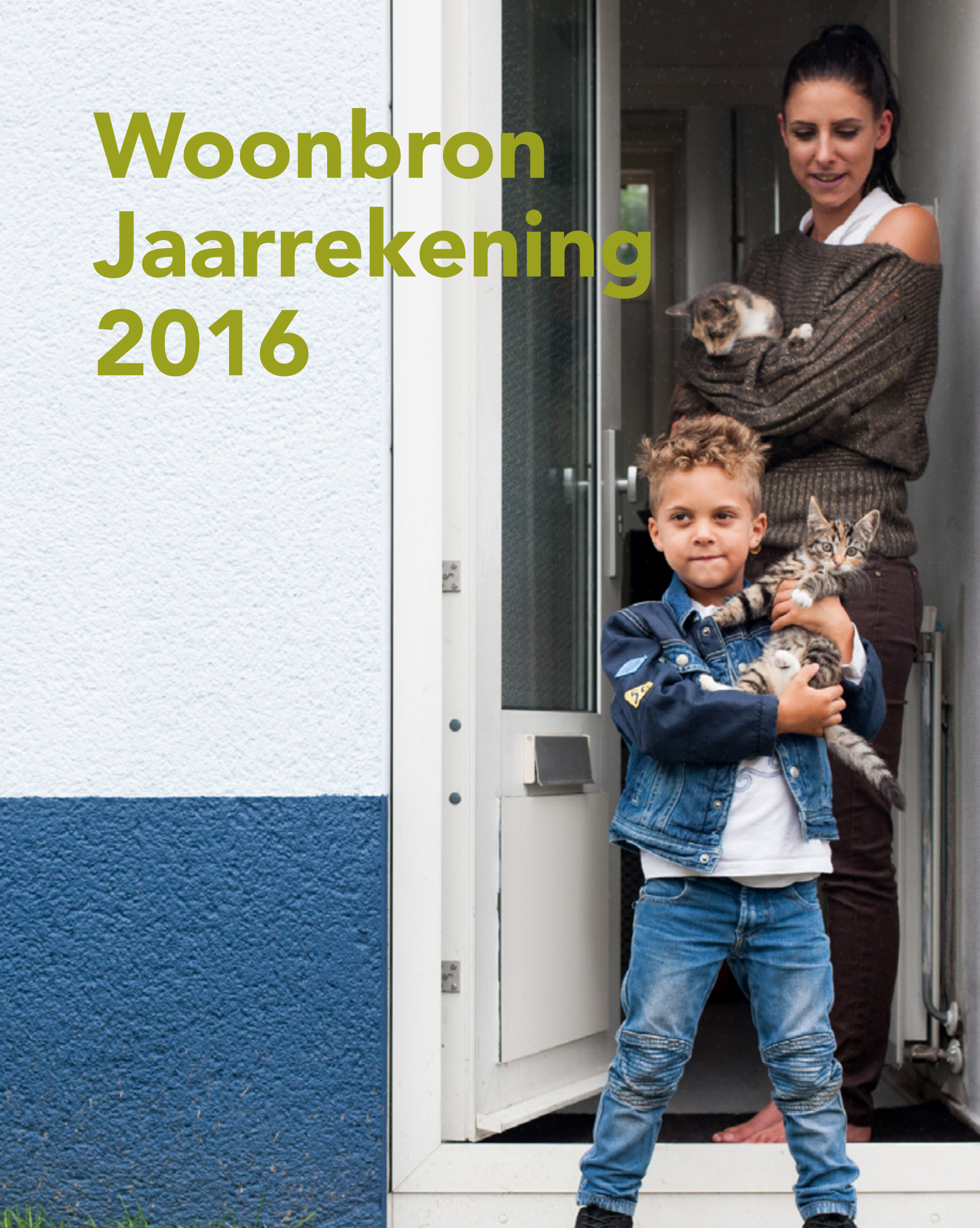


Woonbron Jaarrekening 2016



Deze jaarrekening hoort bij het
Woonbron Bestuursverslag 2016
d.d. 16 mei 2017

WOONBRON

Postbus 2346 / Kruisplein 25L
3000 CH / 3014 DB Rotterdam
telefoon: (010) 275 53 00
fax: (010) 275 53 22
e-mail: info@woonbron.nl
internet: www.woonbron.nl

Woonbron is als stichting ingeschreven in het Handelsregister
van de Kamer van Koophandel onder nummer 24108291
De corporatie is toegelaten bij Koninklijk Besluit nummer 78
d.d. 9 december 1918.
NRV nummer 12688
Werkgebied: regio Rotterdam, Dordrecht, Delft en Nissewaard

Inhoud

JAARREKENING 2016

1. Enkelvoudige balans per jaareinde (voor resultaatbestemming)	4
2. Enkelvoudige functionele winst- en verliesrekening	6
3. Enkelvoudig direct kasstroomoverzicht	7
4. Toelichting op de enkelvoudige balans, enkelvoudige winst- en verliesrekening en enkelvoudig kasstroomoverzicht	9
4.1 Grondslagen voor de waardering en resultaatbepaling	10
4.2 Grondslagen voor het opstellen van het kasstroomoverzicht volgens de directe methode	21
4.3 Toelichting op de enkelvoudige balans en de enkelvoudige functionele winst- en verliesrekening	22
4.4 Toelichting op de functionele winst- en verliesrekening	49
5. Overige toelichtingen	60
6. Beloning en vergoedingen Raad van Bestuur 2016	62
7. Deelnemingen en overige verbindingen	67
8. Overige verbindingen	69
9. Ondertekening	70
OVERIGE GEGEVENS	
10. Overige gegevens	71
11. Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	72

