778  | 17.932  | 14.677  |
| Ratio's                             | Normen |         |         |         |         |         |         |
| Rentedekkingsgraad (ICR)            | > 1,40 | 2,33    | 1,64    | 1,68    | 1,74    | 1,93    | 1,70    |
| Debt Service Coverage Ratio         | > 1,00 | 1,42    | 1,09    | 1,07    | 1,10    | 1,18    | 1,08    |
| Loan To Value (bedrijfswaarde)      | < 75%  | 73%     | 71%     | 69%     | 70%     | 69%     | 66%     |
| Loan To Value (marktwaarde)         | < 70%  | 43%     | 42%     | 42%     | 43%     | 42%     | 42%     |
| Solvabiliteit                       | > 20%  | 40%     | 41%     | 42%     | 43%     | 44%     | 45%     |

Bovenstaande kengetallen volgen uit de aan het slot van dit financieel verslag opgenomen meerjarenbegroting tot en met 2021 die is gebaseerd de enkelvoudige jaarrekening 2016, het beleid van WoonInvest en de in 2016 geactualiseerde meerjarenonderhoudsbegroting. De tabel laat zien dat bij de waardering op basis van marktwaarde in verhuurde staat het eigen vermogen zal groeien van € 636 miljoen (ultimo 2016) naar € 699 miljoen in 2021. Deze positieve ontwikkeling vertaalt zich ook in een significante verbetering van de financiële kengetallen die verwijzen naar de balansverhoudingen (solvabiliteit, LTV en dekkingsratio) en de aflossingscapaciteit (ICR en DSCR). Deze laatste ratio's laten in 2016 éénmalig een hoge waarde zien vanwege een extra huurbetaling van WoonZorgcentra Haaglanden.





## Financieel beheer

### Kennisontwikkeling

Binnen het financieel beheer worden de volgende functionele gebieden onderscheiden:

- Planning & Control, waaronder de (meerjaren)begroting, dPi, rapportages, jaarrekening en dVi • Treasury & Fiscaliteiten
- Vastgoedwaardering & Risicomanagement zorgvastgoed • Huurincasso
- Financiële, huur & salaris administraties • AO/IB

In 2016 is een begin gemaakt om op basis van deze gebieden eigenaarschap in de organisatie te beleggen. Er is een begin gemaakt om processen te beschrijven c.q. te actualiseren met de proceseigenaar, procesbeheerders en overige medewerkers. Deze 1e orde verandering is de basis geweest om de opleidingsbehoefte in samenhang te zien met verantwoordelijkheden. Aan deze competentieontwikkeling ligt een opleidingsplan ten grondslag. Deze is in 2016 gericht op opleidingen en taken. Na de komst van de manager Financiën & ICT is dit verlegd naar een geheel van noodzakelijke kennis en vaardigheden gericht op de huidige werkzaamheden en de te leveren prestaties. In 2017 krijgt de persoonlijke ontwikkeling voor de ( nabije) toekomst meer aandacht en worden de nog op te stellen functiebeschrijvingen in de context van de eerdergenoemde functionele gebieden gebracht.

### Administratieve organisatie & interne beheersing (AO/IB)

Een wezenlijk onderdeel van het financieel beheer is het beleggen van taken, bevoegdheden en verantwoordelijkheden (TBV). In de eerdergenoemde procesbeschrijvingen komt dit o.a. tot uiting. Dat geldt ook voor het vierogen principe dat leidend is voor de functiescheiding. De automatisering is hier mede op ingericht. Naar aanleiding van de nieuwe Woningwet heeft WoonInvest het Financieel Reglement en de hieraan gerelateerde documenten op tijd bij de Aw ingediend. Tevens zijn het Treasury statuut en het inrichtingsdocument AO/IC Treasury geactualiseerd. In beide documenten zijn de controltechnische functiescheidingen beschreven. Daarnaast is in 2016 het procuratieschema onder de loep genomen. In het kader van de scheiding DAEB/niet-DAEB zijn diverse werkzaamheden in 2016 uitgevoerd. Het scheidingsvoorstel en de dPi 2016 waren hierbij de resultanten. Hiertoe zijn aanpassingen verricht in het administratief systeem en in de (meerjaren)begroting 2017.

### Functioneel beheer

Afstemming tussen de gebruikers van de applicaties aangaande het primair en financieel systeem is het vierde kwartaal van 2016 op de agenda gezet. In 2017 krijgt dit vervolg met als doel het optimaler gebruikmaken van automatisering en informatisering.

## Extern toezicht

### De interventie van Aw is beëindigd

Naast de reguliere contacten met de externe toezichthouder, de Autoriteit Woningcorporaties (verder Aw), heeft WoonInvest in 2016 evenals in 2015 diverse bijzondere contacten met de Aw gehad:

- Vanwege de in 2014 door het CFV opgelegde interventie op het formuleren en opvolgen van een verbeterplan voor de financiële functie heeft WoonInvest de Aw ook in 2016 op kwartaalbasis geïnformeerd over de voortgang van het verbeterplan. De Aw heeft geconstateerd dat WoonInvest met veel toewijding en inzet er in is geslaagd om de interne beheersingsmaatregelen gericht op de kwaliteit van de financiële verantwoording te verbeteren en dat tevens de interne financiële kennis en interne controle is verbeterd. Daarom heeft de Aw besloten om de monitoring van de interventie te beëindigen.
  - WoonInvest is in 2015 door het Aw geselecteerd als een van de deelnemers voor een extra toezichtsonderzoek naar zorgvastgoed. Hiervoor zijn een drietal interviews afgenomen met verschillende gremia uit de organisatie waarin is gesproken over de risico's met betrekking tot zorgvastgoed, de getroffen beheersingsmaatregelen en de waardering van het zorgvastgoed. Voor WoonInvest heeft dit onderzoek geleid tot een interventie die overeenkomst met de algemene bevindingen van het onderzoek, namelijk de opdracht om een brede risicoanalyse op het zorgvastgoed te verrichten en de resultaten te betrekken bij de waardering van het zorgvastgoed. WoonInvest heeft deze interventie opgenomen in het Verbeterplan en de gevraagde acties in het eerste kwartaal van 2016 verwerkt in de jaarrekening 2015. Het risicomanagement zorgvastgoed is nu een vast onderdeel van onze reguliere werkzaamheden. Met de opheffing van de interventie is ook dit element beëindigd.
- De reguliere financiële beoordeling 2016 heeft geen aanleiding gegeven tot het doen van nieuwe interventies.

| Meerjaren prognose<br>(x € 1.000,=)          | 2016<br>werkelijk | 2017      | 2018      | 2019      | 2020      | 2021      |
|----------------------------------------------|-------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| <u>Winst-en verliesrekening</u>              |                   |           |           |           |           |           |
| Huren                                        | 63.013            | 62.465    | 62.816    | 63.232    | 65.527    | 66.222    |
| Servicekosten                                | 3.691             | 3.850     | 3.757     | 3.671     | 3.693     | 3.692     |
| Resultaat verkopen                           | 253               | 1.644     | -4.071    | -1.474    | -4.105    | -2.507    |
| Overige baten                                | 701               | 735       | 736       | 738       | 746       | 751       |
| Bedrijfs opbrengsten                         | 67.658            | 68.694    | 63.238    | 66.167    | 65.861    | 68.158    |
| Afschrijvingen                               | -429              | -473      | -385      | -356      | -354      | -294      |
| Personeelslasten                             | -4.850            | -5.022    | -4.999    | -5.017    | -5.059    | -5.073    |
| Lasten onderhoud                             | -11.670           | -14.226   | -12.805   | -12.245   | -11.985   | -13.214   |
| Overige lasten                               | -13.561           | -16.377   | -16.296   | -16.217   | -16.631   | -16.863   |
| Vennootschapsbelasting                       | -2.283            | -2.116    | -1.681    | -2.739    | -2.974    | -3.352    |
| Bedrijfslasten (incl. VPB)                   | -32.793           | -38.214   | -36.166   | -36.574   | -37.003   | -38.796   |
| Niet-gerealiseerde waardeveranderingen       |                   |           |           |           |           |           |
| vastgoedportefeuille                         | 80.954            | 13.059    | 4.263     | 5.839     | 11.946    | 6.963     |
| Onrendabele investeringen                    | -                 | -         | -15.836   | -5.819    | -6.377    | -4.594    |
| Renteresultaat                               | -23.547           | -19.536   | -19.188   | -18.601   | -17.625   | -17.220   |
| Jaarresultaat                                | 92.272            | 24.003    | -3.689    | 11.012    | 16.802    | 14.511    |
| Direct in<br>herwaarderingsreserve verwerkt  | 40                | 206       | 116       | 111       | 116       | 237       |
| <u>Balans</u>                                |                   |           |           |           |           |           |
| Materiële vaste activa                       | 1.109.325         | 1.113.566 | 1.116.793 | 1.136.928 | 1.140.921 | 1.153.033 |
| Financiële vaste activa                      | 15.520            | 13.554    | 10.722    | 7.605     | 4.248     | 3.306     |
| Vlottende activa                             | 75.065            | 82.137    | 79.697    | 85.710    | 97.461    | 97.186    |
| Eigen Vermogen                               | 635.789           | 659.998   | 656.425   | 667.548   | 684.466   | 699.214   |
| Voorziening                                  | 18.953            | 10.461    | 10.461    | 8.855     | 8.855     | 8.855     |
| Langlopende schulden                         | 531.313           | 523.767   | 525.493   | 539.629   | 535.239   | 531.590   |
| Kortlopende schulden                         | 13.855            | 15.031    | 14.833    | 14.211    | 14.070    | 13.866    |
| Balans totaal                                | 1.199.910         | 1.209.257 | 1.207.212 | 1.230.243 | 1.242.630 | 1.253.525 |
| <u>Kasstroom</u>                             |                   |           |           |           |           |           |
| Operationele ontvangsten                     | 79.608            | 68.966    | 67.717    | 68.098    | 70.488    | 71.481    |
| Operationele uitgaven                        | -51.468           | -55.877   | -53.949   | -53.320   | -52.556   | -56.804   |
| Operationele kasstroom                       | 28.140            | 13.089    | 13.768    | 14.778    | 17.932    | 14.677    |
| Verkopen                                     | 6.061             | 12.843    | 18.078    | 14.741    | 23.408    | 22.421    |
| Investeringen                                | -4.877            | -9.970    | -34.762   | -36.463   | -24.915   | -33.105   |
| (Des) investeringskasstroom                  | 1.184             | 2.873     | -16.684   | -21.722   | -1.507    | -10.684   |
| Nieuwe leningen                              | 40.300            | 11.280    | 8.340     | 48.640    | 25.380    | -         |
| Aflossing leningen                           | -49.378           | -20.171   | -7.866    | -35.689   | -30.071   | -4.274    |
| Kasstroom uit financierings-<br>activiteiten | -9.078            | -8.891    | 474       | 12.951    | -4.691    | -4.274    |
| Totale kasstroom                             | 20.246            | 7.071     | -2.442    | 6.007     | 11.734    | -281      |

## Algemene doelstellingen

| Financiën acties jaarplan 2016                                                                                                             | Gerealiseerd                |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|
| Uitvoeren 'Plan van aanpak Break Clausules & Margining Derivaten' en overleggen/onderhandelen met banken over oplossingen voor aflopen cap | Permanent                   |
| Doorstaan derivaten stresstest Aw                                                                                                          | Gereed                      |
| Opstellen financieel beleid WoonInvest in samenhang met integraal portefeuilleplan                                                         | Gereed                      |
| Vaststellen huurbeleid 2016 i.o.m. Respectus                                                                                               | Gereed                      |
| Onderzoeken waar we in de inkoop of door uitbesteden kunnen besparen                                                                       | 2017                        |
| Uitvoering en monitoring van het Verbeterplan                                                                                              | Gereed en afgerond          |
| Jaarverslag 2015 gereed en dVi 2015 aangeleverd, streefdatum 30 mei                                                                        | Gereed                      |
| dPi ingediend bij de Aw                                                                                                                    | Gereed                      |
| Opstellen overkoepelende visie en aanpak voor AO&IC, risicomanagement en compliance                                                        | Gereed                      |
| Opstellen programma voor borging en optimalisatie van processen                                                                            | 2017                        |
| Uitwerken nieuw, toekomstbestendig intern controleplan                                                                                     | Gereed                      |
| Opstellen Risico- en Scenarioanalyse voor zorgvastgoed                                                                                     | Gereed                      |
| Uitgangspunten voor waardering zorgvastgoed op complexniveau op transparante wijze onderbouwen en vastleggen                               | Gereed                      |
| De waardering van de gehele vastgoedportefeuille op marktwaarde                                                                            | Gereed                      |
| P&C-cyclus zodanig ingericht dat aan de nieuwe deadlines cq. de publicatieplicht jaarstukken kan worden voldaan                            | Geldt voor jaarverslag 2017 |

## Prestatie-indicatoren jaarplan 2016 en gerealiseerd

| Prestatie-indicatoren                   | Werkelijk 2016 | Norm 2016* |
|-----------------------------------------|----------------|------------|
| Dekkingsgraad ICR > 1,40                | 2,33           | 1,40       |
| Debt Service Coverage Ratio DSCR > 1,00 | 1,42           | 1,00       |
| Loan to value LTV < 75%                 |                |            |
| • Bedrijfswaarde                        | 73%            | <75%       |
| • Marktwaarde                           | 43%            | <70%       |
| Solvabiliteit (WSW: > 20%)              | 40%            | >20%       |

DIT IS ONZE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING



**GECONSOLIDEERDE BALANS**  
(na resultaatbestemming)

| ACTIVA                                                      | 31-12-2016<br>x € 1.000 | 31-12-2015<br>x € 1.000 |
|-------------------------------------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| <hr/>                                                       |                         |                         |
| <u>VASTE ACTIVA</u>                                         |                         |                         |
| <b>Materiële vaste activa</b>                               |                         |                         |
| 1. DAEB vastgoed in exploitatie                             | 1.009.822               | 896.546                 |
| 2. Niet-DAEB vastgoed in exploitatie                        | 72.225                  | 106.605                 |
| 3. Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden              | 16.591                  | 13.932                  |
| 4. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie  | 5.316                   | 4.003                   |
| 5. Onroerende en roerende zaken ten dienste van exploitatie | 5.658                   | 5.986                   |
|                                                             | <hr/>                   | <hr/>                   |
| Totaal materiële vaste activa                               | 1.109.612               | 1.027.072               |
| <b>Financiële vaste activa</b>                              |                         |                         |
| 6. Latente belastingvorderingen                             | 6.465                   | 1.811                   |
| 7. Leningen u/g                                             | 3.067                   | 3.788                   |
| 8. Te amortiseren hedges (debet)                            | 3.036                   | 3.417                   |
| 9. Overige vorderingen                                      | 2                       | 175                     |
|                                                             | <hr/>                   | <hr/>                   |
| Totaal financiële vaste activa                              | 12.570                  | 9.191                   |
| <u>VLOTTENDE ACTIVA</u>                                     |                         |                         |
| <b>Voorraden</b>                                            |                         |                         |
| 10. Vastgoed bestemd voor verkoop                           | 446                     | 248                     |
| 11. Overige voorraden                                       | 27                      | 38                      |
|                                                             | <hr/>                   | <hr/>                   |
|                                                             | 473                     | 286                     |
| <b>Vorderingen</b>                                          |                         |                         |
| 12. Huurdebiteuren                                          | 419                     | 518                     |
| 13. Belastingen en premies sociale verzekeringen            | 2                       | 2                       |
| 14. Overige vorderingen                                     | 669                     | 1.221                   |
| 15. Overlopende activa                                      | 1.386                   | 729                     |
|                                                             | <hr/>                   | <hr/>                   |
| Totaal vorderingen                                          | 2.476                   | 2.470                   |
| 16. Liquide middelen                                        | 72.167                  | 51.921                  |
|                                                             | <hr/>                   | <hr/>                   |
| TOTAAL                                                      | <u>1.197.298</u>        | <u>1.090.940</u>        |

PER 31 DECEMBER 2016

| PASSIVA                                                  | 31-12-2016<br>x € 1.000 | 31-12-2015<br>x € 1.000 |
|----------------------------------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| <u>17. Groepsvermogen</u>                                | 635.789                 | 541.857                 |
| <u>18. Egalisatierekening</u>                            | 4                       | 12                      |
| <u>VOORZIENINGEN</u>                                     |                         |                         |
| 19. Voorziening onrendabele investeringen                | 10.026                  | 13.304                  |
| 20. Latente belastingverplichtingen                      | 6.941                   | 0                       |
| 21. Overige voorzieningen                                | <u>240</u>              | <u>271</u>              |
| Totaal voorzieningen                                     | 17.207                  | 13.575                  |
| <u>LANGLOPENDE SCHULDEN</u>                              |                         |                         |
| 22. Leningen kredietinstellingen                         | 455.782                 | 455.737                 |
| 23. Verplichtingen inzake onroerende zaken VOV           | 16.525                  | 14.070                  |
| 24. Derivaten Credit                                     | 9.536                   | 7.548                   |
| 25. Overige schulden                                     | <u>25.676</u>           | <u>13.800</u>           |
| Totaal langlopende schulden                              | 507.519                 | 491.155                 |
| <u>KORTLOPENDE SCHULDEN</u>                              |                         |                         |
| 26. Schulden aan kredietinstellingen                     | 23.794                  | 32.996                  |
| 27. Schulden aan leveranciers                            | 4.206                   | 1.635                   |
| 28. Schulden aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen | 0                       | 20                      |
| 29. Belastingen en premies sociale verzekeringen         | 1.036                   | 772                     |
| 30. Overige schulden                                     | 161                     | 132                     |
| 31. Overlopende passiva                                  | <u>7.582</u>            | <u>8.786</u>            |
| Totaal kortlopende schulden                              | 36.779                  | 44.341                  |
| <br>TOTAAL                                               | <br><u>1.197.298</u>    | <br><u>1.090.940</u>    |

GECONSOLIDEERDE WINST- EN VERLIESREKENING OVER 2016

|                                                                                               | 2016<br>x € 1.000 | 2015<br>x € 1.000 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| 32. Huuropbrengsten                                                                           | 63.013            | 61.736            |
| 33. Opbrengsten servicecontracten                                                             | 3.691             | 3.814             |
| 34. Lasten servicecontracten                                                                  | -3.271            | -3.338            |
| 35. Lasten verhuur en beheeractiviteiten                                                      | -11.573           | -11.890           |
| 36. Lasten onderhoudsactiviteiten                                                             | -11.670           | -10.365           |
| 37. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit                                     | -2.184            | -2.215            |
| <b>Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>                                       | <b>38.006</b>     | <b>37.742</b>     |
| 38. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille                                                     | 3.573             | 2.374             |
| 39. Toegerekende organisatiekosten                                                            | -284              | -202              |
| 40. Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille                                                 | -3.036            | -1.781            |
| <b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>                              | <b>253</b>        | <b>391</b>        |
| 41. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille                                          | 2.913             | -1.220            |
| 42. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille                               | 77.857            | 9.898             |
| 43. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille<br>verkocht onder voorwaarden | 184               | 28                |
| <b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>                                               | <b>80.954</b>     | <b>8.706</b>      |
| 44. Opbrengst overige activiteiten                                                            | 1.146             | 1.266             |
| 45. Kosten overige activiteiten                                                               | -1.102            | -1.081            |
| <b>Netto resultaat overige activiteiten</b>                                                   | <b>44</b>         | <b>185</b>        |
| <b>46. Overige organisatiekosten</b>                                                          | <b>-1.099</b>     | <b>-915</b>       |
| <b>47. Leefbaarheid</b>                                                                       | <b>-564</b>       | <b>-592</b>       |
| 48. Waardeveranderingen van financiële vaste activa en effecten                               | -1.988            | 789               |
| 49. Opbrengsten van vorderingen die tot de vaste activa behoren                               | 90                | 119               |
| 50. Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten                                             | 215               | 245               |
| 51. Rentelasten en soortgelijke kosten                                                        | -21.352           | -20.980           |
| <b>Saldo financiële baten en lasten</b>                                                       | <b>-23.035</b>    | <b>-19.827</b>    |
| <b>Resultaat voor belastingen</b>                                                             | <b>94.559</b>     | <b>25.690</b>     |
| 52. Vennootschapsbelasting                                                                    | -2.287            | -3.447            |
| 53. Resultaat deelnemingen                                                                    | 0                 | 35                |
| <b>Resultaat na belastingen</b>                                                               | <b>92.272</b>     | <b>22.278</b>     |

**GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT 2016 (directe methode)**

|                                                                   | 2016<br>x € 1.000 |        | 2015<br>x € 1.000 |        |
|-------------------------------------------------------------------|-------------------|--------|-------------------|--------|
| <b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>                    |                   |        |                   |        |
| <i>Ontvangsten</i>                                                |                   |        |                   |        |
| Huren                                                             | 74.738            |        | 63.084            |        |
| Vergoedingen                                                      | 3.683             |        | 3.671             |        |
| Overige bedrijfsontvangsten                                       | 925               |        | 2.062             |        |
| Renteontvangsten                                                  | 262               |        | 343               |        |
|                                                                   | 79.608            |        | 69.160            |        |
| <i>Uitgaven</i>                                                   |                   |        |                   |        |
| Personeelsuitgaven                                                | -4.898            |        | -4.864            |        |
| Onderhoudsuitgaven                                                | -11.004           |        | -8.996            |        |
| Overige bedrijfsuitgaven                                          | -9.538            |        | -9.141            |        |
| Renteuitgaven                                                     | -20.920           |        | -20.459           |        |
| Sectorspecifieke heffingen                                        | -48               |        | -28               |        |
| Verhuurdersheffing                                                | -4.497            |        | -4.521            |        |
| Leefbaarheidsuitgaven                                             | -563              |        | -554              |        |
| Vennootschapsbelasting                                            | 0                 |        | 0                 |        |
|                                                                   | -51.468           |        | -48.563           |        |
| <i>Kasstroom uit operationele activiteiten</i>                    |                   | 28.140 |                   | 20.597 |
| <b>Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten</b>                |                   |        |                   |        |
| <i>Ontvangsten</i>                                                |                   |        |                   |        |
| Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden | 6.362             |        | 5.030             |        |
| <i>Uitgaven</i>                                                   |                   |        |                   |        |
| Nieuwbouw huur woon- en niet woongelegenheden                     | -1.281            |        | -605              |        |
| Woningverbeteringen                                               | -3.706            |        | -1.633            |        |
| Aankoop woongelegenheden voor doorverkoop (VOV)                   | -846              |        | -762              |        |
| Investerings overig                                               | -102              |        | -31               |        |
| Externe kosten bij verkoop                                        | -223              |        | -182              |        |
|                                                                   | -6.158            |        | -3.213            |        |
| <i>Financiële vaste activa</i>                                    |                   |        |                   |        |
| Ontvangsten verbindingen                                          |                   |        |                   |        |
| Ontvangsten overig                                                | 981               |        | 544               |        |
| Uitgaven overig                                                   | -1                |        |                   |        |
|                                                                   | 980               |        | 544               |        |
| <i>Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten</i>                |                   | 1.184  |                   | 2.361  |
| <b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>                    |                   |        |                   |        |
| Ontvangsten uit langlopende schulden nieuw                        | 40.300            |        | 27.750            |        |
| Aflossing langlopende schulden                                    | -49.378           |        | -33.891           |        |
| <i>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</i>                    |                   | -9.078 |                   | -6.141 |
| <b>Netto-Kasstroom</b>                                            |                   | 20.246 |                   | 16.817 |
| <i>Verloop liquide middelen</i>                                   |                   |        |                   |        |
| Saldo liquide middelen primo                                      | 51.921            |        | 35.104            |        |
| Netto kasstroom                                                   | 20.246            |        | 16.817            |        |
| Saldo liquide middelen ultimo                                     | 72.167            |        | 51.921            |        |



## Grondslagen van waardering en resultaatbepaling in de enkelvoudige en geconsolideerde jaarrekening

### Algemeen

WoonInvest is een stichting met de status van "toegelaten instelling volkshuisvesting". De statutaire vestigingsplaats is Leidschendam-Voorburg (aan de Charlotte van Pallandtlaan 2). De stichting heeft uitsluitend als doel werkzaam te zijn op het gebied van de volkshuisvesting zoals omschreven in artikel 45 van de Woningwet.

### Regelgeving

De geconsolideerde jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met artikel 35 van de Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, artikel 30 en 31 van Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (BTIV) 2015, richtlijn 645 van de Richtlijnen voor de jaarverslaggeving en de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector ('WNT').

De jaarrekening is opgemaakt op 6 juni 2017.

### Stelselwijziging

Met ingang van verslagjaar 2016 is de vernieuwde Richtlijn voor de Jaarverslaggeving voor woningcorporaties van kracht (RJ 645 Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting). De wijzigingen die hieruit voortkomen zijn gebaseerd op de verplichtingen zoals deze zijn opgenomen in de Woningwet, de regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (RTIV) en het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (BTIV). Het totaal aan wijzigingen op grond van de nieuwe RJ 645 zal in totaliteit als een stelselwijziging worden behandeld. Het betreft de volgende wijzigingen:

- Tot en met 2015 werd het DAEB vastgoed in exploitatie gewaardeerd tegen vervaardigings- of verkrijgingsprijs dan wel lagere realiseerbare waarde / bedrijfswaarde.
- Tot en met 2015 werd het niet-DAEB vastgoed in exploitatie gewaardeerd op actuele waarde gebaseerd op de marktwaarde in verhuurde staat volgens RJ 2013.
- Vanaf 2016 vindt waardering tegen actuele waarde plaats. Voor het DAEB en niet-DAEB vastgoed betreft dit actuele waarde gebaseerd op marktwaarde in verhuurde staat met inachtneming van de relevante feiten en omstandigheden van de markt en de vereisten in het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde zoals deze is voorgeschreven in het RTIV artikel 14.
- De herwaarderingsreserve (het positieve verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat en de verkrijgings- of vervaardigingsprijs van het vastgoed) is met ingang van dit jaar gepresenteerd als afzonderlijke post binnen het eigen vermogen. Tot en met 2015 werd afzonderlijke opname binnen het eigen vermogen vanuit wet- en regelgeving niet toegestaan;
- Tot en met 2015 werd er gebruik gemaakt van een indeling van de vastgoedportefeuille aan de hand van Kasstroom Genererende Eenheden. In overeenstemming met het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde verhuurde staat wordt vanaf het boekjaar 2016 gebruikt gemaakt van een indeling volgens waarderingscomplexen zoals deze in het Handboek zijn gedefinieerd.

De wijzigingen in de waarderingsgrondslagen zoals hiervoor genoemd zijn als stelselwijziging verwerkt in het vermogen en resultaat, waarbij de vergelijkende cijfers 2015 in de jaarrekening 2016 zijn aangepast. Op basis van deze stelselwijziging is het vermogen per ultimo 2015 herrekend. Het eigen vermogen is in 2015 toegenomen met een bedrag van € 309,7 miljoen, van € 232,2 miljoen naar € 541,9 miljoen.

Het resultaat over 2015 bedraagt op basis van de nieuwe grondslagen € 22,3 miljoen positief. Het resultaat 2015 op de oude waarderingsgrondslagen bedroeg volgens de jaarrekening 2015 € 4,3 miljoen positief. Het verhogend effect van deze stelselwijziging in het resultaat wordt hoofdzakelijk veroorzaakt door de niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille van € 77,9 miljoen. Het resultaat in 2016 bedraagt mede daarom € 92,3 miljoen. Het eigen vermogen ultimo 2016 bedraagt € 635,8 miljoen. In tekst hieronder wordt dit nader uitgelegd.

#### *Verskil tussen oude en nieuwe grondslagen*

Woningcorporaties dienen met ingang van verslagjaar 2016 een herwaarderingsreserve in de balans te vormen voor het positieve verschil tussen de marktwaarde van de activa en de boekwaarde op basis van verkrijgingsprijs of vervaardigingsprijs. 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 is gerealiseerd.

Het genoemde verschil ad € 440 miljoen is nagenoeg geheel ongerealiseerd en is daarom ondergebracht in de herwaarderingsreserve. Zoals eerder gezegd staat bij WoonInvest de volkshuisvestelijke opgave hoog in het vaandel. Hierdoor zal een deel van genoemd verschil tussen marktwaarde en bedrijfswaarde ook nooit worden gerealiseerd. Dit komt doordat WoonInvest afwijkt van de markt. Het betreft zoal de volgende afwijkingen:

- Met het oog op betaalbaarheid hanteert WoonInvest bij het DAEB-vastgoed ingeval van mutatie een streefhuur die duidelijk onder de markthuur ligt;
- Met het oog op beschikbaarheid wordt de nadruk gelegd op doorexploiteren en niet op (het vaak meer voordelige) uitpanden;
- Met het oog op kwaliteit geeft WoonInvest meer uit aan onderhoud dan een belegger zou doen;
- Als gevolg van de maatschappelijke taak heeft WoonInvest ook uitgaven die andere marktpartijen niet hebben, zoals bijvoorbeeld leefbaarheidsuitgaven;
- Andere wijze van opereren.

#### *Stelselwijziging*

Deze stelselwijziging heeft dus een verhogend effect op het eigen vermogen en het resultaat. De overgang naar marktwaarde heeft tot een aanzienlijke stijging geleid en kan de indruk wekken dat de financiële armslag van corporaties in het algemeen en van WoonInvest in het bijzonder is toegenomen. In werkelijkheid is dat niet zo of niet vanzelfsprekend. Het is hierbij een zekerheid dat WoonInvest deze "papieren vermogens" niet gaat realiseren omdat ze als gevolg van de maatschappelijke opgaven en keuzen anders opereert dan de markt. Dit komt doordat de marktwaarde in verhuurde staat geen rekening houdt met de volkshuisvestelijke bedrijfsdoelstelling van de corporatie. Daarnaast kan de marktwaarde per kalenderjaar sterk fluctueren als gevolg van o.a. wijzigende rentestanden (verwerkt in disconteringsvoet), mutatiegraad en leegwaardestijgingen.