1. Enkelvoudige balans per jaareinde (voor resultaatbestemming)

Bedragen x € 1.000	Noot	31-12-2016	31-12-2015
Activa			
Vaste activa			
Immateriële vaste activa			
Computer software	1	1.976	2.068
Totaal Immateriële vaste activa		1.976	2.068
Materiële vaste activa			
DAEB-vastgoed in exploitatie	2	3.132.417	3.063.039
Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	3	201.756	193.309
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarde	4	903.890	886.432
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	5	3.667	4.729
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	6	27.111	26.097
Totaal Materiële vaste activa		4.268.840	4.173.605
Financiële vaste activa			
Deelnemingen in groepsmaatschappijen	7	5.549	6.229
Andere deelnemingen	8	1.681	2.800
Latente belastingvordering(en)	9	61.834	69.046
Leningen u/g	10	1.091	1.181
Overige vorderingen	11	25.580	27.925
Totaal Financiële vaste activa		95.736	107.180
Totaal Vaste Activa		4.366.553	4.282.854
Vlottende Activa			
Voorraden			
Activa en vastgoed bestemd voor verkoop	12	32.438	33.315
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop	13	924	1.492
Onderhanden werk eigen onderhoudsdienst	14	387	225
Overige voorraden	15	832	696
Totaal Voorraden		34.581	35.728
Onderhanden projecten			
Onderhanden projecten in opdracht van derden	16	0	6
Totaal onderhanden projecten		0	6
Vorderingen			
Huurdebiteuren	17	3.597	2.527
Gemeenten	18	42	16
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	19	13.965	13.297
Belastingen en premies sociale verzekeringen	20	29	132
Overige vorderingen	21	3.073	3.970
Overlopende activa	22	2.148	4.817
Totaal vorderingen		22.855	24.759
Liquide middelen			
Liquide middelen	23	44.270	18.230
Totaal liquide middelen		44.270	18.230
Totaal Vlottende Activa		101.706	78.722
Totaal Activa		4.468.258	4.361.576

Bedragen x € 1.000	Noot	31-12-2016	31-12-2015
Passiva			
Vermogen			
Overige reserves	24	326.995	384.675
Herwaarderingsreserve	25	1.685.404	1.626.094
Resultaat boekjaar	26	141.639	1.630
Totaal Vermogen		2.154.038	2.012.399
Voorziening			
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	27	46.504	49.086
Voorziening pensioenen	28	1.333	1.299
Voorziening reorganisatiekosten	29	210	745
Overige voorzieningen	30	1.695	2.198
Totaal Voorzieningen		49.742	53.328
Langlopende schulden			
Schulden/leningen overheid	31	27.297	29.987
Schulden/leningen kredietinstellingen	32	1.227.602	1.286.906
Verplichtingen uit hoofde van Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	33	890.088	882.276
Overige schulden	34	1.259	1.196
Totaal langlopende schulden		2.146.246	2.200.365
Kortlopende schulden			
Schulden/leningen aan overheid	35	2.690	2.562
Schuldenleningen aan kredietinstellingen	36	71.805	39.892
Schulden aan leveranciers	37	4.879	7.106
Schulden aan groepsmaatschappijen	38	38	38
Schulden aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen	39	406	406
Belastingen en premies sociale verzekeringen	40	1.312	1.890
Schulden ter zake van pensioenen	41	558	583
Overige schulden	42	46	123
Overlopende passiva	43	36.497	42.886
Totaal kortlopende schulden		118.232	95.485
Totaal Passiva		4.468.258	4.361.576

2. Enkelvoudige functionele winst- en verliesrekening

Bedragen x € 1.000	Noot	2016	2015
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille			
Huuropbrengsten	44	228.424	221.904
Opbrengsten servicecontracten	45	16.366	14.617
Lasten service contracten	46	-15.261	-17.338
Overheidsbijdragen	47	17	314
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	48	-36.301	-35.626
Lasten onderhoudsactiviteiten	49	-63.043	-57.602
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	50	-20.680	-20.204
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		109.522	106.065
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling			
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	51	0	0
Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling	52	0	0
Toegerekende organisatiekosten verkoop in ontwikkeling	53	0	0
Toegerekende financieringskosten verkoop in ontwikkeling	54	0	0
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling		0	0
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille			
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	55	48.676	26.511
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	56	-37.638	-21.738
Toegerekende organisatiekosten verkoop	57	-902	-641
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		10.136	4.132
Waardeverandering vastgoedportefeuille			
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	58	-22.755	-51.285
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	59	98.062	-2.670
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VOV	60	9.507	7.759
Waardeverandering vastgoedportefeuille		84.814	-46.196
Netto resultaat overige activiteiten			
Opbrengsten overige activiteiten	61	6.489	6.210
Kosten overige activiteiten	62	-7.025	-6.199
Netto resultaat overige activiteiten		-537	11
Overige organisatiekosten	63	280	-341
Leefbaarheid	64	6.347	7.565
Saldo financiële baten en lasten			
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten	65	2.060	-209
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	66	647	738
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	67	8	170
Rentelasten en soortgelijke kosten	68	-49.994	-52.028
Saldo financiële baten en lasten		-47.280	-51.329
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen		150.027	5.459
Belastingen resultaat	69	-7.211	-3.119
Resultaat deelnemingen	70	-1.177	-711
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening na belastingen		141.639	1.629
Jaarresultaat		141.639	1.629

3. Enkelvoudig direct kasstroomoverzicht

Bedragen x € 1.000	2016	2015
Ontvangsten		
Huren	221.333	221.792
Vergoedingen	16.367	18.091
Overheidsontvangsten	17	228
Overige bedrijfsontvangsten	5.531	4.760
Renteontvangsten	83	224
Saldo ingaande kasstromen	249.332	245.095
Uitgaven		
Erfpacht	32	44
Personeelsuitgaven		
Lonen en salarissen	30.668	32.517
Sociale lasten	4.767	4.634
Pensioenlasten	4.434	5.191
Onderhoudsuitgaven	41.253	36.713
Overige bedrijfsuitgaven	49.423	50.332
Rente-uitgaven	49.507	52.264
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	175	0
Verhuurderheffing	18.125	16.775
Leefbaarheid externe uitgaven niet investering gebonden	1.369	1.546
Vennootschapsbelasting	0	0
Saldo uitgaande kasstromen	199.752	200.016
Kasstroom uit operationele activiteiten	49.579	45.079
MVA ingaande kasstroom		
Verkoopontvangsten bestaande huur-, woon- en niet- woongelegenheden	21.796	28.118
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop	60.970	48.228
Verkoopontvangsten nieuwbouw, woon- en niet- woongelegenheden	0	0
Verkoopontvangsten grond	1.651	0
(Des)investeringenontvangsten overig	1.382	697
Tussentelling ingaande kasstroom MVA	85.800	77.043
MVA uitgaande kasstroom		
Nieuwbouw huur-, woon- en niet- woongelegenheden	1.508	3.584
Woningverbetering, woon- en niet- woongelegenheden	21.258	20.284
Leefbaarheid externe uitgaven projectgebonden	0	0
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	3.382	5.266
Nieuwbouw verkoop, woon- en niet woongelegenheden	0	0
Aankoop woongelegenheden (VOV) doorverkoop	48.781	49.249
Sloopuitgaven, woon- en niet woongelegenheden	458	382
Aankoop grond	807	308
Investeringen overig	1.847	5.694
Externe kosten bij verkoop	2.816	2.021
Tussentelling uitgaande kasstroom MVA	80.858	86.788
FVA		
Ontvangsten verbindingen	202	0
Ontvangsten overig	4.078	9.651
Uitgaven verbindingen	0	0
Uitgaven overig	2.808	8.782
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	1.472	869
Kasstroom uit (des)investeringen	6.413	-8.876

Bedragen x € 1.000	2016	2015
Financieringsactiviteiten ingaand		
Nieuwe geborgde leningen	31.236	25.745
Nieuwe ongeborgde leningen	0	0
Tussentelling ingaande financieringsactiviteiten	31.236	25.745
Financieringsactiviteiten uitgaand		
Aflossingen geborgde leningen	61.189	69.120
Aflossingen ongeborgde leningen	0	6.453
Tussentelling uitgaande financieringsactiviteiten	61.189	75.573
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-29.952	-49.828
Mutatie geldmiddelen	26.040	-13.625
Wijzigingen kortgeldmutaties	0	0
Liquide middelen per 1 januari	18.230	31.855
Liquide middelen per 31 december	44.270	18.230

4. Toelichting op de enkelvoudige balans, enkelvoudige winst- en verliesrekening en enkelvoudig kasstroomoverzicht

Algemeen

Deze jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2016 tot en met 31 december 2016. Alle bedragen luiden in euro's, tenzij anders vermeld.

Stichting Woonbron is oorspronkelijk opgericht op 3 mei 1918 onder de naam: Woningstichting "Onze Woning", gevestigd te Rotterdam.

De oprichting van deze oudste rechtsvoorganger van de stichting is openbaar gemaakt in de Staatscourant van 27 juli 1907; derhalve is de stichting vanaf die datum werkzaam geweest als instelling, uitsluitend in het belang van de volkshuisvesting werkzaam.

Het KvK-nummer van Stichting Woonbron is 24108291.

Activiteiten en zetel

De activiteiten van Stichting Woonbron, statutair en feitelijk gevestigd en kantoor houdende in de gemeente Rotterdam, Kruisplein 25L, zijn erop gericht voor passende huisvesting in gevarieerde wijken te zorgen voor hen die ons nodig hebben. Wij zijn voor onze bewoners een partner in prettig wonen.

Werkgebied

De stichting heeft als werkgebied:

- de gemeenten Albrandswaard, Barendrecht, Bergschenhoek, Berkel en Rodenrijs, Bleiswijk, Brielle, Capelle aan den IJssel, Hellevoetsluis, Krimpen aan den IJssel, Maassluis, Ridderkerk, Rotterdam, Rozenburg, Schiedam, Nissewaard, Vlaardingingen en Westvoorne; deze gemeenten vormen samen de regio Rijnmond;
- de gemeenten Alblasterdam, Binnenmaas, Cromstrijen, Dordrecht, Giessenlanden, Gorinchem, Graafstroom, 's-Gravendeel, Hardinxveld-Giessendam, Heerjansdam, Hendrik-Ido-Ambacht, Korendijk, Leerdam, Liesveld, Nieuw-Lekkerland, Oud-Beijerland, Papendrecht, Sliedrecht, Strijen, Zederik en Zwijndrecht; deze gemeenten vormen samen de regio Zuid-Holland-Zuid;
- de gemeenten Delft, Den Haag, Leidschendam-Voorburg, Midden Delfland, Pijnacker-Nootdorp, Rijswijk, Wassenaar, Westland en Zoetermeer; deze gemeenten vormen samen de regio Haaglanden.

Regelgeving

De jaarrekening is opgesteld conform het Besluit Toegelaten instellingen Volkshuisvesting (BTiV). In dit besluit wordt onder meer de toepassing van bepaalde afdelingen van BW II Titel 9 voor het opstellen van de jaarrekening voorgeschreven. In de jaarrekening heeft geen consolidatie plaatsgevonden, omdat Woonbron gebruik maakt van een vrijstelling op grond van het artikel 2:407, lid 2 BW. De balansposten en resultatenrekeningposten van Woonbron Holding B.V. en GEM Poptahof zijn derhalve niet geconsolideerd. De intrinsieke waarde van deze deelnemingen is opgenomen in de post deelnemingen van de balans.