#### *Investerings*

WoonInvest heeft in haar (meerjaren)begroting 2017 (nieuwbouw)investerings opgenomen. Binnen de (financiële) kaders en (lokale) afspraken heeft WoonInvest de ambitie om deze investeringen ten uitvoer te brengen.

Het effect van de stelselwijziging kan als volgt worden uitgesplitst:

|                                                                | Jaarrekening<br>2015 | Na<br>stelwijziging | Effect<br>stelselwijziging |
|----------------------------------------------------------------|----------------------|---------------------|----------------------------|
| <b>Balans per 1-1-2015</b>                                     |                      |                     |                            |
| <i>Activa:</i>                                                 |                      |                     |                            |
| 1. DAEB vastgoed in exploitatie                                | 593.313              | 887.240             | 293.927                    |
| 2. Niet-DAEB vastgoed in exploitatie                           | 101.904              | 109.458             | 7.554                      |
| 3. Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden                 | 11.858               | 11.858              | -                          |
| 4. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie     | 3.997                | 3.997               | -                          |
| Totaal                                                         |                      |                     | <u>301.481</u>             |
| <i>Passiva:</i>                                                |                      |                     |                            |
| Eigen vermogen: Overige reserves                               | 222.780              | 217.106             | -5.674                     |
| Eigen vermogen: Herwaarderingsreserve                          | -                    | 296.153             | 296.153                    |
| 17. Groepsvermogen                                             | 222.780              | 513.259             | 290.479                    |
| 19. Voorziening onrendabele investeringen                      | 4.158                | 15.160              | 11.002                     |
| 20. Latente belastingverplichtingen                            | -                    | -                   | -                          |
|                                                                |                      |                     | <u>301.481</u>             |
| <b>Balans per 31-12-2015</b>                                   |                      |                     |                            |
| <i>Activa:</i>                                                 |                      |                     |                            |
| 1. DAEB vastgoed in exploitatie                                | 579.618              | 896.546             | 316.928                    |
| 2. Niet-DAEB vastgoed in exploitatie                           | 104.604              | 106.605             | 2.001                      |
| 3. Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden                 | 13.932               | 13.932              | -                          |
| 4. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie     | 4.003                | 4.003               | -                          |
| Totaal                                                         |                      |                     | <u>318.929</u>             |
| <i>Passiva:</i>                                                |                      |                     |                            |
| Eigen vermogen: Overige reserves                               | 232.155              | 234.688             | 2.533                      |
| Eigen vermogen: Herwaarderingsreserve                          | -                    | 307.168             | 307.168                    |
| 17. Groepsvermogen                                             | 232.155              | 541.856             | 309.701                    |
| 19. Voorziening onrendabele investeringen                      | 4.076                | 13.304              | 9.228                      |
| 20. Latente belastingverplichtingen                            | -                    | -                   | -                          |
|                                                                |                      |                     | <u>318.929</u>             |
| <b>Winst- en verliesrekening 2015</b>                          |                      |                     |                            |
| Verkoopresultaat vastgoedportefeuille                          | 878                  | 391                 | -487                       |
| Afschrijvingen materiële vaste activa                          | -22.623              | -463                | 22.160                     |
| Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed in exploitatie | 3.335                | 9.926               | 6.591                      |
| Overige waardeveranderingen (onrendabele projecten)            | -717                 | -1.220              | -503                       |
| Vervangingsinvesteringen opgenomen bij onderhoudskosten        | -                    | -1.545              | -1.545                     |
| Uit overige reserves gerealiseerde herwaardering               | 8.239                | -                   | -8.239                     |
| Vennootschapsbelasting last/bate                               | -3.447               | -3.447              | -                          |
| Effect stelselwijziging op het resultaat over 2015             |                      |                     | <u>17.977</u>              |

De Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2016 (Rtiv) verplicht met ingang van verslagjaar 2016 het gebruik van de winst- en verliesrekening op basis van de functionele indeling. Tot op heden heeft WoonInvest in haar jaarverslag de winst- en verliesrekening op basis van de categoriale indeling opgenomen. In de functionele indeling worden de kosten en opbrengsten, die samen het resultaat voor belastingen vormen, uitgesplitst naar de verschillende te onderkennen bedrijfsactiviteiten. Deze stelselwijziging betreft een andere wijze van presenteren en heeft geen consequenties voor het resultaat.

### Vergelijking met voorgaand jaar

De gehanteerde grondslagen van waardering en van resultaatbepaling zijn ongewijzigd ten opzichte van het voorgaand jaar, met uitzondering van de eerder beschreven stelselwijzigingen.

### Oordelen en schattingen

Bij de toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening vormt het bestuur van WoonInvest 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, waardering van derivaten, de waardeverminderingen en de acute en latente belastingen en classificatie van activa en passiva. De hierbij behorende veronderstellingen zijn vermeld in de toelichting bij de hiervoor genoemde jaarrekeningposten.

### Consolidatiegrondslagen

In de geconsolideerde jaarrekening zijn opgenomen de financiële gegevens van Stichting Wooninvest en haar groepsmaatschappijen per 31 december van het boekjaar. Groepsmaatschappijen zijn rechtspersonen en vennootschappen waarin beslissende zeggenschap wordt uitgeoefend. Resultaten uit transacties met en tussen groepsmaatschappijen zijn in de geconsolideerde jaarrekening volledig geëlimineerd.

De in de consolidatie begrepen rechtspersonen zijn:

| Stichting Wooninvest te Leidschendam-Voorburg                               | Aandeel<br>Stichting<br>WoonInvest | Aandeel<br>WoonInvest<br>Projecten<br>Holding B.V. | Aandeel<br>WoonInvest<br>Projecten B.V. |
|-----------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|----------------------------------------------------|-----------------------------------------|
| Woonservice Haaglanden B.V. te Leidschendam-Voorburg                        | 100%                               |                                                    |                                         |
| Wooninvest Projecten Holding B.V. te Leidschendam-Voorburg                  | 100%                               |                                                    |                                         |
| Wooninvest Projecten B.V. te Leidschendam-Voorburg                          |                                    | 100%                                               |                                         |
| Wooninvest Project 1 B.V. te Leidschendam-Voorburg                          |                                    |                                                    | 100%                                    |
| Energie Exploitatiemaatschappij Leidschenveen B.V. te Leidschendam-Voorburg |                                    | 100%                                               |                                         |

De volgende rechtspersonen zijn beëindigd in 2016, te weten Woonservice Haaglanden B.V. (beëindigingsdatum 22-12-16), WoonInvest Projecten B.V. en WoonInvest Project 1 BV (beide beëindigingsdatum 15-11-16). Deze rechtspersonen zijn tot aan de beëindigingsdatum in de consolidatie opgenomen. De andere rechtspersonen zijn het gehele boekjaar in de consolidatie opgenomen. In het boekjaar zijn de zeggenschapsverhoudingen niet gewijzigd.

Intercompany-transacties, intercompany-winsten en onderlinge vorderingen en schulden tussen groepsmaatschappijen en andere in de consolidatie opgenomen rechtspersonen worden geëlimineerd voor zover de resultaten niet door transacties met derden buiten de groep zijn gerealiseerd. Ongerealiseerde verliezen op intercompany-transacties worden ook geëlimineerd tenzij er sprake is van een bijzondere waardevermindering. Resultaten op intercompany-transacties tussen in de consolidatie opgenomen groepsmaatschappijen worden volledig uit zowel de balanswaardering als het groepsresultaat geëlimineerd voorzover deze resultaten nog niet door een overdracht van het verkregen actief of passief aan derden buiten de groep zijn gerealiseerd.

### 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.

### Financiële instrumenten

Onder financiële instrumenten worden zowel primaire financiële instrumenten zoals vorderingen, effecten en schulden, als afgeleide instrumenten verstaan. Alle aan- en verkopen volgens standaard marktconventies van financiële activa worden opgenomen per transactiedatum, dat wil zeggen de datum waarop de groep de bindende overeenkomst aangaat. Voor de grondslagen van de primaire financiële instrumenten wordt verwezen naar de behandeling per balanspost. Voor de waardering en verwerking van afgeleide instrumenten wordt verwezen naar de afzonderlijke paragraaf Derivaten en hedge accounting.



## Materiële vaste activa

### DAEB vastgoed in exploitatie en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

#### *Typering*

DAEB vastgoed omvat woningen in exploitatie met een huurprijs onder de huurtoeslaggrens op het moment van het afsluiten van de huurovereenkomst, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed. De huurtoeslaggrens is een algemeen huurprijsniveau dat door de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties wordt vastgesteld. Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerend goed dat is verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijn-, onderwijs en culturele instellingen en dienstverleners en tevens is vermeld op de bijlage zoals deze is opgenomen in de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen.

Niet-DAEB vastgoed omvat woningen en overige objecten welke niet voldoen aan het criterium van het DAEB vastgoed.

#### *Kwalificatie*

WoonInvest richt zich op het realiseren van de volkshuisvestelijke taken. Dit betekent dat beleidskeuzes rondom het vastgoed primair worden gemaakt met in achtneming van haar taak als sociale huisvester. Daarnaast worden investeringsbeslissingen mede genomen op basis van een analyse van het financiële rendement. Een beperkt deel van de portefeuille is gealloceerd voor verkoop. Basis voor de waardering is het Handboek modelmatig waarden marktwaarde, met in achtneming van de relevante feiten en omstandigheden van de markt waarop de toegelaten instellingen actief zijn.

#### *Waarderingsgrondslag*

WoonInvest waardeert haar vastgoed in exploitatie bij eerste verwerking tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Daarna vindt waardering plaats tegen de actuele waarde zijnde de reële waarde. Vastgoed in exploitatie wordt ingaande de jaarrekening 2016 op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet gewaardeerd tegen de marktwaarde in verhuurde staat. De waardering tegen marktwaarde verhuurde staat vindt plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2016' verder waarderingshandboek). WoonInvest heeft ervoor gekozen de basisversie van het waarderingshandboek toe te passen, met uitzondering van:

- bedrijfsmatig (BOG) en maatschappelijk (MOG) onroerend goed
- intramuraal zorgvastgoed (ZOG)
- woonwagens en standplaatsen
- één complex met bijzondere beklemming

De reden hiervoor is dat de gezamenlijke huursom van deze typen vastgoed meer dan 5% van de totale huursom bedragen. In een dergelijk geval schrijft het waarderingshandboek de full versie voor.

De basisversie betekent dat er gewaardeerd wordt volgens de regels van het waarderingshandboek en waarvan niet mag worden afgeweken. De basisversie biedt de mogelijkheid om op portefeuilleniveau tot een aannemelijke marktwaarde te komen, zonder de inschakeling van een taxateur. De full versie stelt de corporatie in staat om op complexniveau, met inschakeling van een externe taxateur (welke mag afwijken van de normen volgens het handboek), de aannemelijke waarde te bepalen.

Voor dat deel van de vastgoedportefeuille waarbij WoonInvest de basisversie toepast (reguliere woningen) zijn de parameters en uitgangspunten van het waarderingshandboek integraal toegepast en is geen gebruik gemaakt van de vrijheidsgraden. Om de basisversie toe te kunnen passen heeft WoonInvest een analyse gemaakt van haar bezit en hierbij vastgesteld dat het type en de samenstelling van het bezit past binnen de uitgangspunten en normeringen die de basisversie voorschrijft. Dientengevolge heeft WoonInvest geconcludeerd dat de toepassing van de basisversie leidt tot een acceptabele uitkomst van de marktwaarde in verhuurde staat voor het geheel van de betreffende complexen en past binnen het getrouwe beeld van het vermogen en resultaat dat de jaarrekening, volgens het verslaggevingsstelsel moet geven.

#### *Complexindeling*

Overeenkomstig het waarderingshandboek vindt waardering op waarderingscomplexniveau plaats. Elk waarderingscomplex bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden voor wat betreft type eenheid, bouwjaar en locatie. Daarnaast is het gehele waarderingscomplex als eenheid aan een derde partij te verkopen. Alle verhuureenheden maken deel uit van een waarderingscomplex of vormen zelfstandig een waarderingscomplex.

#### *Waarderingsmethode*

De reële waarde van het vastgoed in exploitatie is gebaseerd op een modelmatige, op kasstromen gebaseerde methodiek. De basiskennmerken van de methodiek zijn als volgt:

- De aannames aangaande de geprognosticeerde kasstromen zijn gebaseerd op de contractuele verplichtingen van de toegelaten instelling die rusten op het vastgoed.
- De overige (na de contractperiode in acht te nemen) aannames en uitgangspunten zijn gebaseerd op gegevens van de markt waarop de toegelaten instelling actief is.

- Feiten en omstandigheden die kunnen worden gekwalificeerd als verplichtingen die niet specifiek aan het vastgoed zijn toe te rekenen zijn zoals bijvoorbeeld afgesloten convenanten met gemeenten over aan te houden volumes in huurprijs categorieën en mogelijk in de toekomst te maken prestatie afspraken zijn niet opgenomen in de waardering van het vastgoed maar maken onderdeel uit van de niet uit de balans blijvende verplichtingen.
- Het rekenmodel maakt gebruik van een Netto Contante Waardeberekening (NCW), ook wel Discounted Cash Flow (DCF) genaamd. Dit betekent dat voor een periode van 15 jaar de inkomsten en uitgaven betrouwbaar worden geschat en dat deze aan de hand van een disconteringsvoet "contant" worden gemaakt naar het heden. Daarnaast wordt een eindwaarde bepaald na afloop van de DCF-periode van 15 jaar (de zogenaamde exit yield).
- Toepassing van de basisversie kenmerkt zich door het feit dat een marktwaarde in verhuurde staat op complexniveau wordt bepaald. Dit leidt op portefeuille niveau (totaal van alle complexen) tot een acceptabele uitkomst van de marktwaarde in verhuurde staat die past binnen het getrouwe beeld van het vermogen en resultaat dat de jaarrekening volgens het verslaggevingsstelsel moet geven.

Het inschatten van kosten en opbrengsten wordt gedaan aan de hand van twee scenario's; doorexploiteren en uitponden. Bij doorexploiteren is de veronderstelling dat het volledige complex in bezit blijft gedurende de volledige DCF-periode. Het inrekenen van de markthuurlaast geschiedt bij mutatie. Bij uitponden is de veronderstelling dat bij mutatie tot verkoop van individuele woningen wordt overgegaan.

Bij beide scenario's wordt ervan uitgegaan dat het object/complex in zijn geheel aan een derde wordt verkocht en dat deze derde de afweging maakt tussen beide scenario's. Per complex wordt uiteindelijk het scenario met de hoogste uitkomst gelijk gesteld aan het begrip "marktwaarde verhuurde staat", zijnde de reële waarde waartegen de waardering van het vastgoed plaats vindt.

In de volgende gevallen is er alleen sprake van een doorexploiteerscenario:

- bedrijfsmatig (BOG) en maatschappelijk (MOG) onroerend goed
- intramuraal zorgvastgoed (ZOG)

Het inschatten van de kosten en opbrengsten wordt op basis van een marktconform uitgangspunt gedaan. De volgende parameters worden hierbij gehanteerd:

- Prijsinflatie ten behoeve van de jaarlijkse indexatie van de ingerekende contracthuurlaast, de markthuurlaast, de maximale huurlaast en de liberalisatiegrens, belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten;
- Loonstijging als uitgangspunt voor de stijging van de beheerskosten;
- Bouwkostenstijging vormt het uitgangspunt voor de stijging van de onderhoudskosten, de verkoopkosten en de verouderingskosten;
- Leegwaardestijging is de basis voor de stijging van de verkoopopbrengst in het uitpondscenario.

Voor dat deel van de vastgoedportefeuille waarbij WoonInvest de full-versie toepast (met name BOG/MOG/ZOG) is gebruik gemaakt van de vrijheidsgraden (en zijn dus van het waarderingshandboek afwijkende standpunten ingenomen waarbij rekening is gehouden met de specifieke omstandigheden van het bezit).

| Gehanteerde vrijheidsgraad voor woonegelegenheden | Parameter handboek | Eigen parameter                           |
|---------------------------------------------------|--------------------|-------------------------------------------|
| Markthuurlaast(stijging)                          | Niet toegepast     | Referenties NVM-database op complexniveau |
| Exit yield                                        | Niet toegepast     | O.b.v. model taxateur                     |
| Leegwaarde(stijging)                              | Niet toegepast     | Op complexniveau referenties NVM-database |
| Disconteringsvoet                                 | Niet toegepast     | Inschatting op complexniveau              |
| Mutatie- en verkoopkans                           | Veelal toegepast   | Incidenteel                               |
| Onderhoud                                         | Niet toegepast     | Vastgoedtaxatiewijzer 2016                |
| Technische splitsingskosten                       | Toegepast          | -                                         |
| Erfpacht                                          | Toegepast          | -                                         |
| Bijzondere omstandigheden                         | Toegepast          | -                                         |
| Schematische vrijheid                             | Niet toegepast     | Inzake bijzondere beklommingen            |

Het betreft 1 complex met 23 woningen en 2 complexen met in totaal 24 woonwagens cq. standplaatsen.

| Gehanteerde vrijheidsgraad voor BOG/MOG/ZOG | Parameter handboek | Eigen parameter                           |
|---------------------------------------------|--------------------|-------------------------------------------|
| Markthuurlaast(stijging)                    | Niet toegepast     | Referenties NVM-database op complexniveau |
| Exit yield                                  | Niet toegepast     | O.b.v. model taxateur                     |
| Leegwaarde(stijging)                        | Toegepast          | -                                         |
| Disconteringsvoet                           | Niet toegepast     | Inschatting op complexniveau              |
| Mutatie- en verkoopkans                     | Veelal toegepast   | Incidenteel                               |
| Onderhoud                                   | Niet toegepast     | Vastgoedtaxatiewijzer 2016                |
| Technische splitsingskosten                 | Toegepast          | -                                         |
| Erfpacht                                    | Toegepast          | -                                         |
| Bijzondere omstandigheden                   | Toegepast          | -                                         |
| Schematische vrijheid                       | Toegepast          | -                                         |

Het betreft 20 BOG/MOG-complexen met 25 contracten en 7 complexen met 155 eenheden.

| Gehanteerde vrijheidsgraad voor Intramuraal zorgvastgoed | Parameter handboek | Eigen parameter                           |
|----------------------------------------------------------|--------------------|-------------------------------------------|
| Markthuurl(stijging)                                     | Niet toegepast     | Referenties NVM-database op complexniveau |
| Exit yield                                               | Niet toegepast     | O.b.v. model taxateur                     |
| Leegwaarde(stijging)                                     | Niet toegepast     | Op complexniveau referenties NVM-database |
| Disconteringsvoet                                        | Niet toegepast     | Inschatting op complexniveau              |
| Mutatie- en verkoopkans                                  | Veelal toegepast   | Incidenteel                               |
| Onderhoud                                                | Niet toegepast     | Vastgoedtaxatiewijzer 2016                |
| Technische splitsingskosten                              | Toegepast          | -                                         |
| Erfpacht                                                 | Toegepast          | -                                         |
| Bijzondere omstandigheden                                | Toegepast          | -                                         |
| Schematische vrijheid                                    | Niet toegepast     | Huurinkomsten cf. huurcontract            |

Het betreft 5 complexen met in totaal 498 zorgplaatsen.

De invulling van deze vrijheidsgraden is door de externe taxateur beoordeeld op aannemelijkheid.

Het te taxeren deel van de portefeuille vastgoed in exploitatie wordt minimaal eens per 3 jaar door externe onafhankelijke taxateurs gevalideerd door middel van gevel/zicht taxatie. Tevens vindt een toets op de waardering plaats op basis van beschikbare referentietransacties. Tussentijds wordt de waardering vastgesteld op basis van een taxatie update.

#### *Mutatie reële waarde*

Mutaties in de reële waarde van vastgoed in exploitatie worden in de winst-en-verliesrekening verantwoord onder 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille'.

#### *Herwaardering*

De herwaarderingsreserve wordt bepaald als het positieve verschil tussen de reële waarde en de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs (zonder rekening te houden met enige afschrijving of waardevermindering) en onder aftrek van (latente) belastingverplichtingen.

#### **Bepaling bedrijfswaarde (ten behoeve van de toelichting)**

Onder de bedrijfswaarde wordt verstaan de contante waarde van de aan een actief of samenstel van activa toe te rekenen toekomstige kasstromen die kunnen worden verkregen met de uitoefening van het bedrijf. De bedrijfswaarde wordt gevormd door de contante waarde van de geprognosticeerde kasstromen uit hoofde van toekomstige exploitatieopbrengsten en toekomstige exploitatielasten over de geschatte resterende looptijd van de investering.

De kasstroomprognoses zijn gebaseerd op redelijke en onderbouwde veronderstellingen die de beste schatting van de directie weergeven van de economische omstandigheden die van toepassing zullen zijn gedurende de resterende levensduur van het actief. De kasstromen zijn gebaseerd op de eind 2016 intern geformaliseerde meerjaren begroting 2017 en bestrijken een periode van 5 jaar behoudens de verwachte kosten van groot onderhoud, erfpacht en overige contracten met een werkingsduur van meer dan vijf jaar. De kosten van planmatig groot onderhoud worden gebaseerd op de in de meerjaren onderhoudsbegroting onderkende cycli per component. Voor latere jaren wordt uitgegaan van de verwachte gemiddelde groeivoeten voor inflatie, huurstijging en rente alsmede genormeerde lastenniveaus.

Bij de bedrijfswaareberekening is opgesteld in overeenstemming met de uitgangspunten zoals deze door de Autoriteit Wonen zijn voorgeschreven.

#### *Kosten van groot onderhoud*

Kosten voor periodiek groot onderhoud worden ten laste gebracht van het resultaat op het moment dat deze zich voordoen. Indien deze kosten worden gemaakt ter vervanging van afgeschreven componenten, dan worden deze bedragen geactiveerd.

#### *Schattingen*

WoonInvest heeft 619 woningen in eigendom, welke zijn gebouwd op in erfpacht uitgegeven grond. De jaarlijkse erfpachtcanon is eeuwigdurend afgekocht. Indien deze woningen worden aangewend voor gebruik anders dan sociale verhuur, kan sprake zijn van grondwaardesuppletie. WoonInvest schat in dat de afkoopsom € 9.000 bedraagt.

#### **Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden**

WoonInvest verkoopt woningen onder voorwaarden waarbij de koper een contractueel bepaalde korting op de reële marktwaarde krijgt. De verwerking van dergelijke transacties hangt af van de contractuele voorwaarden. Deze verkopen kwalificeren als een financieringstransactie.

Als financieringstransactie kwalificeren verkopen waarbij WoonInvest een plicht tot terugkoop heeft tegen een vaste prijs, gebaseerd op de verwachte reële waarde op terugkoopmoment.

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

- De betreffende onroerende zaken worden direct voorafgaand aan de verkoop gewaardeerd tegen actuele waarde zijnde de met de koper overeengekomen contractprijs; het verschil met de boekwaarde op dat moment wordt verwerkt:
  - Bij een waardedaling: als een negatieve herwaardering indien en voor zover er voor de betreffende woning(en) op dat moment nog sprake is van een ongerealiseerde waardestijging, en voor het overige als een bijzonder waardeverminderverslies;
  - Bij een waardestijging: als een herwaardering indien en voor zover de actuele waarde hoger is dan de boekwaarde op dat moment, en voor een eventueel resterende overige waardestijging als terugname van een bijzonder waardeverminderverslies;
- De woning wordt voor de overeengekomen contractprijs opgenomen onder de Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden; de (nog te) ontvangen contractprijs wordt opgenomen als Verplichtingen uit hoofde van Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden (eerste waardering).
- De woning wordt jaarlijks per balansdatum gewaardeerd tegen de marktwaarde op basis van de geldende contractvoorwaarden van de verkoop onder voorwaarden; eventuele waarde mutaties worden verwerkt als 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille'.

De terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd op het bedrag dat de toegelaten instelling verschuldigd zou zijn indien op balansmoment het actief tegen de overeengekomen contractvoorwaarden teruggekocht zou moeten worden. Eventuele mutaties in deze verplichtingen worden in het resultaat verwerkt als 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille'.

Indien de verwachting bestaat dat de terugkoop binnen één jaar zal plaatsvinden wordt de verplichting onder de kortlopende schulden verantwoord.

Indien de terugkoop gerealiseerd is vindt verwerking afhankelijk van de beleidsdoelstelling plaats:

- Bij gelijkblijvende bestemming blijft classificatie onder verkopen onder voorwaarden van toepassing. Waardering vindt plaats tegen de waarde waartegen terugkoop heeft plaatsgevonden;
- Indien de woning een "verhuur-bestemming" krijgt wordt deze woning opgenomen onder het vastgoed in exploitatie. Waardering vindt plaats op basis van de marktwaarde in verhuurde staat volgens het Handboek modelmatig waarden marktwaarde;
- Indien het beleidsvoornemen bestaat om de woning te verkopen zal verantwoording plaatsvinden onder de voorraden. Waardering vindt plaats tegen de waarde waarop de woning is teruggekocht.

## **Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie**

### *Vastgoed*

Het betreft investeringen in nieuwe complexen (nieuwbouw) en bestaande complexen (woningverbetering, herstructurering). Waardering vindt plaats tegen de kostprijs (verkrijgings- of vervaardigingsprijs) onder aftrek van bijzondere waardeverminderingen als gevolg van een lagere realiseerbare waarde (marktwaarde). De kostprijs omvat de verkrijgings- of vervaardigingsprijs en de hieraan direct toerekenbare overige kosten.

Bijzondere waardeverminderingen worden in de jaarrekening verantwoord bij het aangaan van feitelijke investeringsverplichtingen. Hiervan is sprake zodra voldaan wordt aan de criteria "intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd". Intern geformaliseerd: zodra het bestuur het onomkeerbare besluit heeft genomen. Extern gecommuniceerd: zodra hierover uitingen zijn gedaan naar huurders, gemeenten en overige stakeholders.

Indien de bijzondere waardevermindering hoger is dan de bestede kosten van het sociaal vastgoed in ontwikkeling, wordt het vastgoed naar nihil afgewaardeerd en wordt voor het resterende bedrag van de waardevermindering een voorziening voor onrendabele investeringen gevormd.

### *Grondposities*

Ingenomen grondposities (al dan niet met opstallen) worden aangeschaft met het oog op (her)ontwikkeling van huur- en verkoopprojecten. Aangezien er nog geen inzicht bestaat in aard, omvang en samenstelling van deze projecten, worden de posities gerubriceerd onder de post "Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie". De posities worden gewaardeerd tegen historische kostprijs en bijkomende kosten of lagere realiseerbare waarde, zijnde de taxatiewaarde. Tijdelijke exploitatiekasstromen uit de opstallen worden in het resultaat verantwoord.

## **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 waardeverminderversliezen.

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

Buiten gebruik gestelde onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd tegen de kostprijs dan wel de lagere opbrengstwaarde. Indien de verwachte opbrengstwaarde belangrijk hoger is dan de boekwaarde en besloten is tot verkoop, wordt overgegaan tot een incidentele herwaardering die verwerkt wordt als

ongerealiseerde waardeinstijging in het eigen vermogen. Bij de realisatie van de waardeinstijging wordt deze als een afzonderlijke post in de winst- en verliesrekening verwerkt.

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

### **Financiële activa**

#### **Latente belastingvorderingen en -verplichtingen**

Een latente belastingvordering of -verplichting wordt gevormd voor tijdelijke verschillen tussen de waardering van activa en passiva volgens jaarrekeninggrondslagen en fiscale grondslagen. Verder wordt een latente belastingvordering opgenomen voor verrekenbare tijdelijke waarderingsverschillen en voor beschikbare voorwaartse verliescompensatie voor zover het waarschijnlijk is dat er in de toekomst fiscale winst beschikbaar zal zijn voor verrekening. Bij de inschatting van verrekenbare fiscale winsten wordt geen rekening gehouden met toekomstige (beleids)beslissingen van de corporatie.

De berekening van de latente belastingvorderingen en -verplichtingen geschiedt tegen de op het einde van het boekjaar geldende belastingtarieven dan wel tegen de in komende jaren geldende tarieven, voor zover reeds bij wet vastgelegd.

De waardering van latente belastingverplichtingen en -vorderingen wordt gebaseerd op de fiscale gevolgen van de door WoonInvest, per balansdatum, voorgenomen wijze van realisatie of afwikkeling van de betreffende activa en passiva waarbij sprake is van tijdelijke waarderingsverschillen. De belastinglatenties wordt gewaardeerd tegen contante waarde. Contantmaking geschiedt tegen een disconteringsvoet van 5,0%. Latenties die op zeer lange termijn worden afgewikkeld worden niet in de jaarrekening gewaardeerd aangezien de contante waarde ervan naar nihil tendeert.

Latente belastingvorderingen zijn opgenomen onder de financiële vaste activa indien de verwachte looptijd groter is dan een jaar. Het bedrag dat vermoedelijk binnen één jaar verrekenbaar zal zijn is in de toelichting vermeld. De latente belastingverplichtingen zijn opgenomen onder de voorzieningen, waarbij zoveel mogelijk is aangegeven in welke mate de verplichtingen als langlopend zijn te beschouwen.

#### ***Saldering***

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

#### ***Fiscale eenheid***

De verrekening van de vennootschapsbelasting binnen deze eenheid vindt plaats uitgaande van de situatie dat de moeder met de dochter afrekent alsof de dochter zelfstandig belastingplichtig is. De volgende entiteiten zijn (of waren tot aan beëindigingsdatum) onderdeel van de fiscale eenheid vennootschapsbelasting:

Woonservice Haaglanden B.V. te Leidschendam-Voorburg  
Wooninvest Projecten Holding B.V. te Leidschendam-Voorburg  
Wooninvest Projecten B.V. te Leidschendam-Voorburg  
Wooninvest Project 1 B.V. te Leidschendam-Voorburg  
Energie Exploitatiemaatschappij Leidschenveen B.V. te Leidschendam-Voorburg

De volgende rechtspersonen zijn beëindigd in 2016, te weten Woonservice Haaglanden B.V. (beëindigingsdatum 22-12-16), Wooninvest Projecten B.V. en Wooninvest Project 1 BV (beide beëindigingsdatum 15-11-16).