4.1 Grondslagen voor de waardering en resultaatbepaling

Algemeen

De jaarrekening van Stichting Woonbron is opgesteld volgens de bepalingen van het Besluit Toegelaten instellingen Volkshuisvesting (BTiV). In hele document op deze manier toepassen. In dit besluit wordt voorgeschreven Titel 9 Boek 2 BW toe te passen, behoudens enkele uitzonderingen van specifieke aard. Tevens is deze jaarrekening opgesteld volgens de door de Raad voor de Jaarverslaggeving uitgegeven Richtlijn 645 Toegelaten instellingen volkshuisvesting.

Woonbron presenteert haar balans, winst en verliesrekening en kasstroomoverzicht alleen enkelvoudig. Een aparte geconsolideerde jaarrekening is van 'te verwaarlozen belang' voor het totaalbeeld van de organisatie. Een mogelijke consolidatie heeft een effect op de balans van circa 0,47% en op het resultaat nog geen 1%.

De waardering van activa en passiva en de bepaling van het resultaat vinden plaats op basis van historische kosten. Tenzij bij de desbetreffende grondslag voor de specifieke balanspost anders wordt vermeld, worden de activa en passiva gewaardeerd volgens het kostprijsmodel.

Baten en lasten worden toegerekend aan het jaar waarop zij betrekking hebben. Winsten worden slechts opgenomen voor zover zij op balansdatum zijn gerealiseerd. Verplichtingen en mogelijke verliezen die hun oorsprong vinden voor het einde van het verslagjaar, worden in acht genomen indien zij voor het opmaken van de jaarrekening bekend zijn geworden.

Schattingen

Bij het opstellen van de jaarrekening maakt het bestuur diverse schattingen. Dit is inherent aan het toepassen van de geldende verslaggevingsstandaarden. In het bijzonder is dit van toepassing op de bepaling van de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie. De waardebeoordeling van het vastgoed (terug te vinden in de marktwaarde, bedrijfswaarde, projectwaardering en heeft effect op de fiscale positie) is geen exacte wetenschap en tevens betreft dit de grootste schattingspost waar het bestuur een inschatting over moet maken voor de jaarrekening van Stichting Woonbron.

De marktwaarde is als volgt te definiëren:

Marktwaarde is het geschatte bedrag waartegen vastgoed tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper na behoorlijke marketing in een zakelijke transactie zou worden overgedragen op de peildatum, waarbij partijen met kennis van zaken, prudent en zonder dwang zouden hebben gehandeld.

Voor de waardering in de jaarrekening wordt de marktwaarde in verhuurde staat gehanteerd. Om een inschatting van de marktwaarde te maken wordt gebruikt gemaakt van taxaties. De vraag is wat de nauwkeurigheid van deze taxaties is of binnen welke bandbreedte de opdrachtgever het waardeoordeel mag verwachten. Uitgaande van de gegeven definitie van de marktwaarde en de aan de taxateur opgelegde norm op het gebied van kennis en uitvoering wordt in de markt de nauwkeurigheid van de waardering geacht te liggen binnen een bandbreedte van 10 procent plus en min de waarde. Uit marktonderzoek waarbij de verkoopprijs van verkochte objecten wordt vergeleken met de meest recente taxatie (onderzoek IPD en RICS) blijkt een gemiddeld verschil van 9 procent tussen de getaxeerde waarde en de opbrengstwaarde.

Schattingswijzigingen

In het kader van de bepaling van de marktwaarde zijn schattingswijzigingen doorgevoerd die nader uiteengezet zijn in de toelichting van de marktwaarde op pagina 23.

Stelselwijziging

Doordat Woonbron haar activa in ontwikkeling reeds sinds 2012 op basis van marktwaarde in verhuurde staat (qua vergelijkbaar met de huidige full-variant waardeert), zijn de effecten uit het implementeren van de nieuwe RJ 645, respectievelijk de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (RTiV) en het Besluit Toegelaten instellingen Volkshuisvesting (BTiV) relatief beperkt.

Tot zover is er voor Woonbron geen directe aanleiding tot het kwalificeren van aanpassingen in de financiële positie als stelselwijziging.

Doordat met ingang van jaarrekening 2016 (vrijwel) sector breed de waardering van de materiele vaste activa op basis van marktwaarde in verhuurde staat verplicht is gesteld, is de vorming van belastinglatentie vanuit het verschil tussen de commerciële en de fiscale waarde van de materiele vaste activa opnieuw in overweging genomen. In de waardebeoordeling van de marktwaarde in verhuurde staat is de uitkomst veelal gebaseerd op uitponden bij mutatie (als hoogste waarde van de keuze tussen uitponden en door exploiteren). Dit ondermijnt de zienswijze dat waarderingsverschillen niet of pas over zeer veel jaren (waardoor netto contact vrijwel nihil) tot uiting komen, op basis waarvan het buiten de latentie laten werd toegestaan.

Op grond hiervan is gesteld dat het achterwege laten van de latente belastingpositie vanuit het verschil tussen de commerciële en fiscale waardering van de materiele vaste activa in exploitatie niet meer is toegestaan. Wanneer er voor gekozen wordt om de latentie op basis van netto contante waarde te bepalen kan wel worden volstaan met een latentie-opbouw vanuit de "verkoopwijzer op basis van het verkoopbeleid" en de fiscale afschrijvingspotentie. Woonbron heeft hiervoor gekozen.