#### **Leningen u/g**

De leningen u/g worden initieel gewaardeerd tegen de reële waarde van het verstrekte bedrag, gewoonlijk de nominale waarde. Vervolgens vindt waardering plaats tegen geamortiseerde kostprijs waarbij rekening wordt gehouden met een eventuele bijzondere waardevermindering.

#### **Te amortiseren hedges**

Voor in het verleden gekochte swaptions is een eenmalige premie betaald die wordt afgeschreven over de periode van aanschaf tot uitoefendatum.

#### **Overige vorderingen**

Vorderingen worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de reële waarde van de tegenprestatie, gewoonlijk de nominale waarde, en na eerste verwerking tegen de geamortiseerde kostprijs. Als de ontvangst van de vordering is uitgesteld op grond van een verlengde overeengekomen betalingstermijn wordt de reële waarde bepaald aan de hand van de contante waarde van de verwachte ontvangsten en worden er op basis van de effectieve rente rente-inkomsten ten gunste van de winst-en-verliesrekening gebracht. Voorzieningen wegens oninbaarheid worden in mindering gebracht op de boekwaarde van de vordering.



### **Voorraden**

#### **Vastgoed bestemd voor verkoop**

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

#### **Overige voorraden**

De voorraad onderhoudsmaterialen wordt gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs onder toepassing van de FIFO-methode (first in, first out) of lagere opbrengstwaarde.

### **Vorderingen**

Vorderingen worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de reële waarde, welke in een zakelijke transactie gelijk is aan de kostprijs. Na eerste verwerking vindt waardering plaats tegen de geamortiseerde kostprijs onder aftrek van voorzieningen voor oninbaarheid.

### **Liquide middelen**

Liquide middelen bestaan uit kas, bank- en girotegoeden en deposito's met een looptijd korter dan twaalf maanden. Rekening-courantschulden bij banken zijn opgenomen onder schulden aan kredietinstellingen onder kortlopende schulden. De liquide middelen worden gewaardeerd tegen nominale waarde.

### **Herwaarderingsreserve**

De herwaarderingsreserve betreft het positieve verschil tussen de marktwaarde van de activa en de boekwaarde op basis van verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Het expliciet opnemen van een herwaarderingsreserve in de balans als onderdeel van het eigen vermogen benadrukt dat dit deel van het eigen vermogen op het waarderingsmoment nog niet gerealiseerd is. De verkrijgings- of vervaardigingsprijs wordt bepaald zonder rekening te houden met afschrijvingen en waardeverminderingen.

De herwaarderingsreserve wordt gevormd voor het DAEB en Niet-DAEB vastgoed in exploitatie en de Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden.

Als gevolg van het deels toepassen van de basisversie, waarmee een marktwaarde op portefeuille niveau wordt nagestreefd, zit er een onnauwkeurigheid in de bepaling van de herwaarderingsreserve op complexniveau. Deze onnauwkeurigheid is inherent aan de toepassing van de basisversie. Dit leidt niet tot een hoger of lager vermogen maar ziet enkel toe op de allocatie binnen het vermogen.

### **Egalisatierekening**

De egalisatierekening betreft het nog niet aan het resultaat toegerekende deel van een toegekende huurkorting. De bijdragen worden jaarlijks ten gunste van de post "huurontvangsten" in het resultaat verantwoord, overeenkomstig de jaarlijkse voorgecalculeerde vrijval van deze korting.

### **Voorzieningen**

Een voorziening wordt gevormd voor verplichtingen waarvan het waarschijnlijk is dat zij zullen moeten worden afgewikkeld door uitstroom van middelen en waarvan de omvang redelijkerwijs is te schatten. De omvang van de voorziening wordt bepaald door de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om de desbetreffende verplichtingen en verliezen per balansdatum af te wikkelen. Voorzieningen worden gewaardeerd tegen nominale waarde, met uitzondering van de voorzieningen die tegen contante waarde worden gewaardeerd als het effect van de tijdswaarde materieel is.

#### **Voorziening onrendabele investeringen**

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

#### **Voorziening garantieverplichtingen**

De voorziening voor garantieverplichtingen heeft betrekking op verplichtingen voortvloeiend uit verstrekte garanties inzake opgeleverde bouwprojecten en/of verkochte woningen. De voorziening wordt gevormd voor de te verwachten garantiekosten inzake opgeleverde bouwprojecten en/of verkochte woningen mede op basis van ervaringscijfers en rekening houdend met de duur van de garantieperiode. De voorziening wordt tegen nominale waarde gewaardeerd.

### **Langlopend/kortlopende schulden**

Schulden worden bij eerste verwerking opgenomen tegen reële waarde verminderd met (in geval van een financiële

verplichting die niet tegen reële waarde, met verwerking van waardeveranderingen in de winst- en verliesrekening, is opgenomen) de direct daaraan toe te rekenen transactiekosten.

Schulden worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs volgens de effectieve rentemethode. Indien er geen sprake is van agio of disagio of transactiekosten is de geamortiseerde kostprijs gelijk aan de nominale waarde van de schuld. Winst of verlies worden in de winst- en verliesrekening opgenomen zodra de verplichtingen niet langer op de balans worden opgenomen, alsmede via het amortisatieproces.

Onder de schulden zijn van huurders ontvangen waarborgsommen opgenomen, welke bij mutatie van de woning worden terugbetaald verhoogd met rente.

Voor de waarderingsgrondslag inzake terugkoopverplichtingen uit hoofde van onroerende zaken in exploitatie die in het kader van een regeling Verkoop onder Voorwaarden (VOV) door de corporatie zijn overgedragen aan derden, wordt verwezen naar paragraaf "Vastgoed verkocht onder voorwaarden" van dit hoofdstuk.

### **Derivaten en hedge accounting**

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

#### *In een contract besloten ('embedded') derivaten*

Indien in enig contract zodanige bepalingen en afspraken zijn opgenomen die voldoen aan de kenmerken van een derivaat ('embedded derivaat') wordt vastgesteld of deze bepalingen en afspraken van het contract afgescheiden dienen te worden; afscheiding vindt plaats als:

- er geen nauw verband staat tussen de economische kenmerken en risico's van het in het contract besloten derivaat en de economische kenmerken en risico's van het basiscontract; en
- een afzonderlijk instrument met dezelfde voorwaarden als het in het contract besloten derivaat zou voldoen aan de definitie van een derivaat; en
- het samengestelde instrument niet tegen reële waarde wordt gewaardeerd met verwerking van de reële waardeveranderingen in het resultaat.

#### *Derivaten met toepassing van kostprijs-hedge-accounting*

De afdekkingen worden verwerkt volgens kostprijs-hedge-accounting, indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- documentatie van de algemene hedgestrategie, hoe de hedgerelaties passen in de doelstellingen van risicobeheer en de verwachting aangaande de effectiviteit van deze hedgerelaties;
- documentatie van de in het soort hedgerelatie betrokken hedge-instrumenten en afgedekte posities;
- verwerking van de ineffectiviteit in de winst-en-verliesrekening: bij derivaten in een kostprijs-hedge-relatie waarbij deels sprake is van hedge-ineffectiviteit, wordt indien per balansdatum de reële waarde lager is dan de kostprijs, voor het ineffectieve deel dit verschil in de winst- en verliesrekening onder de post "Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van vlottende effecten" verwerkt.

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

- Indien de afgedekte post tegen kostprijs in de balans wordt verwerkt, wordt ook het derivaat tegen kostprijs gewaardeerd.
- Zolang de afgedekte post (i.c. toekomstige herfinancieringen op bestaande leningen) in de kostprijs-hedge nog niet in de balans is verwerkt, wordt het hedge-instrument niet gehewardeerd.
- De resultaten op het hedge-instrument worden gelijktijdig verantwoord met de resultaten op de afgedekte post.
- Per balansdatum wordt de omvang van de risicopositie in de afgedekte post in de hedge-relatie vergeleken met de omvang van de risicomitigerende werking van het hedge-instrument. Indien het hedge-instrument een grotere omvang heeft dan de afgedekte post, is sprake van ineffectiviteit en wordt het ineffectieve deel tegen kostprijs of lagere marktwaarde gewaardeerd.

Kostprijs-hedge-accounting wordt beëindigd indien:

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

Bij beëindiging van de hedge-relatie wordt de premie geamortiseerd over de geschatte restant looptijd.

#### *Hedge documentatie*

WoonInvest heeft gekozen voor het toepassen van hedge accounting op basis van generieke documentatie met behulp

waarvan de effectiviteit van de hedge-relatie wordt beoordeeld. Hierin zijn de doelstellingen van risicobeheer en van de hedgestrategie beschreven alsmede de afgedekte posities en in te zetten hedge-instrumenten inclusief de verwachte effectiviteit. De hedge-instrumenten worden bijgehouden in een hedge-tabel. In deze tabel wordt het verband gelegd tussen de hedge-instrumenten en de bestaande en verwachte leningen met een hoogst waarschijnlijk karakter. Enkele hedge-instrumenten hebben een langere looptijd dan de gekoppelde leningen, aangezien het zeer waarschijnlijk is dat deze leningen geherfinancierd zullen gaan worden.

#### *Overige derivaten (zonder toepassing van kostprijs-hedge-accounting)*

Overige derivaten (zoals renteswaps) waarbij geen hedgerelatie is aangegeven, worden na de eerste waardering gewaardeerd tegen de kostprijs of lagere reële waarde. Indien de reële waarde van deze aldus gewaardeerde derivaten negatief is, wordt dit bedrag in de balans verwerkt als een schuld en in de winst- en verliesrekening onder de financiële lasten verwerkt als een last. Baten en lasten worden in de winst-en-verliesrekening verwerkt zodra de derivaten aan een derde worden overgedragen of een bijzondere waardevermindering ondergaan.

#### **Niet langer in de balans opnemen van financiële activa en passiva**

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

#### **Operationele leasing**

Leasecontracten waarbij een groot deel van de voor- en nadelen verbonden aan de eigendom niet bij WoonInvest ligt, worden verantwoord als operationele leasing. Verplichtingen uit hoofde van operationele leasing worden, rekening houdend met ontvangen vergoedingen van de lessor, op lineaire basis verwerkt in de winst-en-verliesrekening over de looptijd van het contract.

### **Grondslagen van resultaatbepaling in de enkelvoudige en geconsolideerde jaarrekening**

#### ***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.

De winst- en verliesrekening wordt met ingang van 2016 verantwoord op basis van de functionele indeling. In de functionele winst- en verliesrekening zijn alle opbrengsten direct toe te rekenen aan de activiteiten. Bij de kosten is er een onderscheid tussen de direct toerekenbare kosten en de indirecte kosten. De direct toerekenbare kosten worden bij het betreffende onderdeel verantwoord. De toerekening van de indirecte kosten aan de onderscheiden onderdelen van de functionele winst- en verliesrekening gebeurt op basis van verdeelsleutels.

#### ***Bedrijfsopbrengsten***

Onder de bedrijfsopbrengsten worden die omzetcategorieën opgenomen, welke kenmerkend zijn voor het bedrijfstype van woningcorporaties. Dit betreft voornamelijk de opbrengst respectievelijk uit de verhuur van woningen, verkoop van woningen (voor derden en uit eigen bezit) en leveringen van aanvullende diensten jegens huurders.

#### **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 WoonInvest, 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.

#### **Overheidsbijdragen**

Hieronder worden bijdragen of subsidies van de overheid alsmede de toerekening van de BWS-subsidie vanuit de egalisatierekening BWS verantwoord.

#### **Resultaat verkoop vastgoedportefeuille**

De verkoop van vastgoed is een regulier onderdeel van de bedrijfsactiviteiten en wordt derhalve als onderdeel van de omzet verantwoord.

Opbrengst uit verkoop van vastgoed wordt in de winst- en verliesrekening verwerkt als alle belangrijke rechten op economische voordelen alsmede alle belangrijke risico's met betrekking tot de activa zijn overgedragen aan de koper, het bedrag van de opbrengst op betrouwbare wijze kan worden bepaald en ontvangst van de opbrengst waarschijnlijk is.

Op basis van deze criteria wordt onder deze post de verkoopopbrengst van huurwoningen (sociaal vastgoed en

commercieel vastgoed in exploitatie) onder aftrek van verkoopkosten en de boekwaarde verantwoord. Verder is onder deze post verantwoord de opbrengstwaarde van verkocht vastgoed bestemd voor de verkoop (koopwoningen voor derden) onder aftrek van de gemaakte direct toerekenbare verkoopkosten en de vervaardigingsprijs en daaraan toegerekende directe kosten dan wel de lagere opbrengstwaarde. Winsten worden verantwoord op het moment van levering (passeren transportakte). Eventuele verliezen op koopprojecten worden verantwoord zodra deze voorzienbaar zijn.

Woningen verkocht onder voorwaarden worden niet in het resultaat verantwoord in het geval de belangrijkste economische voor- en nadelen niet zijn overgedragen aan de koper. Dergelijke transacties worden verantwoord als financieringstransactie. Verwezen wordt naar de post "Vastgoed verkocht onder voorwaarden" in de grondslagen van balanswaardering.

#### **Overige bedrijfsopbrengsten**

Hieronder vallen onder andere aan derden doorberekende kosten voor overige dienstverlening inzake administratieve dienstverlening, uitgevoerde onderhoudswerkzaamheden, bemiddeling huurtoeslag, inschrijfgelden woningzoekenden e.d.

#### **Bedrijfslasten**

##### **Afschrijvingen op materiële vaste activa**

De afschrijvingen op onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gebaseerd op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Afschrijvingen vinden plaats volgens de lineaire methode op basis van de verwachte gebruiksduur (is doorgaans de geschatte economische levensduur), zonder rekening te houden met ingeschatte verkopen voor einde levensduur. Afschrijvingen worden via verdeelsleutels toegerekend aan de afzonderlijke activiteiten.

##### **Waardeveranderingen vastgoedportefeuille**

De Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille betreffen waardeverminderingen, en eventuele terugname hiervan, die gedurende het verslagjaar zijn ontstaan vanuit nieuw aangegane juridische en feitelijke verplichtingen met betrekking tot investeringen in nieuwbouw, woningverbetering en herstructurering. Ook waardeveranderingen als gevolg van projecten die geen doorgang vinden worden onder deze categorie verantwoord.

De niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille hebben betrekking op waardemutaties van op reële waarde geactiveerde activa.

De Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkopen onder voorwaarden betreffen de jaarlijkse mutatie van de actuele waarde van de woningen verkocht onder voorwaarden. Dit betreft zowel de waardeverandering van de post "onroerende zaken verkocht onder voorwaarden" als de post "verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden".

##### **Lonen en salarissen en sociale lasten**

Lonen, salarissen en sociale lasten worden op grond van de arbeidsvoorwaarden verwerkt in de winst-en-verliesrekening voorzover ze verschuldigd zijn aan werknemers.

##### **Pensioenlasten**

De groep heeft geen verdere verplichtingen uit hoofde van haar pensioenregeling anders dan de betaling van premies. In het geval van een tekort bij het pensioenfonds, alwaar de pensioenregeling is ondergebracht, heeft WoonInvest geen verplichting tot het voldoen van aanvullende bijdragen, anders dan het voldoen van hogere toekomstige premies.

De pensioenpremie worden als last in de winst- en verliesrekening verantwoord zodra zij verschuldigd zijn. Te betalen premie dan wel vooruitbetaalde premie per jaareinde wordt als overlopend passief respectievelijk overlopend actief verantwoord.

##### **Onderhoudslasten**

Onder deze post worden de kosten van door derden verrichte onderhoudswerkzaamheden verantwoord, voor zover de werkzaamheden in het jaar hebben plaatsgevonden alsmede inkoop van onderhoudsmaterialen.

De lasten van onderhoud onderscheiden zich van activeerbare kosten door het feit dat er geen sprake is van een waardeverhoging maar instandhouding van het actief.

##### **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.

#### **Financiële baten en lasten**

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-aftrekbare 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.

### **Aandeel in resultaat van deelnemingen**

Het aandeel in resultaat van deelnemingen gewaardeerd op nettovermogenswaarde is het resultaat van de deelnemingen bepaald op de waarderingsgrondslagen van WoonInvest. Het resultaat op deelnemingen gewaardeerd tegen de kostprijs is bepaald op basis van de ontvangen dividenden.



## Grondslagen bij opstellen geconsolideerd kasstroomoverzicht

### *Toepassing directe methode*

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode. Bij deze methode zijn alle ontvangsten en uitgaven direct gekoppeld aan de activiteiten. In het kasstroomoverzicht wordt onderscheid gemaakt tussen operationele, investerings- en financieringsactiviteiten.

De kasstromen uit hoofde van financiering zijn gesplitst in kasstromen met betrekking tot mutaties in de hoofdsom (opgenomen onder financieringsactiviteiten) en betaalde interest (opgenomen onder operationele activiteiten) Ontvangsten uit hoofde van interest en winstbelastingen zijn opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten.

### *Begrip geldmiddelen*

De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit de liquide middelen.

### *Rubricering van ontvangsten en uitgaven uit hoofde van interest en dividend*

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

### *Verwerking van geldmiddelen begrepen in de aan- of verkoopprijs van groepsmaatschappijen*

De verkrijgingsprijs van de verworven groepsmaatschappij en de verkoopprijs van de verkochte groepsmaatschappij zijn opgenomen onder de kasstroom uit investeringsactiviteiten, voor zover betaling in geldmiddelen heeft plaatsgevonden. De in deze groepsmaatschappijen aanwezige geldmiddelen zijn op de aankoopprijs respectievelijk de verkoopprijs in aftrek gebracht.

## TOELICHTING OP DE GECONSOLIDEERDE BALANS

(in duizenden euro's)

### MATERIËLE VASTE ACTIVA

|                                                             | 31-12-2016       | 31-12-2015       |
|-------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| 1. DAEB vastgoed in exploitatie                             | 1.009.822        | 896.546          |
| 2. Niet-DAEB vastgoed in exploitatie                        | 72.225           | 106.605          |
| 3. Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden              | 16.591           | 13.932           |
| 4. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie  | 5.316            | 4.003            |
| 5. Onroerende en roerende zaken ten dienste van exploitatie | 5.658            | 5.986            |
|                                                             | <u>1.109.612</u> | <u>1.027.072</u> |

Het verloop in 2016 is als volgt.

|                                                                     | 1. DAEB<br>vastgoed in<br>exploitatie | 2. Niet-DAEB<br>vastgoed in<br>exploitatie | 3. Onroerende<br>zaken verkocht<br>onder<br>voorwaarden | 4. Vastgoed in<br>ontwikkeling<br>bestemd voor<br>eigen exploitatie | Totaal           |
|---------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|--------------------------------------------|---------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|------------------|
| <b>Stand per 31 december 2015</b>                                   |                                       |                                            |                                                         |                                                                     |                  |
| Verkrijgingsprijzen                                                 | 592.594                               | 96.939                                     | 8.719                                                   | 11.645                                                              | 709.897          |
| Cum waardeverminderingen,<br>afschrijvingen en/of<br>waardemutaties | <u>-12.976</u>                        | <u>7.665</u>                               | <u>5.213</u>                                            | <u>-7.642</u>                                                       | <u>-7.740</u>    |
| Boekwaarde                                                          | 579.618                               | 104.604                                    | 13.932                                                  | 4.003                                                               | 702.157          |
| Cumulatieve effecten<br>stelselwijziging                            | <u>316.928</u>                        | <u>2.001</u>                               | <u>0</u>                                                | <u>0</u>                                                            | <u>318.929</u>   |
| <b>Boekwaarde per 1 januari<br/>2016</b>                            | <u>896.546</u>                        | <u>106.605</u>                             | <u>13.932</u>                                           | <u>4.003</u>                                                        | <u>1.021.086</u> |
| <b>Mutaties 2016</b>                                                |                                       |                                            |                                                         |                                                                     |                  |
| Investerings                                                        | 4.569                                 | 1                                          | 0                                                       | 1.677                                                               | 6.247            |
| Desinvesteringen                                                    | -2.868                                | -168                                       | 0                                                       | 0                                                                   | -3.036           |
| Herwaardering                                                       | 74.804                                | 4.674                                      | 0                                                       | 0                                                                   | 79.478           |
| Waardeverminderingen                                                | 0                                     | 0                                          | 0                                                       | 0                                                                   | 0                |
| Terugneming van<br>waardeverminderingen                             | 0                                     | 0                                          | 647                                                     | 1.292                                                               | 1.939            |
| Herclassificaties DAEB en<br>niet-DAEB                              | 38.551                                | -38.551                                    | 0                                                       | 0                                                                   | 0                |
| Herclassificaties Koop Garant                                       | -1.780                                | -336                                       | 2.167                                                   | 0                                                                   | 51               |
| Overboekingen                                                       | 0                                     | 0                                          | -155                                                    | -1.656                                                              | -1.811           |
| Totaal mutaties                                                     | <u>113.276</u>                        | <u>-34.380</u>                             | <u>2.659</u>                                            | <u>1.313</u>                                                        | <u>82.868</u>    |
| <b>Stand per 31 december 2016</b>                                   |                                       |                                            |                                                         |                                                                     |                  |
| Verkrijgingsprijzen                                                 | 632.104                               | 72.132                                     | 9.831                                                   | 11.666                                                              | 725.733          |
| Cumulatieve herwaardering                                           | <u>377.718</u>                        | <u>93</u>                                  | <u>6.760</u>                                            | <u>-6.350</u>                                                       | <u>378.221</u>   |
| <b>Boekwaarde per 31<br/>december 2016</b>                          | <u>1.009.822</u>                      | <u>72.225</u>                              | <u>16.591</u>                                           | <u>5.316</u>                                                        | <u>1.103.954</u> |

Het verloop in 2015 is als volgt.

|                                                                     | 1. DAEB<br>vastgoed in<br>exploitatie | 2. Niet-DAEB<br>vastgoed in<br>exploitatie | 3. Onroerende<br>zaken verkocht<br>onder<br>voorwaarden | 4. Vastgoed in<br>ontwikkeling<br>bestemd voor<br>eigen exploitatie | Totaal           |
|---------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|--------------------------------------------|---------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|------------------|
| <b>Stand per 31 december 2014</b>                                   |                                       |                                            |                                                         |                                                                     |                  |
| Verkrijgingsprijzen                                                 | 572.532                               | 112.164                                    | 7.966                                                   | 11.556                                                              | 704.218          |
| Cum waardeverminderingen,<br>afschrijvingen en/of<br>waardemutaties | 20.782                                | -10.260                                    | 3.892                                                   | -7.559                                                              | 6.855            |
| Boekwaarde                                                          | 593.313                               | 101.904                                    | 11.858                                                  | 3.997                                                               | 711.073          |
| Cumulatieve effecten<br>stelselwijziging                            | 293.927                               | 7.554                                      | 0                                                       | 0                                                                   | 301.481          |
| <b>Boekwaarde per 1 januari<br/>2015</b>                            | <b>887.240</b>                        | <b>109.458</b>                             | <b>11.858</b>                                           | <b>3.997</b>                                                        | <b>1.012.553</b> |
| Mutaties 2015                                                       |                                       |                                            |                                                         |                                                                     |                  |
| Investerings                                                        | 3.120                                 | 52                                         |                                                         | 89                                                                  | 3.261            |
| Desinvesteringen                                                    | -1.210                                | -571                                       |                                                         |                                                                     | -1.781           |
| Herwaardering                                                       | 9.467                                 | -2.333                                     | 535                                                     |                                                                     | 7.668            |
| Waardeverminderingen                                                | 0                                     | 0                                          |                                                         | -83                                                                 | -83              |
| Terugneming van<br>waardeverminderingen                             | 0                                     | 0                                          | 28                                                      |                                                                     | 28               |
| Herclassificaties DAEB en<br>niet-DAEB                              | 0                                     | 0                                          | 0                                                       | 0                                                                   | 0                |
| Herclassificaties Koop Garant                                       | -2.070                                | 0                                          | 2.070                                                   |                                                                     | 0                |
| Overboekingen                                                       | 0                                     | 0                                          | -559                                                    |                                                                     | -559             |
| Totaal mutaties                                                     | 113.276                               | -34.380                                    | 2.659                                                   | 1.313                                                               | 8.534            |
| <b>Stand per 31 december 2015</b>                                   |                                       |                                            |                                                         |                                                                     |                  |
| Verkrijgingsprijzen                                                 | 574.552                               | 112.065                                    | 8.719                                                   | 11.645                                                              | 706.981          |
| Cumulatieve herwaardering                                           | 321.994                               | -5.460                                     | 5.213                                                   | -7.642                                                              | 314.105          |
| <b>Boekwaarde per 31<br/>december 2016</b>                          | <b>896.546</b>                        | <b>106.605</b>                             | <b>13.932</b>                                           | <b>4.003</b>                                                        | <b>1.021.086</b> |

#### 1. DAEB vastgoed in exploitatie en 2. Niet-DAEB vastgoed in exploitatie

Er zijn 215 vhe's (veelal kasten en bergingen) met een jaaropbrengst van € 48.000 en drie zendmasten met een totale jaaropbrengst van € 60.000 niet opgenomen in de marktwaardering.

De boekwaarde van het vastgoed is in 2016 toegenomen met € 78,9 miljoen. Dit is samengesteld uit een daling van € 4,2 miljoen als gevolg van voorraadmutaties, een stijging van € 8,1 als gevolg van gewijzigde objectgegevens (m.n. huur, WOZ-waarde en mutatiekansen) en een stijging van € 75 miljoen als gevolg van gewijzigde waarderingsparameters (m.n. marktgegevens).

WoonInvest heeft voor de eerstkomende vijf jaar een verkoopplan opgesteld waarin 565 woningen bestemd zijn voor verkoop. Hiervan zullen naar verwachting 62 woningen in het komend boekjaar worden verkocht. De verwachte opbrengstwaarde van deze 62 woningen bedraagt in totaal € 11,5 miljoen.

De bedrijfswaarde van het vastgoed in exploitatie gebaseerd op de WSW parameters bedraagt ultimo 2016 € 642 miljoen (2015: € 670 miljoen)

#### *Uitgangspunten bedrijfswaarde*

De bedrijfswaarde wordt gevormd door de contante waarde van de kasstromen uit hoofde van toekomstige exploitatieopbrengsten en toekomstige exploitatielasten over de geschatte resterende levensduur van de complexen. Verkopen worden voor de verwachte verkopen in de eerste 5 prognosejaren als kasstroom meegenomen in de bedrijfswaarde. Indien verkopen onder voorwaarden worden verwacht, dan is slechts rekening gehouden met de te ontvangen kasstroom op het moment van transport van de woning.

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

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

De kasstroomprognoses zijn voor de eerste vijf jaar gebaseerd op de intern geformaliseerde meerjarenbegroting waarbij voor de verwachte kosten van contractueel aangegane onderhoudsverplichtingen, erfpacht en overige contracten met een werkingsduur van meer dan vijf jaar de contractperiode is ingerekend. De kosten van planmatig en groot onderhoud worden gebaseerd op de in de meerjarenonderhoudsbegroting onderkende cycli per component. Voor latere jaren worden de kasstroomprognoses geschat door extrapolatie van de meerjarenbegroting gebruikmakend van een vast groeipercentage

Bij de bedrijfswaardeberekening zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd (bedragen in euro):

#### Stijgingsparameters:

- Huurverhoging gemiddeld 0,8% voor 2017, voor de volgende 4 jaar gemiddelde huurverhoging van respectievelijk 1,1%, 1,5%, 1,9% en 2,1% en daarna 2,0% (voorgaand jaar: eerste jaar gemiddeld 1,48% jaar 2 tot en met 5 2,0% tot 2,1% en daarna 2,0%)
- jaarlijkse huurharmonisatie conform harmonisatiebeleid, gemiddeld 0,16% in de eerste 5 jaar (voorgaand jaar: 0,14% eerste 5 jaar)
- jaarlijkse huurderiving van 1,2% als gevolg van leegstand (voorgaand jaar: 1,3%)
- jaarlijkse stijging van de onderhoudsuitgaven en overige exploitatieuitgaven oplopend van 1,6% in 2017 tot 2,5% vanaf 2020 (voorgaand jaar: oplopend van 1,2% in jaar 1 tot 2,5% vanaf jaar 5)
- jaarlijkse stijging van de restwaarde van 0,6% in 2017 tot 2,0% vanaf 2020 (voorgaand jaar: 0,7% over jaar 1 en vanaf jaar 5 2,0%)
- jaarlijkse stijging van de taxatiewaarden van 4,5% in 2017 tot 2,0% vanaf 2020 (voorgaand jaar: eerste jaar 3,0% en vanaf jaar 6, 2% stijging)

#### Volumeparameters:

- mutatie en klachtenonderhoudsuitgaven (op basis van ervaringscijfers): € 281 per verhuureenheid (voorgaand jaar: gezamenlijk € 282 per verhuureenheid)
- planmatig en groot onderhoud (uitsluitend instandhouding) per complex: conform meerjarenonderhoudsbegroting, na begrotingsperiode op basis van gemiddelden per complex
- overige directe en indirecte exploitatieuitgaven voor zover vastgoedgerelateerd (algemeen beheer, belastingen, verzekering): € 1.162 per verhuureenheid (voorgaand jaar: € 1.098)
- heffing van overheidswege gekoppeld aan het sociaal vastgoed in exploitatie (verhuurderheffing): voor 2017 en verder ingerekend op basis van het wettelijk kader voor 2017 en voor 2018 en verder is verondersteld gelijk te zijn aan de heffing in 2017. (Ongewijzigd ten opzichte van vorig jaar)

#### Discontering:

- disconteringsvoet van 5,0 % voor woningen (voorgaand jaar: 5,0%); disconteringsmoment: medionummerando
- contantmakingsperiode: geschatte resterende economische levensduur van het complex met een minimum van 15 jaar voor complexen waarvoor geen concrete sloop-, renovatie- of verkoopplannen aanwezig zijn

#### Overige aspecten:

- inrekenen restwaarde grond: € 12.338 per verhuureenheid, uitgaande van bouwrijpe grond met een sociale huurbestemming aan het eind van de economische levensduur, zijnde de huidige grondprijs geïndexeerd naar einde levensduur (€ 23.603) en gecorrigeerd voor toekomstig te maken kosten inzake uitplaatsing, sloop en opnieuw bouwrijp maken (€ 11.265). (restwaarde grond voorgaand jaar: € 12.204)
- inrekenen woningverkoop: tegen de contante waarde van de verwachte opbrengstwaarde minus verkoopkosten voor maximaal de eerstkomende vijf jaar op basis van een geformaliseerd verkoopplan en indien verkoop juridisch mogelijk is. Voor de eerste 5 jaar zijn in totaal 565 verkopen ingerekend, waarvan 62 in 2017. De verwachte opbrengst van deze verkopen bedraagt € 89.143.
- Indirecte exploitatielasten, zoals sponsoringuitgaven en kosten met betrekking tot treasury- en nieuwbouwactiviteiten zijn niet aan de bedrijfswaarde toegerekend.

Leefbaarheidsuitgaven kunnen betrekking hebben op sociale activiteiten en fysieke activiteiten. 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.

In de bedrijfswaardeberekening is aan elke sociale vastgoedeenheden een bedrag toegerekend inzake leefbaarheidsuitgaven.

De levensduur van sociaal vastgoed is standaard 50 jaar. Regelmatig worden de complexen die op korte termijn hun theoretische einde levensduur bereiken (binnen 15 jaar) intern besproken. Dan kunnen voorstellen worden gedaan om de levensduur aan te passen. Deze voorstellen worden door het bestuur vastgesteld. De door het bestuur aangepast levensduren worden verwerkt in de administratie en de bedrijfswaardeberekening. Voor verpleeghuizen wordt de levensduur gelijkgesteld aan de contractduur, veelal 33 jaar.

WoonInvest heeft samen met WZH een bestuurlijk akkoord bereikt inzake de herijking van huurcontracten voor een vijftal zorgcomplexen. Deze herijking resulteert in een lagere huuropbrengst voor de resterende huurperiode. Mede als gevolg hiervan is de marktwaardering van deze zorgcomplexen ten opzichte van 2015 met circa 12% gedaald.

Er zijn 270 parkeerplaatsen waarvan WoonInvest niet beschikt over een WOZ-waarde. De WOZ-waarde is benaderd door gebruikmaking van taxatierapporten uit 2015. Het betreft een totaalbedrag van € 4,9 miljoen.

De in de marktwaardeberekening gehanteerde oppervlaktegegevens zijn grotendeels gebaseerd op de gemeentelijke Basisregistraties Adressen en Gebouw (BAG). Hiervan is alleen afgeweken als er betere informatie voorhanden was. De grootste zorgcomplexen cf. voorgeschreven NEN-normering ingemeten.

Eén complex met 76 woningen is tijdelijk verhuurd aan een zorgverlener. Dit complex is niet behandeld als intramuraal zorgvastgoed omdat de opzet, bestemming en huurprijs is afgestemd op een sociale huurwoning.

Voor een zestal complexen in een wat zwakkere wijk is rekening gehouden met verkoopbelemmering omdat de gemeente eist dat WoonInvest meer dan 50% van het oorspronkelijke bezit behoudt.

De marktwaarde per ultimo 2014 is afgeleid van de marktwaarde per ultimo 2015. Correcties hebben plaatsgevonden ten aanzien van de WOZ-waarde, de contracthuur en het in 2015 verkochte bezit.

### **3. Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden**

Gedurende 2016 zijn 19 woningen (2015: 21 woningen) onder een VOV-regeling aan derden overgedragen. 7 woningen zijn teruggekocht, waarvan er 5 opnieuw verkocht zijn en 1 weer in verhuur is genomen. Daarnaast zijn in 2016 geen woningen in ontwikkeling welke onder een VOV-regeling zijn verkocht en geen woningen in ontwikkeling welke onder een VOV-regeling in combinatie met erfpacht zijn verkocht.

Het aantal woningen verkocht onder voorwaarden ultimo 2016: 121 (2015: 104).

Tevens zijn ultimo 2016 3 (2015: 2) woningen onder voorraden opgenomen die bestemd zijn voor verkoop onder voorwaarde

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

#### *Grondposities*

In deze post zijn strategische grondaankopen ad € 5.295 (2015: € 4.003) begrepen, met het oog op ontwikkeling van vastgoedprojecten en waarbij nog geen inzicht bestaat in de feitelijke projectontwikkeling. Het zijn voornamelijk materiële vaste activa, nog niet dienstbaar aan de bedrijfsuitoefening. Zodra de grondposities daadwerkelijk in ontwikkeling worden genomen vindt herrubricering plaats naar de betreffende actiefposten.



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

Het verloop is als volgt:

### Stand per 31 december 2015

|                                             | 2016   | 2015   |
|---------------------------------------------|--------|--------|
| Verkrijgingsprijzen                         | 10.738 | 12.584 |
| Cum. waardeverminderingen en afschrijvingen | -4.752 | -4.712 |
| Boekwaarde                                  | 5.986  | 7.872  |

### Mutaties 2016

|                   |      |        |
|-------------------|------|--------|
| Investeringsen    | 102  | 31     |
| Desinvesteringsen | 0    | -1.455 |
| Afschrijvingen    | -430 | -463   |
| Totaal mutaties   | -328 | -1.887 |

### Stand per 31 december 2016

|                                             |        |        |
|---------------------------------------------|--------|--------|
| Verkrijgingsprijzen                         | 10.453 | 10.738 |
| Cum. waardeverminderingen en afschrijvingen | -4.795 | -4.752 |
| Boekwaarde per 31 december 2016             | 5.658  | 5.986  |

De afschrijvingen op de onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie zijn bepaald volgens de lineaire methode op basis van de volgende verwachte gebruiksduur:

- Bedrijfsterreinen: geen afschrijving
  - Automatisering: 5 jaar
  - Inventaris kantoor: 5 jaar
  - Kantoorgebouw (excl. grond): 50 jaar
- Het kantoorgebouw wordt als geheel en niet naar componenten afgeschreven aangezien de invloed van het verschil in afschrijving op het resultaat en vermogen niet significant is.

### *Actuele waarde inzake de materiële vaste activa gewaardeerd tegen kostprijs*

De actuele waarde (vervangingswaarde of lagere bedrijfswaarde) van de onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie, met uitzondering van de bedrijfsterreinen en kantoorpanden, wijkt niet significant af van de historische kostprijs.

## FINANCIËLE VASTE ACTIVA

|                                  | 31-12-2016 | 31-12-2015 |
|----------------------------------|------------|------------|
| 6. Latente belastingvorderingen  | 6.465      | 1.811      |
| 7. Leningen u/g                  | 3.067      | 3.788      |
| 8. Te amortiseren hedges (debet) | 3.036      | 3.417      |
| 9. Overige vorderingen           | 2          | 175        |
| Totaal                           | 12.570     | 9.191      |

### 6. Latente belastingvorderingen

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 DAEB en Niet-DAEB 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 waardering 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, tendeert de contante waarde van de hieruit voortvloeiende latente vordering naar nihil. Het verschil tussen de fiscale waarde en de waarde in de jaarrekening van het sociaal en commercieel vastgoed bedraagt € 76.048.000 nominaal.
- b DAEB en Niet-DAEB vastgoed in exploitatie: sloop/verkoop binnen vijf jaar  
- Belastinglatenties worden in de jaarrekening verwerkt voor zover de corporatie over een beleidshorizon van vijf jaar expliciete uitspraken heeft gedaan over de voorgenomen afwikkeling van de woningen door sloop/verkoop.  
Bij sloop binnen vijf jaar waarbij de bouwbestemming op de na sloop vrijkomende grond vervalt, wordt voor het waarderingsverschil tussen de fiscale en commerciële boekwaarde van het betreffende vastgoed een actieve latentie tegen de contante waarde in de jaarrekening opgenomen, voor zover verrekenbaar.  
- Wordt bij sloop binnen vijf jaar wederom vervangende nieuwbouw gepleegd, dan blijft de fiscale boekwaarde na afloop van de gebruiksduur (sloop) in stand. Derhalve wordt hiervoor geen latentie gevormd (zie punt a).  
- De binnen 5 jaar te verkopen woningen zijn commercieel anders gewaardeerd dan fiscaal. Doorrekening van het verkoopplan maakt inzichtelijk dat de fiscale boekwaarde van de te verkopen woningen lager is dan de commerciële boekwaarde. Dit verschil bedraagt € 4.763.000 nominaal. Hiertoe zal een passieve belastinglatentie gevormd worden.
- c 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. marktwaarde) en de waardering als toegepast in de jaarrekening (geamortiseerde kostprijs). De latentie loopt af over de resterende looptijd van de leningen. Het waarderingsverschil bedraagt nominaal € 1.423.000.
- d Derivaten  
Bij de door de corporatie toegepaste rentederivaten is sprake van een verschil tussen de waardering die de fiscus toepast (i.c. marktwaarde) en de waardering als toegepast in de jaarrekening (geamortiseerde kostprijs). De latentie loopt af over de resterende looptijd van de betreffende rentederivaten. Het waarderingsverschil van € 916.000 nominaal is in de jaarrekening in mindering gebracht op het waarderingsverschil van de leningen. Per saldo leidt dit tot een latente vordering die tegen de contante waarde verantwoord is.
- e 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 contante waarde verantwoord aangezien het compensabele verlies binnen 4 jaar verrekend kan worden. Zie hiervoor onderstaande verloopstaat.

Verloopstaat fiscale verliesverrekening (bedragen x € 1.000)

|                         | 2012 | 2013   | 2016    | 2017    | 2018    | 2019   | 2020  |
|-------------------------|------|--------|---------|---------|---------|--------|-------|
| Te verrekenen verliezen | -886 | -6.165 | -20.441 |         |         |        |       |
| Verrekening met winsten |      |        |         | 8.464   | 6.726   | 10.957 | 1.345 |
| Cumulatief              | -886 | -7.051 | -27.492 | -19.028 | -12.302 | -1.345 | 0     |

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

|                                                                      | 31-12-2016 | 31-12-2015 |
|----------------------------------------------------------------------|------------|------------|
| Verrekenbare tijdelijke waarderingsverschillen tegen contante waarde | 103        | 154        |
| Beschikbare verliescompensatie tegen contante waarde                 | 6.362      | 1.657      |
| Totaal                                                               | 6.465      | 1.811      |

De gemiddelde looptijd van de tot waardering gebrachte latente belastingvorderingen is 2 jaar. Van de latente belastingvorderingen wordt een bedrag van in totaal € 1.920 (2015: € 1.713) naar verwachting binnen 1 jaar gerealiseerd. De nominale waarde van de latentie vanwege tijdelijke waarderingsverschillen bedraagt € 127. De latentie vanwege verliescompensatie bedraagt nominaal € 6.833. De latenties zijn contant gemaakt tegen een percentage van 3,23%

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

|                        | 2016  | 2015   |
|------------------------|-------|--------|
| Boekwaarde 1 januari   | 1.811 | 5.257  |
| Toevoegingen           | 4.705 | 0      |
| Onttrekkingen          | -51   | -3.446 |
| Boekwaarde 31 december | 6.465 | 1.811  |

De toename van de beschikbare verliescompensatie in 2016 is een gevolg van de vorming van een fiscale onderhoudsvoorziening. Hiertoe is tevens een latente belastingverplichting opgenomen.

| 7. Leningen u/g                                    | 31-12-2016 | 31-12-2015 |
|----------------------------------------------------|------------|------------|
| De post leningen u/g bestaat uit:                  |            |            |
| Lening u/g Vlieterhof                              | 497        | 594        |
| Lening u/g Woonzorg Haaglanden                     | 1.587      | 1.587      |
| Lening u/g Ontwikkelingscombinatie Damcentrum C.V. | 983        | 1.607      |
|                                                    | 3.067      | 3.788      |

| De leningen muteerden als volgt: | Vlieterhof | WZH   | Damcentrum CV | Totaal |
|----------------------------------|------------|-------|---------------|--------|
| Stand 1 januari                  | 594        | 1.587 | 1.607         | 3.788  |
| Verstrekt                        | 0          | 0     | 0             | 0      |
| Aflossingen                      | -130       | 0     | -681          | -811   |
| Bij: rente                       | 33         | 0     | 57            | 90     |
| Stand 31 december                | 497        | 1.587 | 983           | 3.067  |

De aan de Stichting Vlieterhof verstrekte lening dient ter financiering van het kantoor Zaagmolenstraat 98. Deze lening heeft een rente van 5,5% per jaar, geen vast aflosschema en er zijn geen aanvullende zekerheden gesteld. De lening moet in 2024 afgelost zijn. De lening aan Woonzorg Haaglanden dient ter financiering van een nieuwbouwproject welke ontwikkeld wordt op gronden die in bezit zijn van Woonzorg Haaglanden. In 2017 is de lening geheel afgelost. Er zijn geen aanvullende zekerheden gesteld. Deze leningen zijn gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs. De lening aan Ontwikkelingscombinatie Damcentrum C.V. is verstrekt ter overname van een grondpositie in Leidschendam. De lening wordt in 10 halfjaarlijkse termijnen afgelost. Er geldt een rentepercentage van 4%. Van de € 983 wordt €649 binnen 1 jaar ontvangen. Schouten en de Jong Projectontwikkeling B.V. en Rabo Vastgoedgroep Holding N.V. hebben zich garant gesteld voor nakoming van de betalingsverplichtingen van Ontwikkelingscombinatie Damcentrum C.V. Naar verwachting zullen al deze vorderingen volledig ontvangen worden.

## 8. Te amortiseren hedges (debet)

De te amortiseren hedges muteerden als volgt:

Wooninvest heeft in voorgaande jaren swaptions gekocht ter afdekking van het opwaartse renterisico van de extendible periodes van reeds bestaande leningen. Hiervoor is een eenmalige premie betaald. De premie is geactiveerd en wordt over de periode van aanschaf tot uitoefendatum ten laste van het resultaat gebracht. Daarnaast zijn enkele renteswaps afgesloten waarbij een hogere rente op korte termijn betaald wordt tegenover een lagere rente op lange termijn. De extra betaalde rente op korte termijn wordt hierbij geactiveerd (ten goede van het resultaat) en geamortiseerd vanaf datum verlenging. Van het saldo eind 2016 heeft € 1.484 een looptijd langer dan 5 jaar. De restant looptijd ultimo 2016 is gemiddeld 6 jaar (ultimo 2015: gemiddeld 7 jaar). Het verloop van de geactiveerde premiekosten is als volgt:

|                                         | 2016  | 2015  |
|-----------------------------------------|-------|-------|
| Stand 1 januari                         | 3.417 | 3.502 |
| Egalisaties ten goede van het resultaat | 0     | 230   |
| Egalisaties ten laste van het resultaat | -381  | -315  |
| Stand 31 december                       | 3.036 | 3.417 |

## 9. Overige vorderingen

|                     | 31-12-2016 | 31-12-2015 |
|---------------------|------------|------------|
| Overige vorderingen | 2          | 175        |
| Totaal              | 2          | 175        |

### Overige vorderingen

|                   | 2016 | 2015 |
|-------------------|------|------|
| Stand 1 januari   | 175  | 21   |
| Mutaties boekjaar | -173 | 154  |
| Stand 31 december | 2    | 175  |

In de post overige vorderingen was per eind 2015 een vooruitontvangen nota van DSW voor januari 2016 van € 165 opgenomen die met het salaris van januari 2016 is verrekend.

## VLOTTENDE ACTIVA

### Voorraden

|                                   | 31-12-2016 | 31-12-2015 |
|-----------------------------------|------------|------------|
| 10. Vastgoed bestemd voor verkoop | 446        | 248        |
| 11. Overige voorraden             | 27         | 38         |
|                                   | 473        | 286        |

De post "Vastgoed bestemd voor verkoop" bestaat uit teruggekochte koopgarantwoningen, die in een volgend boekjaar wederom verkocht zullen gaan worden. Eind 2016 betrof dit 3 woningen (2015: 2). De woningen zijn opgenomen tegen terugkoopwaarde, zijnde de marktwaarde minus de verstrekte korting. De post "Overige voorraden" betreft de voorraad portieklampen.

### Vorderingen

|                                                  | 31-12-2016 | 31-12-2015 |
|--------------------------------------------------|------------|------------|
| 12. Huurdebiteuren                               | 419        | 518        |
| 13. Belastingen en premies sociale verzekeringen | 2          | 2          |
| 14. Overige vorderingen                          | 669        | 1.221      |
| 15. Overlopende activa                           | 1.386      | 729        |
| Totaal                                           | 2.476      | 2.470      |

## 12. Huurdebiteuren

31-12-2016 31-12-2015

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

De vordering op huurdebiteuren is als volgt te specificeren:

|                                                                      |      |      |
|----------------------------------------------------------------------|------|------|
| Huurachterstand huurdebiteuren                                       | 621  | 633  |
| Debiteuren servicecontracten                                         | 0    | 31   |
| Huurachterstand vertrokken huurders (waaronder schade/mutatiekosten) | 30   | 24   |
| Af: afwaardering wegens oninbaarheid                                 | -232 | -170 |
| Stand 31 december                                                    | 419  | 518  |

Per 31 december 2016 zijn vorderingen op 213 (2015: 280) huidige huurders met een totaalbedrag van € 311 (2015: € 364) uit handen gegeven aan een incassobureau. Met 133 (2015: 97) huidige huurders zijn betalingsregelingen getroffen. De vordering op deze huidige huurders bedraagt € 89 (2015: € 54).

### Ouderdomsanalyse huurachterstand:

|             | 2016 | 2015 |
|-------------|------|------|
| < 1 maand   | 108  | 117  |
| < 2 maanden | 72   | 84   |
| < 3 maanden | 51   | 57   |
| < 6 maanden | 98   | 100  |
| <1 jaar     | 108  | 124  |
| >1 jaar     | 184  | 151  |
|             | 621  | 633  |

## 13. Belastingen en premies sociale verzekeringen

|                                               |            |            |
|-----------------------------------------------|------------|------------|
| Vennootschapsbelasting                        | 31-12-2016 | 31-12-2015 |
| Terug te vorderen vennootschapsbelasting 2011 | 1          | 1          |
| Terug te vorderen vennootschapsbelasting 2012 | 1          | 1          |
|                                               | 2          | 2          |

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

## 14. Overige vorderingen

|                                       |            |            |
|---------------------------------------|------------|------------|
| Deze post is als volgt samengesteld : | 31-12-2016 | 31-12-2015 |
| Overige vorderingen                   | 533        | 1.079      |
| Diversen                              | 136        | 142        |
| Stand 31 december                     | 669        | 1.221      |

Onder de post overige vorderingen, worden voornamelijk debiteuren uit hoofde van projecten opgenomen en geen huurdebiteuren. Het zijn allen vorderingen met een looptijd korter dan een jaar.



## 15. Overlopende activa

Deze post is als volgt samengesteld :

|                                       | 31-12-2016 | 31-12-2015 |
|---------------------------------------|------------|------------|
| Af te rekenen Duivenvoorde            | 190        | 0          |
| Te ontvangen opbrengst verkoop woning | 0          | 7          |
| Transitorische rente                  | 30         | 59         |
| Door te berekenen onderhoud e.d.      | 322        | 73         |
| Door te berekenen VvE                 | 226        | 121        |
| Schadeclaims verzekering              | 12         | 3          |
| Vooruitbetaalde verzekeringspremies   | 22         | 10         |
| Vooruitbetaalde kosten automatisering | 80         | 46         |
| Te ontvangen rente WZH                | 130        | 0          |
| Diversen                              | 374        | 410        |
| Totaal                                | 1.386      | 729        |

Alle posten op de overlopende activa kunnen als kortlopend worden beschouwd.

## 16. Liquide middelen

Deze post is als volgt samengesteld :

Direct opvraagbaar:

|        | 31-12-2016 | 31-12-2015 |
|--------|------------|------------|
| Kas    | 1          | 2          |
| Banken | 72.166     | 51.919     |
| Totaal | 72.167     | 51.921     |

In het saldo liquide middelen is een bedrag van € 16.150 vervat dat (gedeeltelijk) niet ter vrije beschikking staat van WoonInvest, zolang de negatieve marktwaarde van de derivaten bij deze banken groter is dan het grensbedrag. De liquide middelen vallen vrij bij daling van de negatieve marktwaarde onder het grensbedrag. De overige liquide middelen staan ter vrije beschikking. Het hoge saldo liquide middelen wordt aangehouden om in geval van rentedalingen te kunnen voldoen aan de margin verplichtingen ter zake van derivaten. De maximale marginverplichtingen belopen € 59.950. Naast de vrije liquide middelen beschikt Wooninvest over kredietfaciliteiten die toereikend zijn om aan de marginverplichtingen te kunnen voldoen.

## EIGEN VERMOGEN

### 17. Groepsvermogen

Het aansprakelijk vermogen bedraagt per balansdatum € 635.789 (2015: € 541.857) Voor een toelichting van het eigen vermogen verwijzen wij u naar de enkelvoudige jaarrekening.

### 18. Egalisatierekening

|                   | 2016 |
|-------------------|------|
| Stand 1 januari   | 12   |
| Vrijval           | -8   |
| Stand 31 december | 4    |

De egalisatierekening "Overige" betreft de vrijval van huurkorting de Panden.

## VOORZIENINGEN

|                                           | 31-12-2016 | 31-12-2015 |
|-------------------------------------------|------------|------------|
| 19. Voorziening onrendabele investeringen | 10.026     | 13.304     |
| 20. Latente belastingverplichtingen       | 6.941      | 0          |
| 21. Overige voorzieningen                 | 240        | 271        |
|                                           | 17.207     | 13.575     |

**19. Voorziening onrendabele investeringen**

|                                           | 2016   |
|-------------------------------------------|--------|
| Stand 1 januari volgens jaarrekening 2015 | 4.076  |
| Stelselwijziging per 1 januari 2016       | 9.228  |
| Stand 1 januari 2016 na stelselwijziging  | 13.304 |
| Toevoeging                                | 0      |
| Onttrekking                               | -3.278 |
| Stand 31 december                         | 10.026 |

Deze voorziening betreft het per saldo verlieslatende deel van contracten afgesloten ten behoeve van de ontwikkeling van nieuwbouwprojecten waarvoor nog onvoldoende kosten zijn gemaakt om het bedrag daarop in mindering te brengen. Het betreft de nieuwbouwproject Rustoord. Ook zijn de kosten voorzien van het eventueel niet doorgaan van het nieuwbouwproject Sonneruyter. Dit is gerealiseerd door een deel van die voorziening in 2016 vrij te laten vallen. De mutatie t.a.v. Sonneruyter wordt ingegeven door verslaggevingsregels en niet door gewijzigde omstandigheden.

Vanwege de stelselwijziging is de voorziening per 1 januari 2016 tegen marktwaarde herrekend, hetgeen een een toename van ruim € 9 miljoen betekende. Van het saldo kent circa € 4.000 een looptijd van een jaar en het restant kent een looptijd van langer dan een jaar maar korter dan vijf jaar.

**20. Latente belastingverplichtingen**

|                                                         | 2016  |
|---------------------------------------------------------|-------|
| Stand 1 januari                                         | 0     |
| Toevoeging waarderingsverschillen onderhoudsvoorziening | 5.882 |
| Toevoeging waarderingsverschillen te verkopen vastgoed  | 1.059 |
| Onttrekking                                             | 0     |
| Stand 31 december                                       | 6.941 |

De voorziening latente belastingverplichtingen is gevormd voor belastbare tijdelijke verschillen in de fiscale waardering van de onderhoudsvoorziening, welke in de commerciële jaarrekening niet is opgenomen. Het waarderingsverschil hiervan bedraagt nominaal € 30.783.000. Tevens is een voorziening opgenomen inzake de waarderingsverschillen, nominaal € 4.763.000, van het te verkopen vastgoed in de komende 5 jaar. De gemiddelde looptijd van de latente belastingverplichting bedraagt 7 jaar.

**21. Overige voorzieningen**

|                        | Voorziening jubilea en loopbaanuitkeringen | Voorziening garantie verplichtingen | Totaal |
|------------------------|--------------------------------------------|-------------------------------------|--------|
| Stand 1 januari 2016   | 229                                        | 42                                  | 271    |
| Toevoeging             | 30                                         | 0                                   | 30     |
| Onttrekking            | -29                                        | -32                                 | -61    |
| Stand 31 december 2016 | 230                                        | 10                                  | 240    |

De voorziening jubilea en loopbaanuitkeringen is gebaseerd op verplichtingen zoals deze in de cao zijn vastgelegd. In de bepaling van de voorziening is rekening gehouden met vertrekken. De voorziening garantieverplichtingen is gevormd voor de onderhoudslasten voor de (voor de verkoop gesplitste) complexen die ten laste komen van WoonInvest op basis van rapportages van Adviesbureau Alphaplan. De voorziening zal binnen 5 jaar vrij vallen.

**Langlopende schulden**

|                                  |         | 2016     |          |         |
|----------------------------------|---------|----------|----------|---------|
|                                  | Rente % | > 5 jaar | > 1 jaar | Totaal  |
| 22. Leningen kredietinstellingen | 4,31%   | 377.882  | 77.900   | 455.782 |
| VOV                              |         | 16.525   | 0        | 16.525  |
| 24. Derivaten Credit             |         | 6.942    | 2.594    | 9.536   |
| 25. Overige schulden             |         | 25.241   | 435      | 25.676  |
| Totaal                           |         | 426.590  | 80.929   | 507.519 |

|                                                   |         | 2015     |          |         |
|---------------------------------------------------|---------|----------|----------|---------|
|                                                   | Rente % | > 5 jaar | > 1 jaar | Totaal  |
| 22. Leningen kredietinstellingen                  | 4,21%   | 369.218  | 86.519   | 455.737 |
| 23. Verplichtingen inzake onroerende zaken<br>VOV |         | 14.070   | 0        | 14.070  |
| 24. Derivaten Credit                              |         | 6.058    | 1.490    | 7.548   |
| 25. Overige schulden                              |         | 13.800   | 0        | 13.800  |
| Totaal                                            |         | 403.146  | 88.009   | 491.155 |

Langlopende leningen kredietinstellingen met een resterende looptijd van minder dan één jaar, waaronder de aflossingsverplichtingen voor komend jaar, zijn verantwoord onder de kortlopende schulden. Er zijn geen schulden die als gevolg van het zich voordoen van bepaalde omstandigheden direct of binnen een jaar opeisbaar worden.

| 22. Leningen kredietinstellingen                           | 2016    | 2015    |
|------------------------------------------------------------|---------|---------|
| Stand 1 januari na stelselwijziging                        | 455.737 | 460.982 |
| Bij: als niet vervallen aflossing opgenomen vorig boekjaar | 32.996  | 33.968  |
| Aangetrokken leningen                                      | 40.300  | 27.750  |
| Mutatie herwaardering leningen                             | -79     | -75     |
| Afgeloste leningen                                         | -47.872 | -32.072 |
| Aflossingen                                                | -1.506  | -1.820  |
| Saldo na aflossingen                                       | 479.576 | 488.733 |
| Af: af te lossen in volgend boekjaar                       | -23.794 | -32.996 |
| Stand 31 december                                          | 455.782 | 455.737 |

#### Zekerheden

Van de leningen kredietinstellingen is € 453,0 miljoen (2015 € 462,9 miljoen) geborgd door het WSW. Voor de door het WSW geborgde leningen heeft WoonInvest zich verbonden het onderliggend onroerend goed in exploitatie met een WOZwaarde van € 1.247 miljoen niet zonder toestemming te bezwaren, van bestemming te veranderen, te vervreemden of teniet doen gaan.

#### Aflossingssysteem

De leningen worden afgelost op basis van het lineaire, annuïtaire dan wel het fixe systeem. Een deel van de leningen betreft een Roll-over lening, waarvan de hoofdsom variabel is.

#### Reële waarde

De reële waarde van de leningen bedraagt € 702.747 exclusief derivaten. De waardering heeft per lening plaats gevonden tegen de rentecurve per 30 december 2016. Voor de kenmerken van de leningen verwijzen wij naar: (1) tabel met rentepercentages opgenomen onder 'niet in de balans opgenomen regelingen en verplichtingen'. Verder verwijzen wij naar: (2) paragraaf inzake de extendible leningen en naar (3) paragraaf inzake financiële instrumenten, welke eveneens onder 'niet in de balans opgenomen regelingen en verplichtingen' opgenomen zijn.

**23. Verplichtingen inzake onroerende zaken VOV**

|                                                              | 2016          | 2015          |
|--------------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Stand 1 januari :                                            |               |               |
| Terugkoopverplichting ontstaan bij verkoop onder voorwaarden | 14.590        | 12.688        |
| Waardeverminderingen/vermeerderingen                         | -520          | -635          |
|                                                              | <u>14.070</u> | <u>12.053</u> |
| Mutaties                                                     |               |               |
| Verkochte woningen                                           | 2.784         | 2.664         |
| Teruggekochte woningen                                       | -846          | -762          |
| Opwaarderingen                                               | 0             | 0             |
| Afwaarderingen                                               | 517           | 115           |
| Totaal mutaties                                              | <u>2.455</u>  | <u>2.017</u>  |
| Stand per 31 december:                                       |               |               |
| Terugkoopverplichting ontstaan bij verkoop onder voorwaarden | 16.528        | 14.590        |
| Waardeverminderingen/vermeerderingen                         | -3            | -520          |
|                                                              | <u>16.525</u> | <u>14.070</u> |

De ontvangen koopsommen van 121 in 2007 t/m 2016 verkochte woningen via de koopgarantregeling zijn opgenomen onder de post Terugkoopverplichting. WoonInvest is verplicht deze woningen in de toekomst terug te kopen tegen de dan geldende marktwaarde. Hierbij wordt indien relevant rekening gehouden met de door WoonInvest verstrekte korting en de afgesproken verdeling in de waardeontwikkeling. Onder de Vastgoedbeleggingen zijn deze woningen tegen taxatiewaarden minus verstrekte korting opgenomen.