Omdat Woonbron de materiele vaste activa in exploitatie reeds meerdere jaren waardeert op basis van marktwaarde in verhuurde staat is het effect op de financiële positie in de balans ook vanuit eerdere jaren. Deze aanpassing wordt daarom verwerkt als stelselwijziging, waarbij de stand van de latente belastingvordering per primo 2015 met € 35,8 miljoen wordt verhoogd.

Toegelaten instellingen moeten met ingang van 1 januari 2016 een herwaarderingsreserve vormen voor het positieve verschil tussen de marktwaarde van activa en de boekwaarde op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, zonder afschrijvingen. Ook deze aanpassing wordt met terugwerkende kracht verwerkt.

De wijzigingen in de waarderingsgrondslagen zoals hiervoor genoemd zijn als stelselwijziging verwerkt in het vermogen en resultaat, waarbij de vergelijkende cijfers 2015 in de jaarrekening 2016 zijn aangepast. Op basis van deze stelselwijziging is het vermogen per 31 december 2015 herrekend. Het eigen vermogen is toegenomen met een bedrag van € 34,4 miljoen, van € 1.978,0 miljoen naar € 2.012,4 miljoen. Het resultaat over 2015 bedraagt op basis van de nieuwe grondslagen € 1,6 miljoen positief. Indien op de oude grondslagen zou zijn gewaardeerd, dan zou het resultaat over 2015 € 3,1 miljoen positief hebben bedragen.

Het effect van de stelselwijziging kan als volgt worden uitgesplitst naar de individuele posten:

Balans per 01-01-2015	Jaarrekening	Na	Effect
Bedragen x € 1.000	2015	stelselwijziging	stelselwijziging
Activa:			
Latente belastingvordering	36.335	72.164	35.829
Passiva:			
Eigen vermogen: Overige reserves	1.974.939	365.598	-1.609.341
Eigen vermogen: Herwaarderingsreserve		1.645.170	1.645.170

Winst- en verliesrekening over 2015	Jaarrekening	Na	Effect
Bedragen x € 1.000	2015	stelselwijziging	stelselwijziging
Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsvoering	-1.662	-3.119	-1.457
Effect stelselwijziging op het resultaat over 2015	-1.662	-3.119	-1.457

Balans per 31-12-2015	Jaarrekening	Na	Effect
Bedragen x € 1.000	2015	stelselwijziging	stelselwijziging
Activa:			
Latente belastingvordering	34.673	69.046	34.373
Passiva:			
Eigen vermogen: Overige reserves	1.978.026	386.305	-1.591.721
Eigen vermogen: Herwaarderingsreserve		1.626.094	1.626.094

Functionele indeling winst-en-verliesrekening

Algemeen

Met ingang van 1 juli 2015 is de nieuwe Woningwet van kracht voor toegelaten instellingen. Hierin is opgenomen dat toegelaten instellingen met ingang van het boekjaar 2016 de winst-en-verliesrekening conform het functionele model moeten presenteren. Voorheen werd de winst-en-verliesrekening conform de categorale indeling gepresenteerd. De wijziging van de grondslag is in de jaarrekening 2016 verwerkt conform RJ 140 'Stelselwijzigingen' volgens de retrospectieve methode. Dit betekent dat de vergelijkende cijfers zijn gepresenteerd conform de nieuwe grondslag.

Impact op vermogen en resultaat

De presentatie van de winst-en-verliesrekening conform het functionele model heeft geen impact op het vermogen en resultaat.

Directe methode kasstroomoverzicht

Algemeen

Met ingang van 1 juli 2015 is de nieuwe Woningwet van kracht voor toegelaten instellingen. Hierin is opgenomen dat toegelaten instellingen met ingang van het boekjaar 2016 het kasstroomoverzicht moeten opstellen conform de directe methode. Voorheen werd het kasstroomoverzicht conform de indirecte methode bepaald. De wijziging van de grondslag is in de jaarrekening 2016 verwerkt conform RJ 140 'Stelselwijzigingen' volgens de retrospectieve methode. Dit betekent dat de vergelijkende cijfers zijn gepresenteerd conform de nieuwe grondslag.

Impact op vermogen en resultaat

De bepaling van het kasstroomoverzicht conform de directe methode heeft geen impact op het vermogen en resultaat.

Balanswaardering

Activa

Immateriële vaste activa

Dit betreft een identificeerbaar niet monetair actief zonder fysieke gedaante.

Ontwikkeling van software

De externe kosten ten behoeve van ontwikkeling van software zijn daarom onder de immateriële vaste activa opgenomen. De immateriële vaste activa worden gewaardeerd op het bedrag van de bestede kosten, verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en indien van toepassing met bijzondere waardeverminderingen. De jaarlijkse afschrijvingen bedragen een vast percentage van de bestede kosten. De economische levensduur en de afschrijvingsmethode worden aan het einde van elk boekjaar opnieuw beoordeeld. Voor de software geldt primair een afschrijvingstermijn van 5 jaar. De afschrijving (lineair) vindt plaats vanaf moment van ingebruikname.

Materiële vaste activa

De activa ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd op historische uitgaafprijs minus lineaire afschrijvingen en indien van toepassing met bijzondere waardeverminderingen. De boekhoudkundige resultaatseffecten van de investeringen, zoals beheerlasten en afschrijvingen worden onder de posten overige bedrijfslasten verantwoord. Onderhoud en herstel worden, voor zover het eigen kantoorruimte betreft, verantwoord onder de post 'Huisvestigingskosten'.

De afschrijvingstermijnen voor activa ten dienste van de exploitatie bedragen:

Bedrijfspan	35 jaar
Verbouwing bedrijfspan	15 jaar
Installaties	20 jaar
Herinrichting binnenterrein	10 jaar
Inrichting	10 jaar
Inventaris	10 jaar
Wagenpark	5 jaar

Het wagenpark wordt afgeschreven tot een restwaarde, groot 10% van de aanschafwaarde.

DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie

DAEB-vastgoed omvat woningen in exploitatie met een huurprijs onder de huurtoeslaggrens, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed. De huurtoeslaggrens is een algemeen huurprijsniveau dat jaarlijks per 1 juli door de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties wordt vastgesteld. Ultimo 2016 bedraagt deze grens € 710,68 (2015: € 710,68).

Het niet-DAEB-vastgoed omvat woningen in exploitatie (op moment van contractafsluitingen) met een huurprijs boven de huurtoeslaggrens en commercieel vastgoed.

Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerend goed dat is verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijns-, 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.

Grondslag waardering tegen actuele waarde gebaseerd op marktwaarde

Het DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie wordt bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, inclusief transactiekosten. Na eerste verwerking wordt het vastgoed in exploitatie gewaardeerd op basis van actuele waarde. Op grond van artikel 31 van het Besluit Toegelaten instellingen Volkshuisvesting 2015 vindt de waardering plaats tegen de marktwaarde. Het Besluit actuele waarde is niet van toepassing.

Op grond van artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering tegen marktwaarde plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling Toegelaten instellingen Volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarderen marktwaarde').

Bij het toepassen van het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde' wordt de full-versie gehanteerd. Voor een verdere toelichting op de toepassing van het waarderingshandboek wordt verwezen naar de toelichting op de balans.

Winsten of verliezen, ontstaan door een wijziging in de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie, worden verantwoord in de winst-en-verliesrekening over de periode waarin de wijziging zich voordoet.

Daarnaast wordt ten laste van de overige reserves, een herwaarderingsreserve gevormd. De herwaarderingsreserve wordt gevormd voor het verschil tussen de boekwaarde op basis van verkrijgings- of vervaardigingsprijs (zonder afschrijving) en de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie waar de reserve betrekking op heeft.

Basisveronderstelling

Als algemene veronderstelling wordt ervan uitgegaan dat de marktwaarde in verhuurde staat wordt benaderd door de waarde die een complex bij complexgewijze verkoop naar schatting zal opbrengen, nadat de verkoper het complex na de beste voorbereiding op de gebruikelijke wijze in de markt heeft aangeboden en waarbij de koper de onroerende zaak aanvaardt onder gestanddoening van de lopende huurovereenkomsten met alle daaraan verbonden rechten en plichten.

Gehanteerde methodiek

In beginsel kent de methodiek twee scenario's, te weten het doorexpluatiescenario en het uitpondscenario.

- **Doorexpluatiescenario**

Bij doorexpluiteren is de veronderstelling dat het volledige complex in bezit blijft gedurende de periode van vijftien jaar. Aanvullend wordt een eindwaarde bepaald na afloop van de periode van vijftien jaar. Deze eindwaarde vertegenwoordigt de opbrengst die na deze vijftien jaar verkregen kan worden bij verkoop aan een belegger. Op basis van deze kasstromen wordt de marktwaarde in verhuurde staat van de complexen bepaald uitgaande van de Discounted Cash Flow (DCF) methodiek berekening van de Netto Contante Waarde.

Om de Netto Open Marktwaarde te bepalen worden de koperskosten (genormeerd op overdrachtskosten van 3% voor woningen en 7% voor BOG) in mindering gebracht op de Bruto Open Marktwaarde.

- **Uitpondscenario**

Hierbij geldt dezelfde insteek, met als afwijking ten opzichte van het doorexpluatiescenario dat er bij leegkomst van de eenheid (op basis van mutatiegraad en leegstand op balansdatum) op individuele basis wordt verkocht tegen de leegwaarde.

Vanuit de basisveronderstelling dat het complex na de beste voorbereiding op de gebruikelijke wijze in de markt wordt aangeboden, geldt (per complex) het meest gunstige scenario als uitkomst, tenzij eventuele belemmeringen op het complex dit belemmeren.

Categorie onroerende zaken	Methoden
Woongelegenheden	De hoogste waarde van de twee scenario's (doorexpluatiescenario of uitpondscenario) leidt tot de marktwaarde van het waarderingscomplex
Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed	Doorexpluatiescenario
Parkeergelegenheden	De hoogste waarde van de twee scenario's (doorexpluatiescenario of uitpondscenario) leidt tot de marktwaarde van het waarderingscomplex
Intramuraal vastgoed	Doorexpluatiescenario

Gehanteerde complexindeling

Een waarderingscomplex is een samenstel van verhuureenheden, dat in principe bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden wat betreft type vastgoed, bouwperiode en locatie, en dat als één geheel aan een derde partij in verhuurde staat verkocht kan worden. Er bestaat geen minimum of maximum voor het aantal verhuureenheden in een waarderingscomplex. Het kan voorkomen dat een waarderingscomplex bestaat uit zowel DAEB- als niet-DAEB-vastgoed. De waarderingscomplexen ten behoeve van de berekening van de marktwaarde zijn bepaald op basis van zogenaamde VvE/Technisch-clusters. Dit betreft feitelijk fysiek waarneembare complexen.

Rol van de taxateur

Jaarlijks wordt 1/3 deel van de onroerende zaken in exploitatie getaxeerd door een onafhankelijke en ter zake deskundige externe taxateur, ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs. Dit betekent dat elk derde deel van de onroerende zaken in exploitatie minimaal eens per drie jaar opnieuw wordt getaxeerd. Het 1/3 deel wordt zo samengesteld dat dit een representatief deel van het totale bezit is. In het jaar dat niet getaxeerd wordt, wordt een taxatie-update/aannemelijkheidsverklaring verstrekt door de taxateur.