**24. Derivaten Credit**

|                              | 2016         | 2015         |
|------------------------------|--------------|--------------|
| Stand 1 januari              | 7.548        | 8.337        |
| nieuw afgesloten transacties | 0            | 0            |
| Waarde aanpassing            | 1.988        | -789         |
| Stand 31 december            | <u>9.536</u> | <u>7.548</u> |

De post derivaten bestaat uit een "embedded" derivaat en een derivaat waar geen hedge accounting voor kan worden toegepast. Zie voor een nadere toelichting op derivaten de toelichting onder 'niet in de balans opgenomen regelingen en verplichtingen'. Verder verwijzen wij naar de paragraaf inzake financiële instrumenten, eveneens opgenomen onder 'niet in de balans opgenomen regelingen en verplichtingen'

**25. Overige schulden**

|                       | 31-12-2016    | 31-12-2015    |
|-----------------------|---------------|---------------|
| Vooruitontvangen huur | 13.675        | 2.065         |
| Waarborgsommen        | 297           | 299           |
| Te amortiseren hedges | 11.704        | 11.436        |
| Totaal                | <u>25.676</u> | <u>13.800</u> |

De vooruitontvangen huur muteerde als volgt:

|                                                        | 2016          | 2015         |
|--------------------------------------------------------|---------------|--------------|
| Stand 1 januari                                        | 2.065         | 4.521        |
| Vooruitontvangen huurbetalingen gedurende het boekjaar | 11.684        | 2.054        |
| Vrijval ten goede van het resultaat                    | -74           | -4.510       |
| Stand 31 december                                      | <u>13.675</u> | <u>2.065</u> |

Deze post betreft het aan WZH verhuurde zorgvastgoed. In 2016 werd met WZH een akkoord gesloten inzake de herijking van de huurcontracten. Hierdoor werd er in december 2016 een bedrag van ruim € 10 miljoen ontvangen. Deze ontvangst ineens leidt tot lagere toekomstige huurtermijnen. Deze post valt derhalve vrij ten gunste van het resultaat gedurende de resterende huurtermijnen, welke variëren tussen de 14 en 30 jaar.

| De te amortiseren hedges muteerden als volgt: | 2016   | 2015   |
|-----------------------------------------------|--------|--------|
| Stand 1 januari                               | 11.436 | 10.982 |
| Waarde aanpassing                             | 268    | 454    |
| Stand 31 december                             | 11.704 | 11.436 |

De te amortiseren hedges betreft een aantal renteswaps waarbij is overeengekomen om in de toekomst een hogere lange rente te betalen. De schuld valt vrij gedurende de looptijd van de renteswaps.

In de te amortiseren hedges zijn ook waarden opgenomen inzake swaptions. Deze waarde neemt tot het moment van uitoefening van de swaption toe. Vanaf het moment van uitoefening wordt regulier geamortiseerd. Door deze verwerkingswijze neemt de waarde van de te amortiseren hedges tot en met 2016 toe tot € 11.704. Vanaf 2017 nemen de te amortiseren hedges af door reguliere amortisaties tot ze in 2060 geheel geamortiseerd zijn.

| KORTLOPENDE SCHULDEN                                                                  | 31-12-2016        | 31-12-2015        |
|---------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| 26. Schulden aan kredietinstellingen                                                  | 23.794            | 32.996            |
| 27. Schulden aan leveranciers                                                         | 4.206             | 1.635             |
| 28. Schulden aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen                              | 0                 | 20                |
| 29. Belastingen en premies sociale verzekeringen                                      | 1.036             | 772               |
| 30. Overige schulden                                                                  | 161               | 132               |
| 31. Overlopende passiva                                                               | 7.582             | 8.786             |
| Totaal                                                                                | 36.779            | 44.341            |
| <b>26. Schulden aan kredietinstellingen</b>                                           | <b>31-12-2016</b> | <b>31-12-2015</b> |
| Aflossingsverplichtingen komend boekjaar op langlopende leningen kredietinstellingen. | 23.794            | 32.996            |
| <b>27. Schulden aan leveranciers</b>                                                  | <b>31-12-2016</b> | <b>31-12-2015</b> |
| Crediteuren                                                                           | 4.206             | 1.635             |
| <b>28. Schulden aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen</b>                       | <b>31-12-2016</b> | <b>31-12-2015</b> |
| Deelneming in Firma de Nieuwe Floris V.o.F.                                           | 0                 | 20                |
| <b>29. Belastingen en premies sociale verzekeringen</b>                               | <b>31-12-2016</b> | <b>31-12-2015</b> |
| - loonbelasting                                                                       | 275               | 282               |
| - omzetbelasting                                                                      | 761               | 490               |
| Totaal                                                                                | 1.036             | 772               |



| 30. Overige schulden      | 31-12-2016 | 31-12-2015 |
|---------------------------|------------|------------|
| Reservering vakantiedagen | 161        | 132        |

| 31. Overlopende passiva      | 31-12-2016 | 31-12-2015 |
|------------------------------|------------|------------|
| Transitorische rente         | 5.002      | 5.141      |
| Vooruit ontvangen huur       | 726        | 737        |
| Te betalen accountantskosten | 89         | 61         |
| Ontslagvergoeding            | 0          | 75         |
| Eneco inzake energiekosten   | 182        | 88         |
| Te betalen service kosten    | 804        | 781        |
| Te betalen onderhoudskosten  | 0          | 143        |
| Projectkosten                | 462        | 1.548      |
| Diversen                     | 317        | 212        |
| Totaal                       | 7.582      | 8.786      |

De kortlopende schulden kennen een looptijd van korter dan een jaar.

#### Niet in de balans opgenomen regelingen en verplichtingen

##### *Voorwaardelijke verplichtingen*

##### *WSW obligoverplichting*

Leningen van woningcorporaties, die deelnemer zijn van het WSW worden door het WSW geborgd. Het WSW stelt zich borg jegens de geldgever voor de betaling van de leningsverplichtingen. Op grond van deze borgstelling zijn corporaties verplicht een obligo aan te houden ter grootte van een bepaald percentage (3,85%) 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. 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.

|                                                                                                                                                                                                                                                                 | 31-12-2016 | 31-12-2015 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|
| Obligo aan het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) uit hoofde van door het WSW geborgde leningen, die opeisbaar wordt indien blijkt dat het garantievermogen van het WSW niet voldoende is om de aanspraken op het WSW te dekken. Het obligotarief is 3,85%. | 17.442     | 18.570     |

## ***Niet-verwerkte activa en verplichtingen***

### ***Financiële verplichtingen***

Voor het nieuwbouwproject Rustoord is een aannemingsovereenkomst afgesloten van bijna € 13,9 miljoen. Verder is geen sprake van niet in de balans opgenomen investeringsverplichtingen voor nieuwbouw. Eventueel voortvloeiende verliezen als gevolg van onrendabele investeringen in de toekomst zijn voorzien in de jaarrekening.

WoonInvest is met twee aannemers een prestatie beheer overeenkomst aangegaan ten behoeve van het uitbesteden van het bouwkundig en technisch beheer en onderhoud aan haar complexen, voor zowel het klachtenonderhoud als ook het mutatieonderhoud. Het betreft een bedrag van € 2,4 miljoen.

Voor een betaald parkeren garage heeft WoonInvest een beheerovereenkomst afgesloten waaruit tot en met november 2021 een jaarlijkse verplichting van circa € 72 voortkomt.

De grond voor het nieuwbouwcomplex Transvaal is in erfpacht geleverd. De jaarlijkse erfpachtcanon bedraagt circa € 40. Deze verplichting geldt voor onbepaalde tijd.

Onder de langlopende leningen en derivaten is toegelicht voor welk gedeelte van de derivaten kostprijs hedge accounting is toegepast.

### ***Meerjarige financiële verplichtingen***

WoonInvest heeft als lessee operationele leasecontracten voor auto's afgesloten. De toekomstige minimale leasebetalingen daarvan zijn als volgt te specificeren:

|                           | 2015 | 2016 |
|---------------------------|------|------|
| Periode < 1 jaar          | 126  | 130  |
| Periode > 1 jaar < 5 jaar | 113  | 136  |
| Periode > 5 jaar          | 0    | 0    |

De leaseovereenkomsten hebben een gemiddelde looptijd van 1,3 jaar (2015: 1 jaar) waarbij de leasebetaling een vast bedrag per jaar is over de gehele leaseperiode. Er is geen sprake van voorwaardelijke leasebetalingen. In 2016 werd voor € 161 aan leasebetalingen verricht en in de winst- en verliesrekening opgenomen.

Ten behoeve van ICT (software, printers en telefonie) heeft WoonInvest diverse meerjarige contracten afgesloten. De hieruit voortvloeiende verplichtingen kennen de volgende omvang: in 2017 € 366, in 2018 € 274 en 2019 € 191.

Uit hoofde van deze contracten is in 2016 een bedrag van € 439 in de winst- en verliesrekening opgenomen.

### ***Juridische claims***

Er zijn tegen WoonInvest geen claims ingediend.

### ***Aansprakelijkheid ingevolge artikel 2:403 BW***

WoonInvest heeft aansprakelijkheidsstellingen overeenkomstig artikel 2:403 BW voor haar groepsmaatschappijen afgegeven.

### ***Aansprakelijkheid bij fiscale eenheid***

De verrekening van de belastingen binnen deze eenheid vindt plaats uitgaande van de situatie dat de moeder met de dochter afrekent alsof de dochter zelfstandig belastingplichtig is. De volgende entiteiten zijn (of waren tot aan de beëindigingsdatum) onderdeel van de fiscale eenheid vennootschapsbelasting:

Woonservice Haaglanden B.V. te Leidschendam-Voorburg

Wooninvest Projecten Holding B.V. te Leidschendam-Voorburg

Wooninvest Projecten B.V. te Leidschendam-Voorburg

Wooninvest Project 1 B.V. te Leidschendam-Voorburg

Energie Exploitatiemaatschappij Leidschenveen B.V. te Leidschendam-Voorburg

Wooninvest vormt (of vormde tot aan de beëindigingsdatum) tezamen met Woonservice Haaglanden B.V., Wooninvest Projecten B.V. en Energie Exploitatiemaatschappij Leidschenveen B.V. ook een fiscale eenheid voor de omzetbelasting. Op grond van de voorwaarden zijn de Stichting en de met haar gevoegde dochterondernemingen ieder hoofdelijk aansprakelijk voor ter zake door de combinatie verschuldigde belasting.

De volgende rechtspersonen zijn beëindigd in 2016, te weten Woonservice Haaglanden B.V. (beëindigingsdatum 22-12-16), Wooninvest Projecten B.V. en Wooninvest Project 1 BV (beide beëindigingsdatum 15-11-16).

## Financiële instrumenten

### *Algemeen*

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

### *Doelstelling en beleid beheer financiële risico's*

De primaire financiële instrumenten van WoonInvest, anders dan derivaten, dienen ter financiering van haar operationele activiteiten of vloeien direct uit deze activiteiten voort. Een belangrijke doelstelling van het financieringsbeleid van WoonInvest is het voorkomen dan wel spreiden van financiële risico's zoals rente- en liquiditeitsrisico's.

Het beleid is erop gericht het jaarlijks renterisico te maximeren op 15% van de leningenportefeuille. In dit kader maakt WoonInvest tevens gebruik van afgeleide instrumenten zoals renteswaps ter afdekking van het renterisico dat ontstaat uit haar financieringsactiviteiten.

WoonInvest past kostprijshedge-accounting toe (zie hierna onder paragraaf Hedges). Het beleid van WoonInvest is om niet te handelen in financiële instrumenten. De belangrijkste risico's uit hoofde van de financiële instrumenten van WoonInvest zijn het kredietrisico, liquiditeitsrisico en renterisico (kasstroomrisico en marktrisico). Het risicobeleid is beschreven in het reglement financieel beleid en beheer en het treasurystatuut.

### **Kredietrisico**

Dit betreft het risico dat financiële instellingen niet aan hun verplichtingen jegens WoonInvest kunnen voldoen. Verder wordt hieronder vermeld het risico van oninbaarheid bij huurdebiteuren.

WoonInvest maakt gebruik van meerdere banken teneinde dit risico te beperken. Verder handelt WoonInvest enkel met kredietwaardige partijen en heeft zij procedures opgesteld om de kredietwaardigheid vast te stellen (rating) en de omvang van het kredietrisico bij elke partij te beperken. Er zijn geen significante concentraties van kredietrisico binnen de corporatie.

WoonInvest loopt een potentieel kredietrisico op de bank indien de rentederivaten een positieve marktwaarde kunnen ontwikkelen.

### **Liquiditeitsrisico**

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

Om te waarborgen dat WoonInvest aan haar verplichtingen kan voldoen is naast het aantrekken van langlopende leningen, een kasgeld- en rekening-courantfaciliteit beschikbaar tot een bedrag van in totaal € 4,5 miljoen. Daarnaast kan binnen 48 uur een bedrag van circa € 39,5 miljoen worden verkregen op leningen met variabele hoofdsommen.

Voor een toelichting op de liquiditeitsrisico's specifiek inzake de rentederivaten wordt verwezen naar paragraaf Derivaten van dit hoofdstuk.

### **Valutarisico**

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

### **Renterisico (kasstroomrisico's)**

Wooninvest loopt kasstroomrisico's over de rentedragende vorderingen (met name begrepen onder financiële vaste activa, effecten en liquide middelen en rentedragende langlopende en kortlopende schulden (waaronder schulden aan

Voor vorderingen en schulden met variabele renteafspraken loopt WoonInvest risico ten aanzien van toekomstige kasstromen als gevolg van veranderingen in de markrentre (i.c. kasstroomrisico). Voor schulden met variabele renteafspraken is het kasstroomrisico afgedekt met renteswapcontracten waarbij de variabele rente wordt geruild voor een vaste rente.

Verwezen wordt verder naar paragraaf "Hedges" van dit hoofdstuk.

### **Rentevoet leningen kredietinstellingen met resterende looptijden**

Ter beoordeling van het prijsrisico dat WoonInvest loopt, zijn de leningen in onderstaand overzicht ingedeeld in groepen van overeenkomstige contractueel overeengekomen rentepercentages en looptijden (in duizenden euro's):

| Restant<br>looptijd | Renteklasse<br>tot 2% | 2% - 3%       | 3% - 4%        | 4% - 5%        | 5% - 6%       | Totaal         |
|---------------------|-----------------------|---------------|----------------|----------------|---------------|----------------|
| 1 - 5 jaar          | 30.490                | 4.400         | 48.132         | 7.311          | 2.450         | 92.783         |
| 6 - 10 jaar         | 17.852                |               |                |                |               | 17.852         |
| 11 - 15 jaar        | 30.550                |               | 9.400          | 64.850         |               | 104.800        |
| 16 - 20 jaar        |                       | 10.704        |                | 5.741          |               | 16.445         |
| > 20 jaar           | 57.500                |               | 47.500         | 122.500        | 12.000        | 239.500        |
|                     | <u>136.392</u>        | <u>15.104</u> | <u>105.032</u> | <u>200.402</u> | <u>14.450</u> | <u>471.380</u> |

De effectieve rentevoet van de leningen kredietinstellingen bedraagt gemiddeld 3,23 % (2015: 3,44 %). Dit is exclusief derivaten. In de totale hoofdsommen in deze tabel is voor € 133.620 variabel rentende leningen opgenomen.

De rente van de variabel rentende leningen (roll-over leningen) zijn gebaseerd op de 1-weeks, driemaands en zesmaands euribor. De rente van de roll-over leningen is opgebouwd uit het euribor percentage en een liquiditeitsafslag respectievelijk opslag die varieert van +/- 97 basispunten tot +/- 83 basispunten. Het renterisico van de roll-over leningen is voor € 126.240 afgedekt met rente-instrumenten (zijnde renteswaps). Over het boekjaar 2016 beliep de rentelast inzake de renteswaps € 5.087 (2015: € 3.750). Gecombineerd met de rentelast over de leningenportefeuille ad € 15.263 (2015: € 16.615) bedraagt de effectieve rentevoet 4,31% (2015: 4,21%)

De reële waarde van de leningen is € 702.747 exclusief derivaten. Voor de kenmerken van de leningen verwijzen wij naar de tabel met rentepercentages zoals hierboven opgenomen. Verder verwijzen wij naar de paragraaf inzake de extendible leningen op de volgende pagina.

### **Kasstroomrisico's leningen kredietinstellingen**

Onderstaande verval kalender van de leningenportefeuille geeft inzicht in de jaarlijkse bedragen betreffende de contractueel bepaalde kasstromen uit hoofde van de jaaraflossingen en de eindaflossingen (in duizenden euro's) voor de periode tot en met 2026:

|      | Kasstroomrisico uit hoofde van |                 |                  | Renterisico uit hoofde van |                 | Risico uit hoofde van |
|------|--------------------------------|-----------------|------------------|----------------------------|-----------------|-----------------------|
|      | Jaaraflossingen                | Eindaflossingen | Totale aflossing | Eindaflossingen            | Renteherziening | Spreadherziening      |
| 2017 | 1.390                          | 22.321          | 23.711           | 11.754                     | 10.000          | 7.080                 |
| 2018 | 1.127                          | 6.739           | 7.866            | 6.739                      | 0               | 22.800                |
| 2019 | 1.149                          | 34.540          | 35.689           | 34.540                     | 0               | 0                     |
| 2020 | 1.171                          | 28.900          | 30.071           | 4.400                      | 0               | 0                     |
| 2021 | 1.194                          | 3.080           | 4.274            | 0                          | 4.202           | 37.500                |
| 2022 | 1.218                          | 8.000           | 9.218            | 0                          | 0               | 12.000                |
| 2023 | 1.243                          | 4.000           | 5.243            | 0                          | 3.629           | 0                     |
| 2024 | 1.268                          | 0               | 1.268            | 0                          | 5.000           | 0                     |
| 2025 | 1.295                          | 0               | 1.295            | 0                          | 0               | 0                     |
| 2026 | 1.000                          | 2.800           | 3.800            | 0                          | 0               | 0                     |

Het renterisico uit hoofde van eindaflossingen is lager dan het kasstroomrisico uit hoofde van eindaflossingen aangezien swaps zijn afgesloten op leningen met een variabele rente die bij eindaflossing wel een kasstroomrisico, maar geen renterisico kennen.

De duration van de leningenportefeuille kredietinstellingen bedraagt gemiddeld 13,9 jaar (2015: 12,6 jaar). Dit is exclusief derivaten. Een stijging ten opzichte van 2015, hetgeen veroorzaakt wordt door de lagere rentecurve.

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

De rente van de vastrentende leningen is voor de gehele looptijd gefixeerd dan wel tot het renteherzieningsmoment. Het risico van de leningen betreft:

- \* op het moment van renteherziening indien de rente hoger dan wel lager is dan de oude contractrente
- \* de herfinanciering van de tussentijdse en eindaflossingen van de lening in een nieuwe lening met een hogere dan wel lagere rente

De extendible leningen (€ 92.500) betreffen de vastrentende leningen tot het herzieningsmoment zoals vastgelegd in de leningsovereenkomst. Op het herzieningsmoment heeft de bank een optie om de lening te verlengen tegen een in de leningsovereenkomst opgenomen rentepercentage. Het risico van deze lening betreft:

- \* op het moment van renteherziening indien de rente hoger dan wel lager is dan de actuele rente voor een vergelijkbare lening
- \* het herfinancieringsrisico van de eindaflossing van de lening in een nieuwe lening met een hogere of lagere rente

De verlengingsperiode en het rentepercentage van de verlengingsoptie komen over het algemeen overeen met de gerelateerde payer-swaptions, welke verderop zijn toegelicht onder het kopje derivaten

De basisrenteleningen (€ 57.000) hebben een rentetarief dat bestaat uit twee componenten, zijnde een basisrente en een kredietopslag. De basisrente geldt voor de volledige looptijd van de leningen. De kredietopslag geldt voor de overeengekomen periode, waarbij de eerste minimaal vijf jaar bedraagt. Na vijf jaar dient een nieuwe kredietopslag met de bank overeengekomen te worden. De kredietopslag van de huidige basisrenteleningen bedraagt tussen de 0 basispunten en 100 basispunten. De marktwaarde van de basisrenteleningen bedraagt € 118.503.

## **Marktrisico**

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

### ***Hedges***

#### ***Algemene hedgestrategie***

WoonInvest voert een strategie om het risico op wijzigingen van toekomstige kasstromen uit hoofde van bestaande en zeer waarschijnlijk in de toekomst af te sluiten leningen af te dekken. Daartoe zijn als hedge-instrumenten renteswaps/renteswaptions afgesloten. Met een payer renteswap ontvangt WoonInvest een variabele rente van de tegenpartij en betaalt een vaste rente terug.

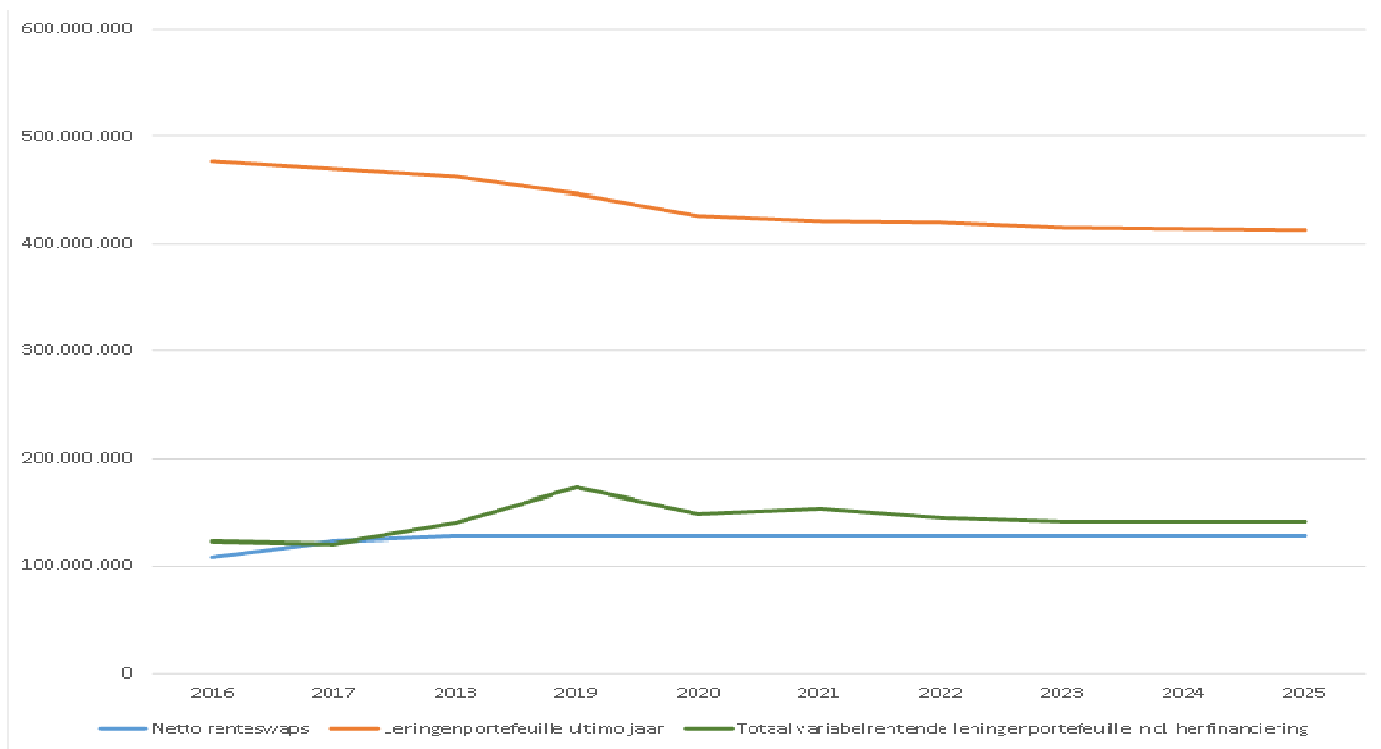
#### ***Hedge accounting***

Op basis van de hiervoor genoemde hedgestrategie past WoonInvest in de jaarverslaglegging kostprijs hedge-accounting toe waarbij de marktwaarde-fluctuaties van de afgedekte posities (leningen) en het afdekkingsinstrument (renteswaps, gekochte swaptions) niet in de winst- en verliesrekening worden verwerkt teneinde aldus de toegepaste risicoafdekking in de verslaggeving tot uitdrukking te brengen.

#### ***Hedge documentatie***

WoonInvest heeft gekozen voor het toepassen van hedge accounting op basis van generieke documentatie met behulp waarvan de effectiviteit van de hedge-relatie wordt beoordeeld. Hierin zijn de doelstellingen van risicobeheer en van de hedgestrategie beschreven alsmede de afgedekte posities en in te zetten hedge-instrumenten inclusief de verwachte effectiviteit. De hedge-instrumenten worden bijgehouden in een hedge-tabel. In deze tabel wordt het verband gelegd tussen de hedge-instrumenten en de bestaande en verwachte leningen met een hoogst waarschijnlijk karakter. Enkele hedge-instrumenten hebben een langere looptijd dan de gekoppelde leningen, aangezien het zeer waarschijnlijk is dat deze leningen geherfinancierd zullen gaan worden. In onderstaande grafiek is de relatie gelegd tussen de bestaande leningenportefeuille en het volume van de gefixeerde hedge-instrumenten die gekoppelde zijn aan te herfinancieren leningen. Deze herfinancieringen zijn zeer waarschijnlijk, gezien het verwachte verloop van de leningenportefeuille.





WoonInvest heeft een beleid gericht op de realisatie van haar doelstelling; huisvesting van de doelgroep. De financieringspositie is dienstbaar aan die doelstelling. Een duurzame vervulling van de doelstelling vereist een grote kapitaalvraag. WoonInvest zal haar eigen kapitaal maximaal inzetten voor de doelstelling en daarbij ook maximaal gebruik maken van externe vermogensverschaffing. De financieringsmogelijkheden zijn in principe beperkt tot 50% van de WOZ waarde van het bezit. De WOZ waarde eind 2015 is circa € 1,3 miljard. De operationele kasstromen, zoals die door het WSW gedefinieerd wordt, van WoonInvest zijn, op basis van de huidige verwachtingen, over een zeer lange periode positief. Hierdoor voldoen we naar verwachting voor een zeer lange periode aan de eisen die gesteld zijn aan het verkrijgen van borgingsruimte die het WSW verstrekt. We gebruiken deze borgingsruimte naar verwachting zo veel mogelijk om daarmee onze doelstelling te realiseren en de daarmee samenhangende investeringsplannen te financieren. Over een zeer lange periode zal het totaal aangetrokken externe vermogen naar verwachting minimaal gelijk zijn aan de huidige positie. Hierbij moet rekening worden gehouden met het feit dat het hier om nominaal ingedekte bedragen gaat. De feitelijke financieringsbehoefte zal naar verwachting alleen maar toenemen door inflatie. Het renterisico op deze toekomstige financieringsbehoefte hebben we voor een deel beperkt door derivaten af te sluiten in overeenstemming met ons treasurybeleid.

De herfinancieringen die zeer waarschijnlijk zijn en die betrekking hebben op hedges kunnen voor de aankomende 5 boekjaren als volgt weergegeven worden:

| Jaar                     | 2017  | 2018 | 2019 | 2020   | 2021 |   |
|--------------------------|-------|------|------|--------|------|---|
| Te herfinancieren bedrag | 7.000 | 0    | 0    | 24.500 |      | 0 |

#### Effectiviteit hedge-relatie

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

#### Derivaten

WoonInvest heeft een aantal derivaten afgesloten om renterisico's voortvloeiend uit leningcontracten met een variabele rente af te dekken. De betalingscondities van de renteswap stemmen overeen met die van de onderhandse leningen. Zoals onder de waarderinggrondslagen toegelicht past WoonInvest daarbij kostprijs-hedge-accounting toe, waardoor de renteswaps tegen kostprijs worden gewaardeerd (nagenoeg nihil) en waardemutaties niet in het resultaat worden verantwoord. Ook is er een aantal (long) swaptions aangekocht, om het renterisico van extendible leningen af te dekken. De betaalde premie hiervoor is geactiveerd, en valt vrij gedurende de periode van aanschaf tot uitoefendatum. Één derivaat (geschreven swaption) valt niet onder de kostprijs-hedge-accounting en is derhalve tegen marktwaarde gewaardeerd.

Wooninvest is tevens in het bezit van een vijftal "embedded" derivaten. Hierbij zijn in de leningcontracten zodanige bepalingen en afspraken opgenomen dat deze voldoen aan de kenmerken van een derivaat. Een embedded derivaat valt niet onder de kostprijs-hedge-accounting en is derhalve tegen marktwaarde gewaardeerd.