Bepaling parameters vrijheidsgraden

De marktwaarde wordt opgesteld met inachtneming van het Handboek Modelmatig Waarderen Marktwaarde. In een taxatiemanagementsysteem worden de berekeningen conform de rekenregels en parameters van het handboek uitgevoerd. Bij de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat volgens de full-versie kan op een aantal parameters afgeweken worden van de basisversie. Deze parameters worden vrijheidsgraden genoemd. De bij de vrijheidsgraden te hanteren parameters worden afgestemd met andere Rotterdamse corporaties en taxateurs in het afstemmingsoverleg Rotterdam.

De volgende vrijheidsgraden zijn toegepast:

- markthuur
- leegwaarde
- leegwaardestijging
- disconteringsvoet
- mutatie- en verkoopkans
- onderhoud
- bijzondere omstandigheden
- erfpacht

Markthuur

De markthuur wordt bepaald als een percentage van de leegwaarde, gedifferentieerd naar type vastgoed, oppervlakte en leegwaardeklasse.

Leegwaarde

In afwijking op het handboek wordt voor de leegwaarde niet de WOZ-waarde gehanteerd. Op basis van referentietransacties wordt jaarlijks voor een derde deel van de portefeuille de actuele leegwaarde bepaald. Het overige twee derde deel van de portefeuille wordt geïndexeerd met de gemiddelde gerealiseerde verkoopprijsstijging in het gebied.

Leegwaardestijging

In overleg met andere corporaties en taxateurs worden generiek toekomstige stijgingspercentage voor de leegwaarde bepaald. Deze worden op wijkniveau toegepast in de waardering.

Disconteringsvoet

De disconteringsvoet wordt gevormd door de risicovrije rentevoet (IRS), verhoogd met risico opslagen voor:

- algemene onroerende zaak-risico's;
- de in te schatten exploitatierisico's die specifiek voortvloeien uit het gebied waar het object in gelegen is;
- het segment waartoe het object behoort

Hierbij wordt geen gebruik gemaakt van de methodiek van bepaling van de risico-opslagen uit het handboek. Maar de opslagen worden op complex niveau specifiek bepaald in samenwerking met taxateurs. Risico opslagen op regioniveau zijn afgestemd met ander (Rotterdamse) corporaties.

Onderhoud

Bij onderhoud gaat het uitsluitend om het zogeheten instandhoudingsonderhoud (het onderhoud dat nodig is om het object in dezelfde technische staat te houden als waarin het zich op het moment van waarderen bevindt) en het mutatie-onderhoud. Voor het instandhoudingsonderhoud wordt gebruik gemaakt van marktnormen uit de Vastgoed Taxatiewijzer per type eenheid.

Bijzondere omstandigheden

Bij het waarderen van het vastgoed op de marktwaarde in verhuurde staat wordt ervan uitgegaan dat opbrengstmaximalisatie zal plaatsvinden. Vanuit het interne beleid zal de maximale opbrengst niet worden gerealiseerd, vanuit bewuste keuzes die ingegeven worden door de maatschappelijke opgaven van corporaties op grond van de Woningwet.

Er kunnen echter ook bindende afspraken in het beleid vastgelegd zijn die het de corporatie belemmeren om de maximale opbrengst te genereren. We spreken hier van beperkingen of beklemmingen. Deze beperkingen kunnen direct op een specifiek vastgoedobject rusten (bijvoorbeeld de afspraak dat een complex beschikbaar blijft voor een specifieke doelgroep) of indirect waarbij er algemene afspraken worden gemaakt over een volkshuisvestelijke opdracht binnen een gemeente. De beperkingen worden vastgelegd in prestatieafspraken, erfpachtcontracten of andere overeenkomsten. Indien beklemmingen object-specifiek zijn, wordt bij de waardering van dergelijke complexen rekening gehouden met de impact van dergelijke afspraken op de hoogte van de waardering.

Erfpacht

Vrijwel alle grond die in erfpacht is uitgegeven is door Woonbron eeuwigdurend afgekocht. Er zijn derhalve geen canon- of afkoopbetalingen in de waarderingen verwerkt. Wel is er sprake van bijbetaling voor functiewijziging op grond in Rotterdam en Nissewaard. In de betreffende complexen wordt rekening gehouden met deze bijbetalingsverplichting.

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

De post 'Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden' omvat de oorspronkelijke verkoopprijs (verkoopprijs na aftrek van korting) van de verkochte VOV-woningen gemuteerd met de inmiddels opgetreden waardeverandering. De wijze waarop de waardemutaties worden bepaald komt overeen met de wijze waarop dit voor het bezit in exploitatie plaatsvindt. Voor Koopgarant-woningen wordt rekening gehouden met de verleende korting en een bijbehorende winst/verliesdeling van veelal 50%.

Omdat er volgens RJ 270 geen sprake is van een verkooptransactie bij verkoop onder voorwaarden met een terugkoopverplichting (waaronder Koopgarant en Koopcomfort), betekent dit dat het transactieresultaat van deze producten verantwoord wordt onder de post 'Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille' vanuit de verkopen onder voorwaarden. In het verlengde hiervan geldt voor de 'Teruggekochte Koopgarant- en Koopcomfort-woningen' dat deze niet meer als 'Voorraad woningen voor verkoop' verantwoord worden, maar als onderdeel van de post 'Vastgoedbeleggingen' worden aangemerkt. In beginsel geldt de bedoeling om de teruggekochte Koopgarant- en Koopcomfort-woningen ook in deze vormen weer weder te verkopen, maar het kan ook voorkomen dat de teruggekochte eenheid vrij wordt verkocht of wordt verhuurd.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

De onroerende zaken en roerende zaken in ontwikkeling, zijn gewaardeerd tegen de tot en met balansdatum bekende uitgaven, onder aftrek van gedeclareerde dan wel ontvangen bijdragen ineens en onder aftrek van eventuele onrendabele toppen. In de activa in ontwikkeling wordt naast de kosten voor de projecten gefactureerd door derden, tevens een dekking van 4,5 % voor algemene kosten eigen personeel werkzaam ten behoeve van de projecten en de toegerekende rente tijdens de bouw in de stichtingskosten opgenomen. Onrendabele toppen op investeringen worden verantwoord onder de post 'Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille'. Eventuele onrendabele toppen worden genomen bij de definitieve go-/no go beslissing (uitvoeringsbesluit).