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

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

| Derivaat                                                                                | Soort                     | Hoofdsom   | Ingangsdatum | Einddatum | Breakdatum | Te betalen rente | Te ontvangen rente | Marktwaarde 31-12-2016 | Marktwaarde 31-12-2015 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|------------|--------------|-----------|------------|------------------|--------------------|------------------------|------------------------|
| Abn-amro:                                                                               |                           |            |              |           |            |                  |                    |                        |                        |
| D7                                                                                      | extendible 50/50 plus IRS | 15.000.000 | 18-jul-05    | 16-jan-20 | 16-jan-20  | 3,07% - 4,65%    | 3ME unibor         | -2.433.966             | -2.929.595             |
| D8-D9                                                                                   | extendible 50/50 plus IRS | 12.500.000 | 2-jan-07     | 2-jan-17  | 2-jan-22   | 3,68% - 1,74%    | 3ME unibor         | -12.976.263            | -10.969.835            |
| D10                                                                                     | Payerswap                 | 3.750.000  | 23-nov-07    | 30-dec-27 | n.v.t.     | 4,710%           | 3ME unibor         | -1.689.062             | -1.609.450             |
| D11                                                                                     | Payerswap                 | 7.000.000  | 23-nov-07    | 12-okt-27 | n.v.t.     | 4,7070%          | 3ME unibor         | -3.186.560             | -3.041.617             |
| D12                                                                                     | Payerswap                 | 7.000.000  | 23-nov-07    | 1-sep-27  | n.v.t.     | 4,7060%          | 3ME unibor         | -3.114.716             | -2.976.668             |
| D13                                                                                     | Payerswap                 | 10.000.000 | 23-nov-07    | 1-jul-27  | n.v.t.     | 4,6950%          | 3ME unibor         | -4.473.366             | -4.282.601             |
| D19                                                                                     | Payerswap                 | 7.000.000  | 1-jul-09     | 1-jul-47  | 17-jun-19  | 4,73%            | 3ME unibor         | -6.816.960             | -5.979.366             |
| D20                                                                                     | Receiverswap              | 7.000.000  | 1-jul-09     | 3-jul-17  | n.v.t.     | 3ME unibor       | 4,730%             | 267.666                | 609.001                |
| D21                                                                                     | Payerswap                 | 25.000.000 | 30-jul-09    | 29-jan-49 | 17-jun-19  | 4,730%           | 3ME unibor         | -25.257.567            | -22.033.318            |
| D22                                                                                     | Receiverswap              | 25.000.000 | 30-jul-09    | 30-okt-28 | 17-jun-19  | 3ME unibor       | 4,730%             | 12.110.221             | 11.480.861             |
| D23                                                                                     | Payerswap                 | 10.000.000 | 7-sep-09     | 8-jun-48  | 17-jun-19  | 4,73%            | 3ME unibor         | -9.889.506             | -8.638.365             |
| D24                                                                                     | Receiverswap              | 10.000.000 | 7-sep-09     | 8-mrt-27  | 17-jun-19  | 3ME unibor       | 4,730%             | 4.331.560              | 4.161.835              |
| D25                                                                                     | Gekochte payer swaption   | 25.000.000 | 3-dec-18     | 1-dec-38  | n.v.t.     | 4,635%           | 3ME unibor         | 20.960                 | 57.699                 |
| D26                                                                                     | Gekochte payer swaption   | 15.000.000 | 1-aug-23     | 1-aug-53  | n.v.t.     | 4,785%           | 3ME unibor         | 172.115                | 240.985                |
| D27                                                                                     | Gekochte payer swaption   | 30.000.000 | 15-feb-28    | 15-feb-58 | n.v.t.     | 4,750%           | 3ME unibor         | 563.411                | 783.445                |
| D30                                                                                     | Gekochte payer swaption   | 12.500.000 | 2-jan-17     | 2-jan-57  | n.v.t.     | 4,275%           | 3ME unibor         | 0                      | 1.507                  |
| D32                                                                                     | Gekochte payer swaption   | 12.500.000 | 1-apr-20     | 1-apr-50  | n.v.t.     | 4,275%           | 3ME unibor         | 82.041                 | 129.466                |
| Nomura:                                                                                 |                           |            |              |           |            |                  |                    |                        |                        |
| D35                                                                                     | Payerswap                 | 20.000.000 | 1-nov-10     | 1-sep-60  | 11-okt-20  | 3,24%            | 6ME unibor         | -14.833.113            | -11.518.478            |
| D43                                                                                     | Receiverswap              | 5.700.000  | 24-dec-10    | 18-apr-16 | n.v.t.     | 6ME unibor       | 3,895%             | 0                      | 220.691                |
| D44                                                                                     | Receiverswap              | 7.397.000  | 24-dec-10    | 2-aug-16  | n.v.t.     | 6ME unibor       | 4,345%             | 0                      | 321.670                |
| D45                                                                                     | Receiverswap              | 4.834.000  | 24-dec-10    | 2-aug-16  | n.v.t.     | 6ME unibor       | 4,345%             | 0                      | 210.214                |
| D46                                                                                     | Payerswap                 | 20.000.000 | 24-dec-10    | 2-dec-58  | 23-dec-20  | 3,598%           | 6ME unibor         | -16.636.861            | -13.345.075            |
| D47                                                                                     | Payerswap                 | 20.000.000 | 24-dec-10    | 2-jun-59  | 23-dec-20  | 3,598%           | 6ME unibor         | -16.801.719            | -13.467.672            |
| D48                                                                                     | Payerswap                 | 20.000.000 | 24-dec-10    | 2-aug-60  | 23-dec-20  | 3,598%           | 6ME unibor         | -17.443.049            | -13.990.331            |
| D50                                                                                     | Receiverswap              | 15.000.000 | 16-jan-12    | 16-jan-42 | 9-jan-22   | 3ME un. + 1,36%  | 3,780%             | 4.701.404              | 3.313.250              |
| Rabobank:                                                                               |                           |            |              |           |            |                  |                    |                        |                        |
| D18                                                                                     | Payerswap                 | 5.989.984  | 1-jan-08     | 30-jun-17 | n.v.t.     | 4,3680%          | 3ME unibor         | -58.057                | -333.214               |
| Niet in de balans opgenomen marktwaarde (vanwege toepassing kostprijs hedge-accounting) |                           |            |              |           |            |                  |                    | <u>-113.361.377</u>    | <u>-93.584.961</u>     |

Derivaten D43, D44 en D45 zijn in 2016 afgelopen.

| Derivaat                                                                              | Soort                     | Hoofdsom   | Ingangsdatum | Einddatum | Breakdatum | Te betalen rente | Te ontvangen rente | Marktwaarde 31-12-2016 | Marktwaarde 31-12-2015 |
|---------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|------------|--------------|-----------|------------|------------------|--------------------|------------------------|------------------------|
| Abn-amro:                                                                             |                           |            |              |           |            |                  |                    |                        |                        |
| D7 extendible                                                                         | Geschreven payer swaption | 15.000.000 | 16-jan-20    | 16-jan-35 | 16-jan-20  | 3,98%            | 3ME unibor         | -5.736.053             | -4.411.045             |
| Wel in de balans opgenomen marktwaarde (vanwege ontbreken kostprijs hedge-accounting) |                           |            |              |           |            |                  |                    | <u>-5.736.053</u>      | <u>-4.411.045</u>      |

#### Embedded

| Derivaat                                                                                                   | Soort                     | Hoofdsom   | Ingangsdatum | Einddatum | Breakdatum | Te betalen rente | Te ontvangen rente | Marktwaarde 31-12-2016 | Marktwaarde 31-12-2015 |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|------------|--------------|-----------|------------|------------------|--------------------|------------------------|------------------------|
| Abn-amro:                                                                                                  |                           |            |              |           |            |                  |                    |                        |                        |
| L246                                                                                                       | Geschreven payer swaption | 15.000.000 | 1-aug-23     | 1-aug-53  | n.v.t.     | 4,785%           | 3ME unibor         | -13.573.355            | -9.874.970             |
| L253                                                                                                       | Geschreven payer swaption | 25.000.000 | 3-dec-18     | 3-dec-38  | n.v.t.     | 4,635%           | 3ME unibor         | -15.546.887            | -12.416.801            |
| L256                                                                                                       | Geschreven payer swaption | 30.000.000 | 15-feb-28    | 15-feb-58 | n.v.t.     | 4,750%           | 3ME unibor         | -26.971.515            | -18.856.890            |
| L260                                                                                                       | Geschreven payer swaption | 12.500.000 | 1-apr-20     | 1-apr-50  | n.v.t.     | 4,275%           | 3ME unibor         | -9.513.618             | -7.295.067             |
| Niet in de balans opgenomen marktwaarde embedded derivaten (vanwege toepassing kostprijs hedge-accounting) |                           |            |              |           |            |                  |                    | <u>-65.605.375</u>     | <u>-48.443.728</u>     |

#### Embedded

| Derivaat                                                                                                 | Soort                     | Hoofdsom   | Ingangsdatum | Einddatum | Breakdatum | Te betalen rente | Te ontvangen rente | Marktwaarde 31-12-2016 | Marktwaarde 31-12-2015 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|------------|--------------|-----------|------------|------------------|--------------------|------------------------|------------------------|
| Abn-amro:                                                                                                |                           |            |              |           |            |                  |                    |                        |                        |
| L244                                                                                                     | Geschreven payer swaption | 10.000.000 | 6-mrt-17     | 8-mrt-27  | n.v.t.     | 4,350%           | 3ME unibor         | -3.800.833             | -3.137.000             |
| Wel in de balans opgenomen marktwaarde embedded derivaten (vanwege ontbreken kostprijs hedge-accounting) |                           |            |              |           |            |                  |                    | <u>-3.800.833</u>      | <u>-3.137.000</u>      |

De weergegeven waarden per 31 december 2016 zijn opgenomen conform eigen berekening welke is afgestemd met onze externe treasury adviseur. De marktwaarde per 31 december 2015 betreft de opgave van de banken en is getoetst aan de eigen berekening van de marktwaarde welke eveneens is afgestemd met onze externe treasury adviseur.

In derivaat D7 is in het contract een geschreven swaption opgenomen, het betreft een extendible renteswap. Door de geschreven swaption in dit contract is de coupon van de renteswap verlaagd. WoonInvest heeft in het treasury statuut opgenomen dat geschreven posities niet meer worden ingenomen, conform de Beleidsregels Derivaten/Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting van het Ministerie van Binnenlandse Zaken & Koninkrijksrelaties. Deze bestaande positie hoeft niet te worden beëindigd conform deze regelgeving.

Het bovenstaande derivaten-overzicht betreft de bruto positie. De derivaten hebben in een aantal gevallen betrekking op dezelfde onderliggende leningen. De netto afgedekte positie wordt in de tabel hieronder weergegeven.

De aan vorengenoemde derivaten gekoppelde leningen betreffen:

| Geldgever          | Hoofdsom   | Ingangsdatum | Einddatum  | Te betalen variabele rente         | Gekoppeld aan derivaat |     |
|--------------------|------------|--------------|------------|------------------------------------|------------------------|-----|
| Aegon              | 15.000.000 | 16-1-2012    | 16-1-2042  | 3,780%                             | D50                    | D7  |
| Bng                | 7.027.000  | 1-6-2007     | 1-6-2017   | 4,500%                             | D20                    | D19 |
| Bng                | 25.000.000 | 30-10-2006   | 30-10-2028 | 4,135%                             | D22                    | D21 |
| Rabobank           | 2.450.448  | 31-3-2008    | 1-7-2017   | 3ME euribor - 0,97%                | D18                    |     |
| Rabobank           | 3.539.536  | 31-3-2008    | 31-12-2016 | 3ME euribor - 0,97%                | D18                    |     |
| Bng                | 10.000.000 | 1-7-2015     | 1-7-2027   | 3ME euribor + 0,25%                | D13                    |     |
| Bng                | 7.000.000  | 1-9-2015     | 1-9-2027   | 3ME euribor + 0,30%                | D12                    |     |
| Bng                | 7.000.000  | 12-10-2015   | 12-10-2027 | 3ME euribor + 0,42%                | D11                    |     |
| Nwb                | 3.750.000  | 30-12-2015   | 30-12-2027 | 3ME euribor + 0,46%                | D10                    |     |
| Bng                | 12.500.000 | 11-6-2010    | 2-7-2020   | 3ME euribor + 0,53%                | D8,9                   | D30 |
| NWB                | 12.000.000 | 8-2-2013     | 23-12-2020 | 6ME euribor + 0,16%                | D46                    |     |
| Bng                | 8.000.000  | 2-12-2014    | 2-12-2022  | 6ME euribor + 0,30%                | D46                    |     |
| NWB                | 10.000.000 | 2-6-2014     | 2-6-2029   | 6ME euribor + 0,83%                | D47                    |     |
| NWB                | 10.000.000 | 2-6-2014     | 3-12-2027  | 6ME euribor + 0,83%                | D47                    |     |
| BNG                | 2.000.000  | 19-12-2013   | 2-2-2023   | 6ME euribor + 0,235%               | D48                    |     |
| BNG                | 2.000.000  | 19-12-2013   | 2-2-2023   | 6ME euribor + 0,27%                | D48                    |     |
| NWB                | 12.000.000 | 2-8-2016     | 2-8-2020   | 6ME euribor + 0,13%                | D48                    |     |
| BNG                | 2.000.000  | 3-10-2016    | 2-8-2020   | 6ME euribor + 0,12%                | D48                    |     |
| BNG                | 3.500.000  | 30-12-2016   | 2-8-2020   | 6ME euribor + 0,145%               | D48                    |     |
| NWB                | 20.000.000 | 1-9-2016     | 1-9-2020   | 6ME euribor + 0,08%                | D35                    |     |
| Abn amro           | 12.500.000 | 15-1-2010    | 1-4-2020   | STRIKE ( 3,1% of 3M Eur.) + opslag | D32                    |     |
| Abn amro           | 10.000.000 | 5-3-2007     | 6-3-2027   | STRIKE 4,350% of 3ME euribor       | D24                    | D23 |
| Abn amro           | 25.000.000 | 3-11-2008    | 1-12-2038  | STRIKE 4,635% of 3ME euribor       | D25                    |     |
| Abn amro           | 30.000.000 | 16-1-2009    | 15-2-2038  | STRIKE 4,750% of 3ME euribor       | D27                    |     |
| Abn amro           | 15.000.000 | 1-8-2007     | 1-8-2033   | STRIKE 4,785% of 3ME euribor       | D26                    |     |
| <u>267.266.984</u> |            |              |            |                                    |                        |     |

#### Liquiditeitsrisico's voortvloeiend uit onderpandverplichtingen

Het betreft het risico dat WoonInvest over onvoldoende middelen beschikt om aan de verplichtingen te voldoen van de derivatenportefeuille.

Bij een van de banken dient WoonInvest een gemaximaliseerd bedrag van € 9,95 miljoen aan te houden in verband met de negatieve marktwaarde van de derivatenportefeuille. Daarnaast kent een deel van de derivatenportefeuille met een totale nominale waarde van € 95,0 miljoen een verplichting tot storting op een "derden gelden deposito" van gelden indien de marktwaarde van de derivaten onder een bepaald niveau (threshold) daalt ('margin calls'). De threshold bedraagt € 50 miljoen. De indicatieve marktwaarde van deze derivaten bedraagt ultimo 2016 € 61,6 miljoen negatief. Ultimo 2016 heeft Wooninvest € 6,2 miljoen collateral geplaatst bij de betreffende bank. In 2014 is Wooninvest met de betreffende bank overeengekomen dat de bijstortingsplicht gemaximeerd wordt tot € 50 miljoen.

Bij een verdere rentedaling bestaat de mogelijkheid dat onderpand in de vorm van liquiditeiten moet worden verstrekt. Bij een daling van 1% ontstaat op basis van de rentecurve ultimo 2016 een opeisbare verplichting van € 50 miljoen, aangezien de negatieve marktwaarde de threshold van € 50 miljoen overschrijdt, en de bijstortingsplicht is gemaximeerd tot € 50 miljoen.

Bij een daling van 2% van de rentecurve ontstaat een opeisbare (gemaximeerde) verplichting van € 50 miljoen. Om aan deze potentiële opeisbare verplichting te kunnen voldoen, zijn op balansdatum leningen met nog niet opgenomen variabele hoofdsommen beschikbaar. Deze hoofdsommen kunnen op 48 uursbasis afgeroepen. Het totaal aan nog niet opgenomen hoofdsommen bedroeg per balansdatum € 39,7 miljoen. Samen met het op balansdatum vrij beschikbare saldo liquide middelen van € 62,2 miljoen waren voldoende middelen beschikbaar om aan de potentiële verplichting te voldoen. Eind 2016 voldeed WoonInvest aan de stresstest van de Autoriteit Woningcorporaties.

De derivatenportefeuille van WoonInvest kent ook optionele beëindigingsclausules op termijn (zogenaamde optional early termination clauses). Deze zijn geagendeerd vanaf juni 2019. WoonInvest volgt de ontwikkeling van de marktwaarde nauwlettend, zodat op termijn voldoende liquiditeiten beschikbaar zijn voor de afwikkeling dan wel tussentijds de positie wordt afgewikkeld bij een neutrale of positieve marktwaarde. De data van de break-clausules zijn opgenomen in de tabel met de marktwaardes van de derivaten.

Conform de Beleidsregels Derivaten / Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting, mogen derivatencontracten evenals de onderliggende juridische documentatie (ISDA) geen toezichtbelemmerende bepalingen bevatten. In de derivatencontracten met een van de tegenpartijen zijn deze bepalingen opgenomen, WoonInvest heeft een concreet plan van aanpak opgesteld om deze bepalingen te laten verwijderen.

**TOELICHTING OP DE GECONSOLIDEERDE RESULTATENREKENING**  
(in duizenden euro's)

**Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille**

|                                       | 2016   | 2015   |
|---------------------------------------|--------|--------|
| <b>32. Huuropbrengsten</b>            |        |        |
| Netto huur:                           |        |        |
| Woningen en woongebouwen              | 61.701 | 60.501 |
| Onroerende zaken niet zijnde woningen | 2.144  | 2.098  |
| subtotaal                             | 63.845 | 62.599 |
| Af: huurderving                       |        |        |
| wegens leegstand                      | 663    | 704    |
| wegens overige redenen                | 169    | 159    |
| subtotaal                             | 832    | 863    |
| Totaal                                | 63.013 | 61.736 |

De per maand te ontvangen netto huur van de woningen is tussen de maand december 2015 en december 2016 als volgt

|                                                     |       |
|-----------------------------------------------------|-------|
| - te ontvangen netto huur december 2015             | 5.101 |
| bij: huurverhoging als gevolg van                   |       |
| algemene huurverhoging per 1 juli '16 (gemiddeld %) | 82    |
| huurcorrectie WZH                                   | 8     |
| harmonisatie bij mutatie en woningverbetering       | 6     |
| oplevering nieuwe en aangekochte woningen           | 1     |
| subtotaal                                           | 5.198 |
| af: vermindering i.v.m. verkoop bezit/sloop         | -28   |
| huurverlaging ivm huurtoeslag                       | -2    |
| - te ontvangen netto huur december 2016             | 5.168 |

De geografische onderverdeling van de netto huuropbrengsten kan als volgt worden weergegeven:

|                                | 2016   | 2015   |
|--------------------------------|--------|--------|
| Gemeente Leidschendam-Voorburg | 36.529 | 35.597 |
| Gemeente Den Haag              | 24.827 | 24.094 |
| Gemeente Zoetermeer            | 1.479  | 1.874  |
| Gemeente Lansingerland         | 178    | 171    |
|                                | 63.013 | 61.736 |

**33. Opbrengsten servicecontracten**

|                                                       | 2016  | 2015  |
|-------------------------------------------------------|-------|-------|
| Vergoedingen van huurders voor leveringen en diensten | 3.738 | 3.880 |
| Derving wegens leegstand en oninbaarheid              | -47   | -66   |
| Totaal                                                | 3.691 | 3.814 |



**34. Lasten servicecontracten**

|                                        | 2016  | 2015  |
|----------------------------------------|-------|-------|
| a. waterverbruik                       | 588   | 591   |
| b. stookkosten                         | 1.251 | 1.314 |
| c. portiekverlichting                  | 631   | 679   |
| d. poortverlichting                    | 3     | 3     |
| e. portiek reinigen                    | 520   | 480   |
| f. ramen wassen                        | 75    | 78    |
| g. onderhoud gemeenschappelijke tuinen | 13    | 14    |
| h. glasverzekering                     | 68    | 66    |
| i. diverse kosten                      | 60    | 20    |
| j. huismeester                         | 62    | 93    |
| Totaal                                 | 3.271 | 3.338 |

**35. Lasten verhuur en beheeractiviteiten**

|                                                   | 2016   | 2015   |
|---------------------------------------------------|--------|--------|
| Toegerekende lasten verhuur en beheeractiviteiten | 6.272  | 6.716  |
| Verhuurderheffing                                 | 4.497  | 4.521  |
| Overige lasten                                    | 804    | 653    |
| Totaal                                            | 11.573 | 11.890 |

**36. Lasten onderhoudsactiviteiten**

|                     | 2016   | 2015   |
|---------------------|--------|--------|
| Dagelijks onderhoud | 4.613  | 3.903  |
| Mutatieonderhoud    | 425    | 1.017  |
| Planmatig onderhoud | 6.632  | 5.445  |
| Totaal              | 11.670 | 10.365 |

**37. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit**

|                                                       | 2016  | 2015  |
|-------------------------------------------------------|-------|-------|
| Gemeentelijke heffingen                               | 1.815 | 1.821 |
| Erfpacht                                              | 22    | 22    |
| Verzekeringen                                         | 283   | 311   |
| Overige directe operationele lasten exploitatie bezit | 64    | 61    |
|                                                       | 2.184 | 2.215 |

**Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille****38. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille**

|                                     | 2016  | 2015  |
|-------------------------------------|-------|-------|
| Verkoopopbrengst DAEB vastgoed      | 3.424 | 1.539 |
| Verkoopopbrengst Niet-DAEB vastgoed | 149   | 835   |
| Totaal                              | 3.573 | 2.374 |

De verkoopopbrengst betreft 25 DAEB woningen, 1 Niet-DAEB woning, 4 DAEB niet woongelegenheden (2015: 13 DAEB woningen, 4 Niet-DAEB woningen, 5 niet woongelegenheden en 2 woonwagens)

**39. Toegerekende organisatiekosten**

|                                             | 2016 | 2015 |
|---------------------------------------------|------|------|
| Lonen en salarissen ten behoeve van verkoop | 61   | 20   |
| Overige indirecte kosten                    | 223  | 182  |
| Totaal                                      | 284  | 202  |

| <b>40. Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille</b> | <u>2016</u>  | <u>2015</u>  |
|------------------------------------------------------|--------------|--------------|
| Boekwaarde verkocht DAEB vastgoed                    | 2.868        | 1.210        |
| Boekwaarde verkocht Niet-DAEB vastgoed               | <u>168</u>   | <u>571</u>   |
| Totaal                                               | <u>3.036</u> | <u>1.781</u> |

Hierbij wordt opgemerkt dat voor zowel het verkochte DAEB- als Niet-DAEB vastgoed in exploitatie de boekwaarde de marktwaarde in verhuurde staat is.

#### Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

| <b>41. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b> | <u>2016</u>  | <u>2015</u>   |
|-------------------------------------------------------------|--------------|---------------|
| Onrendabel deel van de investeringen                        | 1.620        | -1.220        |
| Terugname afwaardering grondpositie                         | <u>1.292</u> | <u>0</u>      |
|                                                             | <u>2.913</u> | <u>-1.220</u> |

Het onrendabel deel van de investeringen in 2016 ad € 1.620 betreft de vrijval van de voor de Sonneruyter opgenomen voorziening.

| <b>42. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b> | <u>2016</u>   | <u>2015</u>   |
|------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Waardeverandering DAEB vastgoed in exploitatie                         | 73.182        | 12.180        |
| Waardeverandering Niet-DAEB vastgoed in exploitatie                    | <u>4.675</u>  | <u>-2.282</u> |
|                                                                        | <u>77.857</u> | <u>9.898</u>  |

| <b>43. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden</b> | <u>2016</u> | <u>2015</u> |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|-------------|
| Waardeverandering woningen verkocht onder voorwaarden                                             | 701         | 143         |
| Waardeverandering terugkoopverplichting woningen verkocht onder voorwaarden                       | <u>-517</u> | <u>-115</u> |
|                                                                                                   | <u>184</u>  | <u>28</u>   |

#### Netto resultaat overige activiteiten

| <b>44. Opbrengst overige activiteiten</b>                      | <u>2016</u>  | <u>2015</u>  |
|----------------------------------------------------------------|--------------|--------------|
| Opbrengsten warmtelevering                                     | 338          | 328          |
| Opbrengsten servicecontracten                                  | 299          | 313          |
| Coördinatievergoeding onderhoud                                | 43           | 146          |
| Toezicht en directievoering bij projecten door eigen personeel | 149          | 131          |
| Overige vergoedingen                                           | <u>317</u>   | <u>348</u>   |
| Totaal                                                         | <u>1.146</u> | <u>1.266</u> |

In 2015 is er met terugwerkende kracht (2010 tm 2014) € 125.000 coördinatievergoeding onderhoud doorberekend.

| <b>45. Kosten overige activiteiten</b> | <u>2016</u>  | <u>2015</u>  |
|----------------------------------------|--------------|--------------|
| Inkopen warmtelevering                 | 293          | 289          |
| Uitbesteed service onderhoud           | 280          | 273          |
| Toegerekende organisatiekosten         | 523          | 295          |
| Overige kosten                         | <u>6</u>     | <u>224</u>   |
|                                        | <u>1.102</u> | <u>1.081</u> |

**46. Overige organisatiekosten**

|                                 | 2016         | 2015       |
|---------------------------------|--------------|------------|
| Accountantskosten               | 226          | 101        |
| Treasury                        | 57           | 73         |
| Bestuurskosten                  | 211          | 475        |
| Toegerekenden organisatiekosten | 605          | 249        |
| Overige organisatiekosten       | 0            | 17         |
|                                 | <u>1.099</u> | <u>915</u> |

In de accountantskosten 2016 staan nagekomen kosten voor de controle van de jaarrekening 2015 door EY van € 83.000. In 2015 is er bij het boeken van de nog te betalen kosten voor de jaarrekening en andere controlewerkzaamheden geen rekening gehouden met de eenmalige kosten voor de controle dVi Marktwaaarde in verhuurde staat. Daarnaast zijn de kosten voor 2015 hoger uitgevallen dan we in 2015 hebben gereserveerd. De kosten voor de treasury adviseur waren in 2015 hoger vanwege het breakplan. In de bestuurskosten 2015 staan de kosten voor de inhuur van de interim directeur-bestuurder en twee adviseurs. In 2016 hebben we geen interim bestuurder meer en staan de kosten van de bestuurder in doorbelaste personeelskosten (opgenomen onder Toegerekende organisatiekosten). De overige organisatiekosten 2015 zijn de kosten van het Sint Martinusfonds, deze kosten zijn met de nieuwe woningwet in 2016 komen te vervallen.

**47. Leefbaarheid**

|                                    | 2016       | 2015       |
|------------------------------------|------------|------------|
| Vastgoed gerelateerde leefbaarheid | 141        | 178        |
| Mens gerelateerde leefbaarheid     | 423        | 414        |
|                                    | <u>564</u> | <u>592</u> |

**Saldo financiële baten en lasten****48. Waardeveranderingen van financiële vaste activa en effecten**

|                                        | 2016          | 2015       |
|----------------------------------------|---------------|------------|
| Waardemutatie niet gehedgede derivaten | -1.325        | 657        |
| Waardemutatie embedded derivaten       | -663          | 132        |
|                                        | <u>-1.988</u> | <u>789</u> |

**49. Opbrengsten van vorderingen die tot de vaste activa behoren**

|                           | 2016 | 2015 |
|---------------------------|------|------|
| Rente verstrekte leningen | 90   | 119  |

**50. Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten**

|                         | 2016       | 2015       |
|-------------------------|------------|------------|
| Rente spaarrekeningen   | 70         | 122        |
| Overige ontvangen rente | 145        | 123        |
|                         | <u>215</u> | <u>245</u> |

**51. Rentelasten en soortgelijke kosten**

|                             | 2016          | 2015          |
|-----------------------------|---------------|---------------|
| Rente leningen en derivaten | 20.240        | 20.368        |
| Correctie rente derivaten   | 572           | 463           |
| Provisie geldleningen       | 114           | 131           |
| Rente rekening-courant bank | 106           | 15            |
| Rente waarborgsommen        | 2             | 2             |
| Overige financieringslasten | 318           | 1             |
| Totaal rentelasten          | <u>21.352</u> | <u>20.980</u> |

**52. Vennootschapsbelasting**

| Vennootschapsbelasting                                               | 2016          | 2015         |
|----------------------------------------------------------------------|---------------|--------------|
| Dotatie passieve belastinglatentie waarderingsverschillen boekjaar   | 6.941         | 0            |
| Aanwending actieve belastinglatentie waarderingsverschillen boekjaar | 51            | 145          |
| VPB boekjaar                                                         | <u>-4.705</u> | <u>3.302</u> |
| VPB last                                                             | <u>2.287</u>  | <u>3.447</u> |

Het belastbaar resultaat over 2016 is als volgt berekend:

Resultaat voor belastingen volgens winst- en verliesrekening 94.559

Bij:

|                                                        |           |       |
|--------------------------------------------------------|-----------|-------|
| - Fiscaal geen waardemutatie embedded derivaat         | 663       |       |
| - Onrendabel deel inversteringen fiscaal wel activeren | 4.571     |       |
| - Fiscaal aan projecten toegerekende rente             | 126       |       |
| - Fiscale activering koopgarantkorting                 | 354       |       |
| - Gemengde kosten                                      | <u>16</u> |       |
|                                                        |           | 5.730 |

Af:

|                                                                        |                |          |
|------------------------------------------------------------------------|----------------|----------|
| - Fiscaal hogere boekwaarde in 2016 verkochte woningen                 | -31            |          |
| - Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed                      | -84.048        |          |
| - Investeringsaftrek                                                   | -16            |          |
| - Fiscale afschrijvingen vastgoed                                      | -4.683         |          |
| - Fiscale opbrengst in 2016 verkochte koopgarant-woningen              | -366           |          |
| - Fiscale aanwending waarderingsverschil voorziening garantieverplicht | -29            |          |
| - Fiscale aanwending waarderingsverschil langlopende schulden          | -250           |          |
| - Fiscale dotatie onderhoudsvoorziening                                | <u>-30.783</u> |          |
|                                                                        |                | -120.206 |

Fiscaal resultaat 2016 -19.917

Dotatie herinvesteringreserve 522

Belastbaar resultaat 2016 -20.439

VPB bate boekjaar -4.705

Het fiscaal resultaat over 2016 zal toegevoegd worden aan het fiscale saldo nog te verrekenen verliezen.

Het gemiddelde wettelijke belastingtarief bedraagt 25%. De lagere effectieve belastingdruk ad +/- 5% wordt veroorzaakt door het benutten van fiscaal vrijgestelde winstbestanddelen. Dit betreft onder meer verschillen in waardering van het vastgoed, verwerking van interest en toerekening aan onderhoud. Het effectieve belastingtarief wijkt af ten opzichte van vorig jaar door de fiscaal onbelaste waardeinstijgingen dit boekjaar. Het toepasselijk belastingtarief is gelijk aan voorgaand jaar.

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

een aantal onderwerpen niet zonder meer duidelijk en voor discussie vatbaar. Deze onderwerpen zijn onder andere het onderscheid tussen onderhoudskosten en verbeteringen, de toerekenbare kosten inzake projectontwikkeling, het vormen van een herbestedingsreserve, het (fiscaal) vormen van een onderhoudsvoorziening (i.c. met een omvang van circa € 30,8 miljoen) en de inschatting van het op basis van een fiscale winstplanning naar verwachting te verrekenen deel van beschikbare fiscale verliezen. Eerst bij de aangifte zal blijken of en in hoeverre de fiscus de door de corporatie gevolgde standpunten zal overnemen en accorderen. Om die reden kan de in de jaarrekening bepaalde acute en latente belasting achteraf nog aan veranderingen onderhevig zijn.

### 53. Resultaat deelnemingen

|                                                      | 2016 | 2015 |
|------------------------------------------------------|------|------|
| Resultaat deelneming VoF de Nieuwe Floris            | 0    | 13   |
| Resultaat minderheidsaandeel WoonInvest Projecten BV | 0    | 22   |
|                                                      | 0    | 35   |

### Afschrijvingen materiële vaste activa

|                                                                       | 2016 | 2015 |
|-----------------------------------------------------------------------|------|------|
| Afschrijving onroerende en roerende zaken ten dienste van exploitatie | -429 | -463 |

### Lonen en salarissen

|                              | 2016  | 2015  |
|------------------------------|-------|-------|
| Lonen en salarissen          | 4.060 | 3.962 |
| Sociale lasten               | 636   | 591   |
| Pensioenpremies              | 574   | 625   |
| Overige salariskosten        | 28    | 13    |
| Ontvangen ziekengeld         | -40   | -7    |
| Toerekening aan leefbaarheid | -408  | -399  |
| Totaal                       | 4.850 | 4.785 |

### Gemiddeld aantal werknemers

Bij Wooninvest waren eind 2016 77 werknemers in dienst (2015: 77) het aantal fulltime equivalenten bedroeg gemiddeld 69,9 (2015: 69,9). Alle werknemers waren in Nederland werkzaam.

### Accountantsshonoraria

In het boekjaar zijn de volgende bedragen aan accountantsshonoraria ten laste van het resultaat gebracht:

|                                  | 2016 | 2015 |
|----------------------------------|------|------|
| Controle van de jaarrekening PWC | 108  | 0    |
| Andere controlewerkzaamheden PWC | 36   | 0    |
| Controle van de jaarrekening EY  | 38   | 92   |
| Andere controlewerkzaamheden EY  | 44   | 9    |
| Fiscale advisering               | 0    | 0    |
| Andere niet-controlediensten     | 0    | 0    |
|                                  | 226  | 101  |

Controle van de jaarrekening EY zijn nagekomen kosten voor de jaarrekening 2015. De post andere controlewerkzaamheden EY zijn nagekomen kosten voor 2015 voor het controleren van de dVi. In 2015 is er bij het boeken van de nog te betalen kosten voor de jaarrekening en andere controlewerkzaamheden geen rekening gehouden met de eenmalige kosten voor de controle dVi Marktwaaarde in verhuurde staat. Daarnaast zijn de kosten voor 2015 hoger uitgevallen dan we in 2015 hebben gereserveerd.

### Gebeurtenissen na balansdatum

Er zijn geen gebeurtenissen na balansdatum die nader toegelicht dienen te worden.





DIT IS ONZE ENKELVOUDIGE JAARREKENING

**ENKELVOUDIGE BALANS**  
**(na resultaatbestemming)**

| ACTIVA                                                      | 31-12-2016<br>x € 1.000 | 31-12-2015<br>x € 1.000 |
|-------------------------------------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| <hr/>                                                       |                         |                         |
| <b>VASTE ACTIVA</b>                                         |                         |                         |
| <b>Materiële vaste activa</b>                               |                         |                         |
| 1. DAEB vastgoed in exploitatie                             | 1.009.822               | 896.546                 |
| 2. Niet-DAEB vastgoed in exploitatie                        | 72.225                  | 106.605                 |
| 3. Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden              | 16.591                  | 13.932                  |
| 4. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie  | 5.316                   | 4.003                   |
| 5. Onroerende en roerende zaken ten dienste van exploitatie | 5.371                   | 5.678                   |
|                                                             | <hr/>                   | <hr/>                   |
| Totaal materiële vaste activa                               | 1.109.325               | 1.026.764               |
| <b>Financiële vaste activa</b>                              |                         |                         |
| 6. Deelnemingen                                             | 1.208                   | 837                     |
| 7. Latente belastingvorderingen                             | 6.465                   | 1.811                   |
| 8. Leningen u/g                                             | 3.067                   | 3.788                   |
| 9. Te amortiseren hedges (debet)                            | 3.036                   | 3.417                   |
| 10. Overige vorderingen                                     | 2                       | 175                     |
|                                                             | <hr/>                   | <hr/>                   |
| Totaal financiële vaste activa                              | 13.778                  | 10.028                  |
| <b>VLOTTENDE ACTIVA</b>                                     |                         |                         |
| <b>Voorraden</b>                                            |                         |                         |
| 11. Vastgoed bestemd voor verkoop                           | 446                     | 248                     |
| 12. Overige voorraden                                       | 27                      | 38                      |
|                                                             | <hr/>                   | <hr/>                   |
|                                                             | 473                     | 286                     |
| <b>Vorderingen</b>                                          |                         |                         |
| 13. Huurdebiteuren                                          | 419                     | 487                     |
| 14. Vorderingen op groepsmaatschappijen (kort)              | 1                       | 1.130                   |
| 15. Belastingen en premies sociale verzekeringen            | 2                       | 2                       |
| 16. Overige vorderingen                                     | 669                     | 1.221                   |
| 17. Overlopende activa                                      | 1.352                   | 683                     |
|                                                             | <hr/>                   | <hr/>                   |
| Totaal vorderingen                                          | 2.443                   | 3.523                   |
| 18. Liquide middelen                                        | 72.150                  | 51.533                  |
|                                                             | <hr/>                   | <hr/>                   |
| <b>TOTAAL</b>                                               | <u>1.198.169</u>        | <u>1.092.134</u>        |

PER 31 DECEMBER 2016

| PASSIVA                                                  | 31-12-2016<br>x € 1.000     | 31-12-2015<br>x € 1.000     |
|----------------------------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| <u>19. Groepsvermogen</u>                                | 635.789                     | 541.857                     |
| <u>20. Egalisatierekening</u>                            | 4                           | 12                          |
| <u>VOORZIENINGEN</u>                                     |                             |                             |
| 21. Voorziening onrendabele investeringen                | 10.026                      | 13.304                      |
| 22. Latente belastingverplichtingen                      | 6.941                       | 0                           |
| 23. Overige voorzieningen                                | <u>240</u>                  | <u>271</u>                  |
| Totaal voorzieningen                                     | 17.207                      | 13.575                      |
| <u>LANGLOPENDE SCHULDEN</u>                              |                             |                             |
| 24. Leningen kredietinstellingen                         | 455.782                     | 455.737                     |
| 25. Verplichtingen inzake onroerende zaken VOV           | 16.525                      | 14.070                      |
| 26. Derivaten Credit                                     | 9.536                       | 7.548                       |
| 27. Overige schulden                                     | <u>25.676</u>               | <u>13.800</u>               |
| Totaal langlopende schulden                              | 507.519                     | 491.155                     |
| <u>KORTLOPENDE SCHULDEN</u>                              |                             |                             |
| 28. Schulden aan kredietinstellingen                     | 23.794                      | 32.996                      |
| 29. Schulden aan leveranciers                            | 4.206                       | 1.593                       |
| 30. Schulden aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen | 916                         | 1.318                       |
| 31. Belastingen en premies sociale verzekeringen         | 1.036                       | 775                         |
| 32. Overige schulden                                     | 161                         | 132                         |
| 33. Overlopende passiva                                  | <u>7.537</u>                | <u>8.721</u>                |
| Totaal kortlopende schulden                              | 37.650                      | 45.535                      |
| <br>TOTAAL                                               | <br><u><u>1.198.169</u></u> | <br><u><u>1.092.134</u></u> |

**ENKELVOUDIGE WINST- EN VERLIESREKENING OVER 2016**

|                                                                                               | 2016<br>x € 1.000 | 2015<br>x € 1.000 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| 34. Huuropbrengsten                                                                           | 63.013            | 61.736            |
| 35. Opbrengsten servicecontracten                                                             | 3.691             | 3.814             |
| 36. Lasten servicecontracten                                                                  | -3.271            | -3.338            |
| 37. Lasten verhuur en beheeractiviteiten                                                      | -11.573           | -11.890           |
| 38. Lasten onderhoudsactiviteiten                                                             | -11.670           | -10.365           |
| 39. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit                                     | -2.184            | -2.215            |
| <b>Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>                                       | <b>38.006</b>     | <b>37.742</b>     |
| 40. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille                                                     | 3.573             | 2.374             |
| 41. Toegerekende organisatiekosten                                                            | -284              | -202              |
| 42. Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille                                                 | -3.036            | -1.781            |
| <b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>                              | <b>253</b>        | <b>391</b>        |
| 43. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille                                          | 2.913             | -1.220            |
| 44. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille                               | 77.857            | 9.898             |
| 45. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille<br>verkocht onder voorwaarden | 184               | 28                |
| <b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>                                               | <b>80.954</b>     | <b>8.706</b>      |
| 46. Opbrengst overige activiteiten                                                            | 701               | 596               |
| 47. Kosten overige activiteiten                                                               | -691              | -271              |
| <b>Netto resultaat overige activiteiten</b>                                                   | <b>10</b>         | <b>325</b>        |
| <b>48. Overige organisatiekosten</b>                                                          | <b>-1.099</b>     | <b>-915</b>       |
| <b>49. Leefbaarheid</b>                                                                       | <b>-564</b>       | <b>-592</b>       |
| 50. Waardeveranderingen van financiële vaste activa en effecten                               | -2.520            | 789               |
| 51. Opbrengsten van vorderingen die tot de vaste activa behoren                               | 111               | 138               |
| 52. Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten                                             | 215               | 245               |
| 53. Rentelasten en soortgelijke kosten                                                        | -21.352           | -20.981           |
| <b>Saldo financiële baten en lasten</b>                                                       | <b>-23.546</b>    | <b>-19.809</b>    |
| <b>Resultaat voor belastingen</b>                                                             | <b>94.014</b>     | <b>25.848</b>     |
| 54. Vennootschapsbelasting                                                                    | -2.283            | -3.483            |
| 55. Resultaat deelnemingen                                                                    | 541               | -87               |
| <b>Resultaat na belastingen</b>                                                               | <b>92.272</b>     | <b>22.278</b>     |

## Toelichting op de enkelvoudige balans en enkelvoudige resultatenrekening

### Algemeen

Voor zover posten uit de enkelvoudige balans en winst- en verliesrekening hierna niet nader zijn toegelicht, wordt verwezen naar de toelichting op de geconsolideerde balans en winst- en verliesrekening.

### Grondslagen voor de waardering van activa en passiva en de resultaatbepaling

De grondslagen voor de waardering van activa en passiva en de resultaatbepaling zijn gelijk aan die voor de geconsolideerde balans en winst- en verliesrekening, met uitzondering van het volgende:

#### Financiële vaste activa

##### *Deelnemingen*

Deelnemingen in groepsmaatschappijen waarin de corporatie invloed van betekenis uitoefent op het zakelijke en financiële beleid worden tegen de vermogensmutatiemethode gewaardeerd. Overeenkomstig deze methode worden de deelnemingen in de balans opgenomen tegen het aandeel van de corporatie in de netto-vermogenswaarde vermeerderd met haar aandeel in de resultaten van de deelnemingen en haar aandeel in de directe mutaties in het eigen vermogen van de deelnemingen vanaf het moment van verwerving, bepaald volgens de grondslagen zoals vermeld in deze jaarrekening, verminderd met haar aandeel in de dividenduitkeringen van de deelnemingen. In de winst-en-verliesrekening wordt het aandeel van de corporatie in het resultaat van de deelnemingen in groepsmaatschappijen opgenomen. Indien en voor zover de corporatie niet zonder beperking uitkering van de positieve resultaten aan haar kan bewerkstelligen, worden de resultaten in een wettelijke reserve opgenomen. Haar aandeel in de rechtstreekse vermogensvermeerderingen en –verminderingen van de deelnemingen wordt ook in de wettelijke reserve opgenomen met uitzondering van herwaarderingsreserves van activa die in de herwaarderingsreserve worden verwerkt.

Indien de waarde van de deelneming volgens de vermogensmutatiemethode nihil is geworden, wordt deze methode niet langer toegepast en blijft de deelneming bij ongewijzigde omstandigheden op nihil gewaardeerd. Hierbij worden andere langlopende belangen in de deelneming die feitelijk worden aangemerkt als een onderdeel van de netto-investering, ook meegenomen. Indien en voor zover geheel of ten dele voor de schulden van de deelneming wordt ingestaan respectievelijk een feitelijke verplichting bestaat de deelneming tot betaling van haar schulden in staat te stellen, wordt een voorziening opgenomen.

#### Resultaat deelnemingen

Het aandeel in het resultaat van ondernemingen waarin wordt deelgenomen omvat het aandeel van de onderneming in de resultaten van deze deelnemingen. Resultaten op transacties, waarbij overdracht van activa en passiva tussen de onderneming en haar deelnemingen en tussen deelnemingen onderling heeft plaatsgevonden, zijn niet verwerkt voor zover deze als niet gerealiseerd kunnen worden beschouwd.

#### Vennootschapsbelasting

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



**TOELICHTING OP DE ENKELVOUDIGE BALANS**

(in duizenden euro's)

**MATERIËLE VASTE ACTIVA**

|                                                             | 31-12-2016       | 31-12-2015       |
|-------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| 1. DAEB vastgoed in exploitatie                             | 1.009.822        | 896.546          |
| 2. Niet-DAEB vastgoed in exploitatie                        | 72.225           | 106.605          |
| 3. Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden              | 16.591           | 13.932           |
| 4. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie  | 5.316            | 4.003            |
| 5. Onroerende en roerende zaken ten dienste van exploitatie | 5.371            | 5.678            |
|                                                             | <u>1.109.325</u> | <u>1.026.764</u> |

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

Het verloop is als volgt:

**Stand per 31 december 2015**

|                                             | 2016         | 2015         |
|---------------------------------------------|--------------|--------------|
| Verkrijgingsprijzen                         | 9.585        | 12.584       |
| Cum. waardeverminderingen en afschrijvingen | -3.907       | -4.712       |
| Boekwaarde                                  | <u>5.678</u> | <u>7.872</u> |

**Mutaties 2016**

|                     |             |               |
|---------------------|-------------|---------------|
| Investeringsprijzen | 102         | 31            |
| Desinvesteringen    | 0           | -1.455        |
| Afschrijvingen      | -409        | -463          |
| Totaal mutaties     | <u>-307</u> | <u>-1.887</u> |

**Stand per 31 december 2016**

|                                             |              |              |
|---------------------------------------------|--------------|--------------|
| Verkrijgingsprijzen                         | 9.300        | 9.585        |
| Cum. waardeverminderingen en afschrijvingen | -3.929       | -3.907       |
| Boekwaarde per 31 december 2016             | <u>5.371</u> | <u>5.678</u> |

De afschrijvingen op de onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie zijn bepaald volgens de lineaire methode op basis van de volgende verwachte gebruiksduur:

- Bedrijfsterreinen: geen afschrijving
  - Automatisering: 5 jaar
  - Inventaris kantoor: 5 jaar
  - Kantoorgebouw (excl. grond): 50 jaar
- Het kantoorgebouw wordt als geheel en niet naar componenten afgeschreven aangezien de invloed van het verschil in afschrijving op het resultaat en vermogen niet significant is.

*Actuele waarde inzake de materiële vaste activa gewaardeerd tegen kostprijs*

De actuele waarde (vervangingswaarde of lagere bedrijfswaarde) van de onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie, met uitzondering van de bedrijfsterreinen en kantoorpanden, wijkt niet significant af van de historische kostprijs.

**FINANCIËLE VASTE ACTIVA**

|                                  | 31-12-2016    | 31-12-2015    |
|----------------------------------|---------------|---------------|
| 6. Deelnemingen                  | 1.208         | 837           |
| 7. Latente belastingvorderingen  | 6.465         | 1.811         |
| 8. Leningen u/g                  | 3.067         | 3.788         |
| 9. Te amortiseren hedges (debet) | 3.036         | 3.417         |
| 10. Overige vorderingen          | <u>2</u>      | <u>175</u>    |
| Totaal                           | <u>13.778</u> | <u>10.028</u> |

## 6. Deelnemingen

|                                   | 31-12-2016   | 31-12-2015 |
|-----------------------------------|--------------|------------|
| Woonservice Haaglanden B.V.       | 0            | 161        |
| WoonInvest Projecten Holding B.V. | 1.208        | 676        |
|                                   | <u>1.208</u> | <u>837</u> |

De deelnemingen muteerden als volgt:

|                            | Woonservice<br>Haaglanden B.V. | WoonInvest<br>Projecten<br>Holding B.V. | Totaal       |
|----------------------------|--------------------------------|-----------------------------------------|--------------|
| Saldo per 1 januari 2016   | 161                            | 676                                     | 837          |
| Resultaat deelneming 2016  | 9                              | 532                                     | 541          |
| Liquidatie deelneming      | -170                           | 0                                       | -170         |
| Saldo per 31 december 2016 | <u>0</u>                       | <u>1.208</u>                            | <u>1.208</u> |

## VLOTTENDE ACTIVA

| Vorraden                                         | 31-12-2016   | 31-12-2015   |
|--------------------------------------------------|--------------|--------------|
| 11. Vastgoed bestemd voor verkoop                | 446          | 248          |
| 12. Overige voorraden                            | 27           | 38           |
|                                                  | <u>473</u>   | <u>286</u>   |
| Vorderingen                                      | 31-12-2016   | 31-12-2015   |
| 13. Huurdebiteuren                               | 419          | 487          |
| 14. Vorderingen op groepsmaatschappijen (kort)   | 1            | 1.130        |
| 15. Belastingen en premies sociale verzekeringen | 2            | 2            |
| 16. Overige vorderingen                          | 669          | 1.221        |
| 17. Overlopende activa                           | 1.352        | 683          |
| Totaal                                           | <u>2.443</u> | <u>3.523</u> |

### 13. Huurdebiteuren

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

|                                                                      |            |            |
|----------------------------------------------------------------------|------------|------------|
| De vordering op huurdebiteuren is als volgt te specificeren:         | 31-12-2016 | 31-12-2015 |
| Huurachterstand huurdebiteuren                                       | 621        | 602        |
| Debiteuren servicecontracten                                         | 0          | 31         |
| Huurachterstand vertrokken huurders (waaronder schade/mutatiekosten) | 30         | 24         |
| Af: afwaardering wegens oninbaarheid                                 | -232       | -170       |
| Stand 31 december                                                    | <u>419</u> | <u>487</u> |

Per 31 december 2016 zijn vorderingen op 213 (2015: 280) huidige huurders met een totaalbedrag van € 311 (2015: € 364) uit handen gegeven aan een incassobureau. Met 133 (2015: 97) huidige huurders zijn betalingsregelingen getroffen. De vordering op deze huidige huurders bedraagt € 89 (2015: € 54).

| Ouderdomsanalyse huurachterstand: | 2016       | 2015       |
|-----------------------------------|------------|------------|
| < 1 maand                         | 108        | 117        |
| < 2 maanden                       | 72         | 84         |
| < 3 maanden                       | 51         | 57         |
| < 6 maanden                       | 98         | 100        |
| <1 jaar                           | 108        | 124        |
| >1 jaar                           | 184        | 151        |
|                                   | <u>621</u> | <u>633</u> |

#### 14. Vorderingen op groepsmaatschappijen (kort)

|                                                        | 31-12-2016 | 31-12-2015   |
|--------------------------------------------------------|------------|--------------|
| RC Woonservice Haaglanden B.V.                         | 0          | 10           |
| RC WoonInvest Projecten Holding B.V.                   | 0          | 399          |
| RC WoonInvest Project I B.V.                           | 0          | 89           |
| RC Energie Exploitatie Maatschappij Leidschenveen B.V. | 1          | 632          |
|                                                        | <u>1</u>   | <u>1.130</u> |

#### 17. Overlopende activa

| Deze post is als volgt samengesteld : | 31-12-2016   | 31-12-2015 |
|---------------------------------------|--------------|------------|
| Af te rekenen Duivenvoorde            | 190          | 0          |
| Te ontvangen opbrengst verkoop woning | 0            | 7          |
| Transitorische rente                  | 30           | 59         |
| Door te berekenen onderhoud e.d.      | 322          | 73         |
| Door te berekenen VvE                 | 226          | 121        |
| Schadeclaims verzekering              | 12           | 3          |
| Vooruitbetaalde verzekeringspremies   | 22           | 10         |
| Vooruitbetaalde kosten automatisering | 80           | 46         |
| Te ontvangen rente WZH                | 130          | 0          |
| Diversen                              | 340          | 364        |
|                                       | <u>1.352</u> | <u>683</u> |
| Stand 31 december                     |              |            |

Alle posten op de overlopende activa kunnen als kortlopend worden beschouwd.

#### 18. Liquide middelen

| Deze post is als volgt samengesteld : | 31-12-2016    | 31-12-2015    |
|---------------------------------------|---------------|---------------|
| Direct opvraagbaar:                   |               |               |
| Kas                                   | 1             | 2             |
| Banken                                | 72.149        | 51.531        |
|                                       | <u>72.150</u> | <u>51.533</u> |
| Totaal                                |               |               |

In het saldo liquide middelen is een bedrag van € 16.150 vervat dat (gedeeltelijk) niet ter vrije beschikking staat van WoonInvest, zolang de negatieve marktwaarde van de derivaten bij deze banken groter is dan het grensbedrag. De liquide middelen vallen vrij bij daling van de negatieve marktwaarde onder het grensbedrag. De overige liquide middelen staan ter vrije beschikking. Het hoge saldo liquide middelen wordt aangehouden om in geval van rentedalingen te kunnen voldoen aan de margin verplichtingen ter zake van derivaten. De maximale marginverplichtingen belopen € 59.950. Naast de vrije liquide middelen beschikt Wooninvest over kredietfaciliteiten die toereikend zijn om aan de marginverplichtingen te kunnen voldoen.

## EIGEN VERMOGEN

### 19. Groepsvermogen

Het aansprakelijk vermogen bedraagt per balansdatum € 635.789 (2015: € 541.857)

| <i>Overige reserve</i>                        | 2016    | 2015    |
|-----------------------------------------------|---------|---------|
| Stand per 1 januari volgens jaarrekening 2015 | 232.155 | 222.780 |
| gevolgen stelselwijziging                     | 2.534   | -5.674  |
| Stand per 1 januari na stelselwijziging       | 234.689 | 217.106 |
| Uit resultaatbestemming                       | 12.794  | 15.454  |
| Overige mutaties                              | 3.380   | 2.129   |
| Stand per 31 december                         | 250.863 | 234.689 |

| <i>Herwaarderingsreserve</i>              | vastgoed in<br>exploitatie | vastgoed verkocht<br>onder voorwaarden | Totaal<br>2016 | Totaal<br>2015 |
|-------------------------------------------|----------------------------|----------------------------------------|----------------|----------------|
| Stand per 31 december 2015                | 0                          | 0                                      | 0              | 0              |
| gevolgen stelselwijziging                 | 301.098                    | 6.070                                  | 307.168        | 296.153        |
| Stand per 1 januari 2016                  | 301.098                    | 6.070                                  | 307.168        | 296.153        |
| mutatie vanwege verkoop                   | -1.760                     | 0                                      | -1.760         | -1.381         |
| mutatie vanwege verkoop onder voorwaarden | -1.005                     | 1.045                                  | 40             | 345            |
| Ongerealiseerde herwaardering boekjaar    | 79.478                     | 0                                      | 79.478         | 6.824          |
| Overige mutaties                          | 0                          | 0                                      | 0              | 5.227          |
| Stand per 31 december 2016                | 377.811                    | 7.115                                  | 384.926        | 307.168        |

### Statutaire bepaling inzake de resultaatbestemming

In de statuten is geen artikel opgenomen inzake de resultaatverdeling. De stichting stelt zich ten doel uitsluitend werkzaam te zijn op het gebied van de volkshuisvesting zoals omschreven in artikel 45 van de Woningwet.

### Voorstel resultaatbestemming

Vooruitlopend op de vaststelling van de jaarrekening door de Raad van Commissarissen wordt voorgesteld het positieve resultaat over 2016 van € 92.272 als volgt te verwerken:

- het gerealiseerde resultaat over het boekjaar 2016 ad € 12.794 ten gunste van de overige reserves te
- het niet gerealiseerde resultaat over het boekjaar 2016 ad € 79.478 ten gunste van de herwaarderingsreserve te brengen.

## KORTLOPENDE SCHULDEN

|                                                          | 31-12-2016 | 31-12-2015 |
|----------------------------------------------------------|------------|------------|
| 28. Schulden aan kredietinstellingen                     | 23.794     | 32.996     |
| 29. Schulden aan leveranciers                            | 4.206      | 1.593      |
| 30. Schulden aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen | 916        | 1.318      |
| 31. Belastingen en premies sociale verzekeringen         | 1.036      | 775        |
| 32. Overige schulden                                     | 161        | 132        |
| 33. Overlopende passiva                                  | 7.537      | 8.721      |
| Totaal                                                   | 37.650     | 45.535     |

| 28. Schulden aan kredietinstellingen                                                  | 31-12-2016 | 31-12-2015 |
|---------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|
| Aflossingsverplichtingen komend boekjaar op langlopende leningen kredietinstellingen. | 23.794     | 32.996     |

|                                                                 |                   |                   |
|-----------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>29. Schulden aan leveranciers</b>                            | <u>31-12-2016</u> | <u>31-12-2015</u> |
| Crediteuren                                                     | <u>4.206</u>      | <u>1.593</u>      |
| <b>30. Schulden aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen</b> | <u>31-12-2016</u> | <u>31-12-2015</u> |
| RC WoonInvest Projecten BV                                      | 0                 | 1.318             |
| RC Energie Exploitatie Maatschappij Leidschenveen               | <u>916</u>        | <u>0</u>          |
|                                                                 | <u>916</u>        | <u>1.318</u>      |
| <b>31. Belastingen en premies sociale verzekeringen</b>         | <u>31-12-2016</u> | <u>31-12-2015</u> |
| - loonbelasting                                                 | 275               | 282               |
| - omzetbelasting                                                | <u>761</u>        | <u>493</u>        |
| Stand 31 december                                               | <u>1.036</u>      | <u>775</u>        |
| <b>32. Overige schulden</b>                                     | <u>31-12-2016</u> | <u>31-12-2015</u> |
| Reservering vakantiedagen                                       | <u>161</u>        | <u>132</u>        |
| <b>33. Overlopende passiva</b>                                  | <u>31-12-2016</u> | <u>31-12-2015</u> |
| Transitorische rente                                            | 5.002             | 5.141             |
| Vooruit ontvangen huur                                          | 726               | 737               |
| Te betalen accountantskosten                                    | 89                | 61                |
| Ontslagvergoeding                                               | 0                 | 75                |
| Eneco inzake energiekosten                                      | 182               | 88                |
| Te betalen service kosten                                       | 804               | 781               |
| Te betalen onderhoudskosten                                     | 0                 | 143               |
| Projectkosten                                                   | 462               | 1.548             |
| Diversen                                                        | <u>272</u>        | <u>147</u>        |
| Stand 31 december                                               | <u>7.537</u>      | <u>8.721</u>      |

**TOELICHTING OP DE ENKELVOUDIGE RESULTATENREKENING**  
(in duizenden euro's)

**Netto resultaat overige activiteiten**

| <b>46. Opbrengst overige activiteiten</b>                      | <u>2016</u>       | <u>2015</u>       |
|----------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Opbrengsten servicecontracten                                  | 192               | 0                 |
| Coördinatievergoeding onderhoud                                | 43                | 146               |
| Toezicht en directievoering bij projecten door eigen personeel | 149               | 131               |
| Overige vergoedingen                                           | <u>317</u>        | <u>319</u>        |
| Totaal                                                         | <u><u>701</u></u> | <u><u>596</u></u> |

In 2015 is er met terugwerkende kracht (2010 tm 2014) € 125.000 coördinatievergoeding onderhoud doorberekend.

| <b>47. Kosten overige activiteiten</b> | <u>2016</u>       | <u>2015</u>       |
|----------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Uitbesteed service onderhoud           | 189               | 0                 |
| Toegerekende organisatiekosten         | <u>502</u>        | <u>271</u>        |
|                                        | <u><u>691</u></u> | <u><u>271</u></u> |

**Saldo financiële baten en lasten**

| <b>50. Waardeveranderingen van financiële vaste activa en effecten</b> | <u>2016</u>          | <u>2015</u>       |
|------------------------------------------------------------------------|----------------------|-------------------|
| Waardemutatie niet gehedgede derivaten                                 | -1.325               | 657               |
| Waardemutatie embedded derivaten                                       | -663                 | 132               |
| Waardemutatie verstrekte lening ug                                     | <u>-532</u>          | <u>0</u>          |
|                                                                        | <u><u>-2.520</u></u> | <u><u>789</u></u> |

**51. Opbrengsten van vorderingen die tot de vaste activa behoren**

|                           | <u>2016</u> | <u>2015</u> |
|---------------------------|-------------|-------------|
| Rente verstrekte leningen | <u>111</u>  | <u>138</u>  |

**52. Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten**

|                         |                   |                   |
|-------------------------|-------------------|-------------------|
| Rente spaarrekeningen   | 70                | 122               |
| Overige ontvangen rente | <u>145</u>        | <u>123</u>        |
|                         | <u><u>215</u></u> | <u><u>245</u></u> |

**53. Rentelasten en soortgelijke kosten**

|                             | <u>2016</u>          | <u>2015</u>          |
|-----------------------------|----------------------|----------------------|
| Rente leningen en derivaten | 20.240               | 20.368               |
| Correctie rente derivaten   | 572                  | 463                  |
| Provisie geldleningen       | 114                  | 131                  |
| Rente rekening-courant bank | 106                  | 16                   |
| Rente waarborgsommen        | 2                    | 2                    |
| Overige financieringslasten | <u>318</u>           | <u>1</u>             |
| Totaal rentelasten          | <u><u>21.352</u></u> | <u><u>20.981</u></u> |



## 54. Vennootschapsbelasting

| Vennootschapsbelasting                                                 | 2016    | 2015     |
|------------------------------------------------------------------------|---------|----------|
| Dotatie passieve belastinglatentie waarderingsverschillen boekjaar     | 6.941   | 0        |
| Aanwending actieve belastinglatentie waarderingsverschillen boekjaar   | 51      | 145      |
| VPB boekjaar                                                           | -4.709  | 3.338    |
| VPB last                                                               | 2.283   | 3.483    |
| Het belastbaar resultaat over 2016 is als volgt berekend:              |         |          |
| Resultaat voor belastingen volgens winst- en verliesrekening           |         | 94.014   |
| Bij:                                                                   |         |          |
| - Fiscaal geen waardemutatie embedded derivaat                         | 663     |          |
| - Onrendabel deel investeringen fiscaal wel activeren                  | 4.571   |          |
| - Fiscaal aan projecten toegerekende rente                             | 126     |          |
| - Fiscale activering koopgarantkorting                                 | 354     |          |
| - Gemengde kosten                                                      | 16      |          |
|                                                                        |         | 5.730    |
| Af:                                                                    |         |          |
| - Fiscaal hogere boekwaarde in 2016 verkochte woningen                 | -31     |          |
| - Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed                      | -84.048 |          |
| - Investeringsaftrek                                                   | -16     |          |
| - Fiscale afschrijvingen vastgoed                                      | -4.683  |          |
| - Fiscale opbrengst in 2016 verkochte koopgarant-woningen              | -366    |          |
| - Fiscale aanwending waarderingsverschil voorziening garantieverplicht | -29     |          |
| - Fiscale aanwending waarderingsverschil langlopende schulden          | -250    |          |
| - Fiscale dotatie onderhoudsvoorziening                                | -30.783 |          |
|                                                                        |         | -120.206 |
| Fiscaal resultaat 2016                                                 |         | -20.462  |
| Dotatie herinvesteringreserve                                          |         | 522      |
| Belastbaar resultaat 2016                                              |         | -20.984  |
| VPB last boekjaar                                                      |         | -4.709   |

Het fiscaal resultaat over 2016 zal toegevoegd worden aan het fiscale saldo nog te verrekenen verliezen.

De acute en latente belastingen in de jaarrekening zijn bepaald met inachtneming van de fiscale regels volgens de door de sector met de belastingdienst gemaakte afspraken (Vaststellingsovereenkomst I en II). De toepassing van deze regels is op een aantal onderwerpen niet zonder meer duidelijk en voor discussie vatbaar. Deze onderwerpen zijn onder andere het onderscheid tussen onderhoudskosten en verbeteringen, de toerekenbare kosten inzake projectontwikkeling, het vormen van een herbestedingsreserve, het (fiscaal) vormen van een onderhoudsvoorziening (i.c. met een omvang van circa € 30,8 miljoen) en de inschatting van het op basis van een fiscale winstplanning naar verwachting te verrekenen deel van beschikbare fiscale verliezen. Eerst bij de aangifte zal blijken of en in hoeverre de fiscus de door de corporatie gevolgde standpunten zal overnemen en accorderen. Om die reden kan de in de jaarrekening bepaalde acute en latente belasting achteraf nog aan veranderingen onderhevig zijn.

## 55. Resultaat deelnemingen

|                                             | 2016 | 2015 |
|---------------------------------------------|------|------|
| Resultaat Woonservice Haaglanden B.V.       | 9    | 17   |
| Resultaat WoonInvest Projecten Holding B.V. | 532  | -104 |
|                                             | 541  | -87  |

**Afschrijvingen materiële vaste activa**

|                                                                       | 2016 | 2015 |
|-----------------------------------------------------------------------|------|------|
| Afschrijving onroerende en roerende zaken ten dienste van exploitatie | -407 | -441 |

**Lonen en salarissen**

|                              | 2016  | 2015  |
|------------------------------|-------|-------|
| Lonen en salarissen          | 4.060 | 3.962 |
| Sociale lasten               | 636   | 589   |
| Pensioenpremies              | 574   | 625   |
| Overige salariskosten        | 28    | 13    |
| Ontvangen ziekengeld         | -40   | -7    |
| Toerekening aan leefbaarheid | -408  | -399  |
| Totaal                       | 4.850 | 4.783 |

**Gemiddeld aantal werknemers**

Bij Wooninvest waren eind 2016 77 werknemers in dienst (2015: 77) het aantal fulltime equivalenten bedroeg gemiddeld 69,9 (2015: 69,9). Alle werknemers waren in Nederland werkzaam.

**Bestuurders en commissarissen**

De bezoldiging van de bestuurder, op grond van het jaarrekeningrecht, wijkt af van de definitie volgens de WNT. De bezoldiging van de bestuurder bedraagt in 2016 € 165.071 (2015: € 42.364). In 2016 heeft er een correctie plaatsgevonden die betrekking heeft op 2015.

De bezoldiging van de Raad van Commissarissen, op grond van het jaarrekeningrecht, wijkt af van de definitie volgens de WNT. De bezoldiging van de Raad van Commissarissen bedraagt in 2016 € 85.576,87. (2015: € 85.576,87). De bezoldiging volgens de WNT is exclusief BTW.

## WNT-verantwoording 2016 WoonInvest

Per 1 januari 2013 is de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) ingegaan. Deze verantwoording is opgesteld op basis van de volgende op WoonInvest van toepassing zijnde regelgeving: Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector en de beleidsregels WNT 2016 (Staatscourant 22 december 2015, nr. 45785).

Het bezoldigingsmaximum in 2016 voor WoonInvest is € 168.000[1]. Dit geldt naar rato van de duur en/of omvang van het dienstverband. Voor topfunctionarissen zonder dienstbetrekking geldt met ingang van 1 januari 2016 voor de eerste 12 kalendermaanden een afwijkende normering, zowel voor de duur van de opdracht als voor het uurtarief.

### 1. Bezoldiging topfunctionarissen

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

| bedragen x € 1                             | M.L. Straks              |
|--------------------------------------------|--------------------------|
| Functiegegevens                            | Directeur-<br>bestuurder |
| Aanvang en einde functievervulling in 2016 | 1/1 - 31/12              |
| Omvang dienstverband (in fte)              | 1,0                      |
| Gewezen topfunctionaris?                   | nee                      |
| (Fictieve) dienstbetrekking?               | ja                       |
|                                            |                          |
| <b>Individueel WNT-maximum</b>             | 168.000                  |
|                                            |                          |
| Beloning                                   | 145.387                  |
| Belastbare onkostenvergoedingen            | -                        |
| Beloningen betaalbaar op termijn           | 20.306                   |
| <i>Subtotaal</i>                           | 165.693                  |
|                                            |                          |
| -/- Onverschuldigd betaald bedrag          | -                        |
| <b>Totaal bezoldiging</b>                  | 165.693                  |

[1] het WNT-maximum voor de woningcorporaties, klasse G

| bedragen x € 1                             | M.L. Straks  |
|--------------------------------------------|--------------|
| Gegevens 2015                              |              |
| Aanvang en einde functievervulling in 2015 | 1/10 - 31/12 |
| Omvang dienstverband 2015 (in fte)         | 1,0          |
|                                            |              |
| Beloning                                   | 35.904       |
| Belastbare onkostenvergoedingen            | -            |
| Beloningen betaalbaar op termijn           | 5.837        |
| <b>Totaal bezoldiging 2015</b>             | 41.741       |

Door administratieve oorzaken is in 2015 een onverschuldigd betaald bedrag van € 243,- ontstaan. Direct na bekendwording daarvan is door mevrouw Straks het onverschuldigd bedrag terugbetaald. Deze terugbetaling is in 2016 met terugwerkende kracht meegenomen in de salarisadministratie van 2015 en nu verwerkt in de bezoldiging van 2015. In de verantwoording van 2015 is ten onrechte het werkgeversgedeelte van de FLOW-premie van € 28,- niet meegenomen als beloning bij de berekening van de hoogte van de bezoldiging. Bij de controle van de WNT in 2015 bleek dat de arbeidsovereenkomst van mevrouw Straks niet goed is vertaald naar de salarisadministratie. Door de juiste vertaling van de arbeidsovereenkomst in 2016 over 2015 is er een correctie op de bezoldiging van € 380,- uitgevoerd. Hierdoor komt naar voren dat mevrouw Straks in 2015 binnen de WNT-norm blijft en er geen onverschuldigd betaald bedrag van toepassing is. Het teveel betaalde bedrag van € 243,- is met de salarisadministratie in 2016 terugbetaald en verwerkt in de WNT-verantwoording 2016, maar heeft betrekking op het onterecht onverschuldigd bedrag in 2015.

**Samengevat over 2015:**

| bedragen x € 1                            | 2015            | 2016         | Totaal<br>bezoldiging 2015 |
|-------------------------------------------|-----------------|--------------|----------------------------|
| <b>Bezoldiging jaarrekening 2015</b>      | € 42.336        |              | € 42.336                   |
| Flow                                      | € 28 +          |              | € 28 +                     |
| Terugbetaling onverschuldigd bedrag 2015  | € 243 -/-       |              | € 243 -/-                  |
| Correctie salarisadministratie            | € 380 -/-       |              | € 380 -/-                  |
| <b>Bezoldiging 2015 jaarrekening 2016</b> | <b>€ 41.741</b> |              | <b>€ 41.741</b>            |
| Correctie onverschuldigd bedrag 2015      |                 | € 243        | € 243                      |
| <b>Totaal</b>                             | <b>€ 41.741</b> | <b>€ 243</b> | <b>€ 41.984</b>            |
| WNT norm 2015                             |                 |              | € 42.093                   |

**Samengevat over 2016:**

| bedragen x € 1                       | 2015             | 2016             | Totaal<br>bezoldiging 2016 |
|--------------------------------------|------------------|------------------|----------------------------|
| <b>Beloning 2016</b>                 |                  | € 165.450        | € 165.450                  |
| Correctie onverschuldigd bedrag 2015 |                  | € 243            | € 243                      |
| Correctie onverschuldigd bedrag 2015 | € 243 -/-        |                  | € 243 -/-                  |
| <b>Totaal</b>                        | <b>€ 243 -/-</b> | <b>€ 165.693</b> | <b>€ 165.450</b>           |
| WNT norm 2016                        |                  |                  | € 168.000                  |

*1b. Leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking kalendermaand 1-12*

In 2016 zijn er geen leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking.

1c. Toezichthoudende topfunctionarissen

| bedragen x € 1                             | M. de Bruyn  | H.J. van den Bosch | W.J.C.M. van Haaren |
|--------------------------------------------|--------------|--------------------|---------------------|
| Functiegegevens                            | [VOORZITTER] | [LID]              | [LID]               |
| Aanvang en einde functievervulling in 2016 | 1/1 - 31/12  | 1/1 - 31/12        | 1/1 - 31/12         |
|                                            |              |                    |                     |
| <b>Individueel WNT-maximum</b>             | 25.200       | 16.800             | 16.800              |
|                                            |              |                    |                     |
| Beloning                                   | 19.289       | 12.859             | 12.859              |
| Belastbare onkostenvergoedingen            | -            | -                  | -                   |
| Beloningen betaalbaar op termijn           | -            | -                  | -                   |
| <i>Subtotaal</i>                           | 19.289       | 12.859             | 12.859              |
|                                            |              |                    |                     |
| -/- Onverschuldigd betaald bedrag          | -            | -                  | -                   |
|                                            |              |                    |                     |
| Totaal bezoldiging                         | 19.289       | 12.859             | 12.859              |
|                                            |              |                    |                     |
| Gegevens 2015                              |              |                    |                     |
| Aanvang en einde functievervulling in 2015 | 1/1 - 31/12  | 1/1 - 31/12        | 1/1 - 31/12         |
|                                            |              |                    |                     |
| Beloning                                   | 19.289       | 12.859             | 12.859              |
| Belastbare onkostenvergoedingen            | -            | -                  | -                   |
| Beloningen betaalbaar op termijn           | -            | -                  | -                   |
| <b>Totaal bezoldiging 2015</b>             | 19.289       | 12.859             | 12.859              |

| bedragen x € 1                             | W. Ackermans | P.M.M. Rutten | J.L. Reijnen |
|--------------------------------------------|--------------|---------------|--------------|
| Functiegegevens                            | [LID]        | [LID]         | [LID]        |
| Aanvang en einde functievervulling in 2016 | 1/1 - 31/12  | 1/1 - 31/12   |              |
|                                            |              |               |              |
| <b>Individueel WNT-maximum</b>             | 16.800       | 16.800        | -            |
|                                            |              |               |              |
| Beloning                                   | 12.859       | 12.859        | -            |
| Belastbare onkostenvergoedingen            | -            | -             | -            |
| Beloningen betaalbaar op termijn           | -            | -             | -            |
| <i>Subtotaal</i>                           | 12.859       | 12.859        | -            |
|                                            |              |               |              |
| -/- Onverschuldigd betaald bedrag          | -            | -             | -            |
|                                            |              |               |              |
| <b>Totaal bezoldiging</b>                  | 12.859       | 12.859        | -            |
|                                            |              |               |              |
| <b>Gegevens 2015</b>                       |              |               |              |
| Aanvang en einde functievervulling in 2015 | 1/1 - 31/12  | 1/7 - 31/12   | 1/1 - 30/06  |
|                                            |              |               |              |
| Beloning                                   | 12.859       | 6.430         | 6.430        |
| Belastbare onkostenvergoedingen            | -            | -             | -            |
| Beloningen betaalbaar op termijn           | -            | -             | -            |
| <b>Totaal bezoldiging 2015</b>             | 12.859       | 6.430         | 6.430        |

## 2. Uitkeringen wegens beëindiging dienstverband aan topfunctionarissen met of zonder dienstbetrekking

In 2016 zijn er geen uitkeringen aan topfunctionarissen met of zonder dienstbetrekking wegens beëindiging van hun dienstverband uitbetaald.

## 3. Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

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



## **Tot slot**

### **Verklaring jaarverslag 2016**

In de vergadering van de Raad van Commissarissen van 6 juni 2017 zijn de jaarrekening en het volkshuisvestingsverslag (het jaarverslag) van stichting WoonInvest met de accountant besproken. Op 29 juni 2017, zijnde de datum dat de accountant zijn goedkeurende verklaring heeft gegeven, heeft de Raad van Commissarissen het jaarverslag 2016 vastgesteld.

### **Dankwoord**

Wij willen graag alle medewerkers van WoonInvest bedanken voor hun inzet en passie gedurende het afgelopen verslagjaar.

### **Ondertekening**

Dit verslag is vastgesteld door de Raad van Commissarissen van WoonInvest:

Mevrouw M. de Bruyn  
voorzitter

De heer H.J. van den Bosch  
vice-voorzitter

Mevrouw W.J.C.M. van Haaren  
lid

W.W.M. Ackermans  
lid

Mevrouw P.M.M. Rutten  
lid

## *Controleverklaring van de onafhankelijke accountant*

Aan: het bestuur en de raad van commissarissen van Stichting WoonInvest

---

### *Verklaring over de jaarrekening 2016*

---

#### *Ons oordeel*

Naar ons oordeel geeft de in dit jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Stichting WoonInvest 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, Richtlijn 645 'Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting' van de Nederlandse Raad voor de Jaarverslaggeving (RJ 645) en de bepalingen bij en krachtens de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT).

#### *Wat we hebben gecontroleerd*

Wij hebben de in dit jaarverslag opgenomen jaarrekening 2016 van Stichting WoonInvest te Voorburg ('de toegelaten instelling') gecontroleerd. De jaarrekening omvat de geconsolideerde jaarrekening van Stichting WoonInvest en haar dochtermaatschappijen (samen: 'de groep') en de enkelvoudige jaarrekening. De jaarrekening bestaat uit:

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

Het stelsel voor financiële verslaggeving dat is gebruikt voor het opmaken van de jaarrekening is 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 WNT en RJ 645.

---

#### *De basis voor ons oordeel*

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden, rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting en de Regeling Controleprotocol WNT 2016 vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de paragraaf 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

Ref.: e0405333

---

PricewaterhouseCoopers Accountants N.V., Flight Forum 840, 5657 DV Eindhoven, Postbus 6365,  
5600 HJ Eindhoven  
T: 088 792 00 40, F: 088 792 94 13, [www.pwc.nl](http://www.pwc.nl)

'PwC' is het merk waaronder PricewaterhouseCoopers Accountants N.V. (KvK 34180285), PricewaterhouseCoopers Belastingadviseurs N.V. (KvK 34180284), PricewaterhouseCoopers Advisory N.V. (KvK 34180287), PricewaterhouseCoopers Compliance Services B.V. (KvK 51414406), PricewaterhouseCoopers Pensions, Actuarial & Insurance Services B.V. (KvK 54226368), PricewaterhouseCoopers B.V. (KvK 34180289) en andere vennootschappen handelen en diensten verlenen. Op deze diensten zijn algemene voorwaarden van toepassing, waarin onder meer aansprakelijkheidsvoorwaarden zijn opgenomen. Op leveringen aan deze vennootschappen zijn algemene inkoopvoorwaarden van toepassing. Op [www.pwc.nl](http://www.pwc.nl) treft u meer informatie over deze vennootschappen, waaronder deze algemene (inkoop)voorwaarden die ook zijn gedeponeerd bij de Kamer van Koophandel te Amsterdam.

### *Onafhankelijkheid*

Wij zijn onafhankelijk van Stichting WoonInvest zoals vereist in de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assuranceopdrachten (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.

---

### *Benadrukking van de waarderingsgrondslag in de jaarrekening*

Wij vestigen de aandacht op de grondslag voor het DAEB vastgoed in exploitatie en niet-DAEB vastgoed in exploitatie op pagina 68 tot en met 70 van de jaarrekening, waarin staat beschreven dat Stichting WoonInvest een deel van haar onroerende zaken in exploitatie op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet in overeenstemming met 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.

---

### *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 Verslag van de Bestuurder;
- het Verslag Raad van Commissarissen;
- het hoofdstuk 'Verbindingen, Corporate Governance, Risk & Compliance';
- het hoofdstuk 'Bouwen aan betaalbaarheid';
- het hoofdstuk 'WoonInvest onderhoudt en bouwt';
- het hoofdstuk 'Bouwen aan een prettige buurt';
- het hoofdstuk 'Bouwen aan de organisatie';
- het Financieel verslag;
- de Overige gegevens;
- het hoofdstuk 'Dit zijn onze kengetallen'.

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 en RJ 645 is vereist.

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

Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten in 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 in overeenstemming met artikel 35 en 36 van de Woningwet en RJ 645.

---

## ***Verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening en de accountantscontrole***

---

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

Het bestuur is verantwoordelijk voor:

- het opmaken en het 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, RJ 645 en de bepalingen van en krachtens de WNT; en 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 genoemde verslaggevingsstelsel 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 bedrijfsactiviteiten 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 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.

Ons controleoordeel beoogt een redelijke mate van zekerheid te geven dat de jaarrekening geen afwijkingen van materieel belang bevat. Een redelijke mate van zekerheid is een hoge mate maar geen absolute mate van zekerheid waardoor het mogelijk is dat wij tijdens onze controle niet alle afwijkingen 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.



Een meer gedetailleerde beschrijving van onze verantwoordelijkheden is opgenomen in de bijlage bij onze controleverklaring.

Eindhoven, 29 juni 2017  
PricewaterhouseCoopers Accountants N.V.

Origineel getekend door A.J.M. Vercammen RA

---

## ***Bijlage bij onze controleverklaring over de jaarrekening 2016 van Stichting WoonInvest***

---

In aanvulling op wat is vermeld in onze controleverklaring hebben wij in deze bijlage onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening nader uiteengezet en toegelicht wat een controle inhoudt.

### ***De verantwoordelijkheden van de accountant voor de controle van de jaarrekening***

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, de Regeling Controleprotocol WNT 2016, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze doelstelling is om een redelijke mate van zekerheid te verkrijgen dat de jaarrekening vrij van materiële afwijkingen als gevolg van fouten of fraude is.

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 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 organisatie haar continuïteit niet langer kan handhaven.
- Het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen en het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen





Gegeven onze eindverantwoordelijkheid voor het oordeel zijn wij verantwoordelijk voor de aansturing van, het toezicht op en de uitvoering van de groepscontrole. In dit kader hebben wij de aard en omvang van de uit te voeren werkzaamheden voor de groepsonderdelen bepaald om te waarborgen dat we voldoende controlewerkzaamheden verrichten om in staat te zijn een oordeel te geven over de jaarrekening als geheel. Bepalend hierbij zijn de geografische structuur van de groep, de omvang en/of het risicoprofiel van de groepsonderdelen of de activiteiten, de bedrijfsprocessen en interne beheersingsmaatregelen en de bedrijfstak waarin de toegelaten instelling opereert. Op grond hiervan hebben wij de groepsonderdelen geselecteerd waarbij een controle of beoordeling van de financiële informatie of specifieke posten noodzakelijk was.

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.

## Dit zijn onze kengetallen

| KENGETALLEN over het jaar                              |                                                          | 2016          | 2015          | 2015             | 2014             | 2013             | 2012             |
|--------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|---------------|---------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
|                                                        |                                                          | (marktwaarde) | (marktwaarde) | (bedrijfswaarde) | (bedrijfswaarde) | (bedrijfswaarde) | (bedrijfswaarde) |
| <b>Aantal verhuureenheden ultimo boekjaar</b>          |                                                          |               |               |                  |                  |                  |                  |
| 1                                                      | Woningen                                                 |               |               |                  |                  |                  |                  |
| a.                                                     | in exploitatie                                           | 8.587         | 8.631         | 8.631            | 8.662            | 8.592            | 8.632            |
| b.                                                     | woonwagens/standplaatsen                                 | 24            | 24            | 24               | 26               | 29               | 29               |
| c.                                                     | in aanbouw                                               | 0             | 0             | 0                | 0                | 103              | 161              |
| 2                                                      | Garages/Parkeerplaatsen                                  | 1.218         | 1.225         | 1.225            | 1.003            | 814              | 762              |
| 3                                                      | Bergingen e.d.                                           | 240           | 238           | 238              | 243              | 243              | 243              |
| <b>Totaal</b>                                          |                                                          | <b>10.069</b> | <b>10.118</b> | <b>10.118</b>    | <b>9.934</b>     | <b>9.781</b>     | <b>9.827</b>     |
| <b>Personeelsbezetting (voltijds, ultimo boekjaar)</b> |                                                          |               |               |                  |                  |                  |                  |
| a                                                      | Financieel administratief                                | 11,3          | 10,2          | 10,2             | 10,3             | 11,0             | 10,0             |
| b                                                      | Technisch                                                | 16,9          | 18,9          | 18,9             | 18,9             | 18,9             | 13,9             |
| c                                                      | Huismeesters                                             | 15,8          | 16,8          | 16,8             | 16,8             | 16,8             | 16,8             |
| d                                                      | Verhuur- en bewonerszaken                                | 9,0           | 8,5           | 8,5              | 9,5              | 10,5             | 17,5             |
| e                                                      | Directie en algemene zaken                               | 10,1          | 8,9           | 8,9              | 7,5              | 8,8              | 10,3             |
| f                                                      | Klantenservice                                           | 6,5           | 6,8           | 6,8              | 6,8              | 7,2              | 7,8              |
| <b>Totaal</b>                                          |                                                          | <b>69,6</b>   | <b>70,1</b>   | <b>70,1</b>      | <b>69,8</b>      | <b>73,2</b>      | <b>76,3</b>      |
| <b>Verhuur en incasso</b>                              |                                                          |               |               |                  |                  |                  |                  |
| 1                                                      | Woningmutaties                                           | 598           | 597           | 597              | 579              | 546              | 529              |
| 2                                                      | Aantal huurders met huurtoeslag met geclusterde betaling | nvt           | nvt           | nvt              | nvt              | nvt              | 865              |
| 3*                                                     | a. woningen (kale huur < € 409,92)                       | 1.018         | 1.040         | 1.040            | 1.025            | 1.066            | 1.329            |
|                                                        | b. woningen (kale huur > € 409,92)                       | 7.569         | 7.591         | 7.591            | 7.637            | 7.526            | 7.303            |
| 4                                                      | Huurachterstand in % van de jaarhuur                     | 0,97%         | 0,95%         | 0,95%            | 0,88%            | 0,92%            | 1,14%            |
| 5                                                      | Huurderving in % van de jaarhuur                         | 1,30%         | 1,38%         | 1,38%            | 1,23%            | 1,29%            | 1,18%            |
| <b>Prijs-kwaliteitsverhouding</b>                      |                                                          |               |               |                  |                  |                  |                  |
| 1                                                      | Gemiddeld aantal punten VWS                              | 153           | 154           | 154              | 140              | 139              | 138              |
| 2                                                      | Gemiddelde netto huurprijs (per maand)                   | 600           | 590           | 590              | 572              | 546              | 522              |
| <b>Financiële continuïteit</b>                         |                                                          |               |               |                  |                  |                  |                  |
| 1                                                      | Liquiditeit (current ratio)                              | 2,0           | 1,2           | 1,2              | 0,7              | 0,7              | 0,7              |
| 2                                                      | Solvabiliteit                                            | 53,1%         | 49,6%         | 30,0%            | 28,9%            | 27,2%            | 27,0%            |
| 3                                                      | Rentabiliteit eigen vermogen                             | 14,5%         | 4,1%          | 1,9%             | -0,3%            | 5,3%             | -4,7%            |
| 4                                                      | Rentabiliteit totaal vermogen                            | 9,5%          | 2,3%          | 3,3%             | 2,6%             | 4,3%             | 2,3%             |
| <b>Onderhoud</b>                                       |                                                          |               |               |                  |                  |                  |                  |
| 1                                                      | Normaal onderhoud per woning                             | 587           | 565           | 565              | 538              | 527              | 375              |
| 2                                                      | Plan- en projectmatig onderhoud per woning               | 772           | 631           | 462              | 686              | 908              | 981              |
| <b>Balans en winst- en verliesrekening</b>             |                                                          |               |               |                  |                  |                  |                  |
| 1                                                      | Eigen vermogen per woning                                | 74.041        | 62.780        | 25.719           | 23.331           | 23.521           | 22.709           |
| 2                                                      | Overige voorzieningen per woning                         | 2.004         | 1.573         | 502              | 523              | 580              | 1.028            |
| 3                                                      | Totaal opbrengsten per woning                            | 7.850         | 7.664         | 7.341            | 7.135            | 7.778            | 6.461            |
| 4                                                      | Waardemutaties per woning                                | 9.428         | 1.009         | 2.692-           | 2.335-           | 3.010-           | 1.402-           |
| 5                                                      | Overige bedrijfslasten per woning                        | 3.186         | 2.946         | 2.762            | 3.107            | 2.921            | 2.724            |
| 6                                                      | Renteresultaat per woning                                | 2.449-        | 2.387-        | 2.378-           | 2.327-           | 2.339-           | 2.921-           |
| 7                                                      | Jaarresultaat per woning                                 | 10.746        | 2.581         | 497              | 79-              | 1.254            | 1.071-           |



## Colofon

Het jaarverslag 2016 is in een brede samenwerking met medewerkers en stakeholders tot stand gekomen.

**Verslag van de bestuurder:** Marianne Straks

**Verslag raad van commissarissen:** Marja de Bruyn

**Financieel verslag:** Marcel Rog

**Jaarrekening:** Marcel Rog/Justin Koldenhof/Mark Bruijnen

### Interviews

Evert de Glint

Ijla van Haaren

Mariët de Laaf

Cas Hoenstok en Paul Derks

Ton van der Heijden

### Teksten en samenstelling

Frank Barnhoorn en Renate Flaman

Bezoekadres: Charlotte van Pallandtlaan 2  
Postadres: Postbus 163, 2270 AD, Voorburg  
Telefoon: 070 301 11 00  
E-mail: [algemeen@wooninvest.nl](mailto:algemeen@wooninvest.nl)  
Website: [www.wooninvest.nl](http://www.wooninvest.nl)

Openingstijden  
Maandag t/m donderdag  
van 08.30 tot 16.30 uur  
Vrijdag  
van 08.30 tot 12.00 uur



## colofon



Facebook/[wooninvest](https://www.facebook.com/wooninvest)



Twitter/[wooninvest](https://twitter.com/wooninvest)