Financiële vaste activa

Deelnemingen in groepsmaatschappijen

De niet-geconsolideerde deelnemingen waarin invloed van betekenis op het zakelijke en financiële beleid wordt uitgeoefend, worden gewaardeerd op de nettovermogenswaarde, doch niet lager dan nihil. Deze nettovermogenswaarde wordt berekend op basis van de grondslagen van Stichting Woonbron.

Deelnemingen met een negatieve nettovermogenswaarde worden op nihil gewaardeerd. Daarbij worden tevens andere langlopende belangen in aanmerking genomen die feitelijk moeten worden aangemerkt als onderdeel van de netto-investering in de deelneming. Wanneer Stichting Woonbron geheel of ten dele instaat voor schulden van de desbetreffende deelneming, respectievelijk de feitelijke verplichting heeft de deelneming (voor haar aandeel) tot betaling van haar schulden in staat te stellen, wordt een voorziening gevormd. Bij het bepalen van de omvang van deze voorziening wordt rekening gehouden met reeds op vorderingen op de deelneming in mindering gebrachte voorzieningen voor oninbaarheid.

Vorderingen op groepsmaatschappijen

De vorderingen op groepsmaatschappijen worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, die gelijk is aan de nominale waarde, onder aftrek van noodzakelijk geachte voorzieningen.

Andere deelnemingen

Deelnemingen waarin geen invloed van betekenis op het zakelijke en financiële beleid wordt uitgeoefend, worden gewaardeerd op verkrijgingsprijs en indien van toepassing onder aftrek van bijzondere waardeverminderingen.

Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen

De vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, die gelijk is aan de nominale waarde, onder aftrek van noodzakelijk geachte voorzieningen.

Belastinglatentie

In de actieve belastinglatentie is de verliescompensatie uitsluitend opgenomen voor zover de veronderstelling gerechtvaardigd is dat deze verliezen gecompenseerd kunnen worden met toekomstige fiscale winsten. Tevens zijn de tijdelijke waarderingsverschillen (fiscaal versus commercieel) verwerkt. Het fiscaal resultaat is op basis van de richtlijnen van de VSO II bepaald. Zowel het effect van verliescompensatie als de verschilbepaling van de tijdelijke waarderingsverschillen is op basis van netto contante waarde opgenomen. De verschilbepaling van de tijdelijke waarderingsverschillen komt met name voort uit de navolgende balansposten:

- Materiële vaste activa, verschil tussen marktwaarde in verhuurde staat en de fiscale waarde en waardeverschillen activa ten dienste van de exploitatie;
- Financiële vaste activa, (dis)agio leningen u/g;
- Voorraad woningen voor verkoop, teruggekochte Koopgarant- en Koopcomfort-eenheden;
- Projecten ten behoeve van derden, met name vanuit verschil in waardering inbrengwaarde;
- Overige voorzieningen;
- Langlopende schulden, (dis)agio leningen o/g.

Voor de bepaling van de belastinglatentie vanuit de tijdelijke waarderingsverschillen wordt vanuit de theorie het volledige verschil tussen de marktwaardewaardering en de fiscale waardering van het actief in exploitatie vertaald in een belastinglatentie. De strategie van Woonbron is echter langdurige bemoeienis in de wijken waar Woonbron haar bezit heeft. Dit geeft aan dat Woonbron overwegend haar positie zal continueren. Een hogere of lagere commerciële waarde zal zich bij continuering (onder andere door middel van herstructurering) daarom (op basis van netto contante waarde) niet direct vertalen in een belastingvordering of schuld. Het verschil komt wel tot uiting bij verkoop en als gevolg van fiscale afschrijvingen. Vanuit de "verkoopvijver op basis van het verkoopbeleid" en het afschrijvingspotentieel, beide op basis van de huidige waarden, wordt het tijdelijke waarderingsverschil tot uiting gebracht.

Leningen u/g

De verstrekte leningen (leningen u/g) worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, die gelijk is aan de nominale waarde, onder aftrek van noodzakelijk geachte voorzieningen.

Overige vorderingen

De overige financiële vaste activa worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, die gelijk is aan de nominale waarde, onder aftrek van noodzakelijk geachte voorzieningen.

Amortisatie rente leningen u/g (boeterente)

In verband met vervroegd aflossen van langlopende leningen o/g is geactiveerd en wordt daarmee toegerekend aan het restant van de looptijd van de nieuwe lening. Het deel van de afkoopsom welke boven de nominale waarde van het financieel actief uitkomt wordt geactiveerd. Deze geamortiseerde rente wordt daarna toegerekend aan het restant van de looptijd van de nieuwe lening. Deze methode is toegepast op zowel de vervroegd afgeloste leningen o/g die daarna zijn geherfinancierd als voor de afkoop van de swap in combinatie met de fixatie van de gekoppelde roll-over lening.

Voorraden

Activa en Vastgoed bestemd voor verkoop

Vastgoed bestemd voor verkoop betreft de voorraad woningen (opgeleverd en nog niet verkocht) die niet meer in exploitatie zijn en zijn aangewezen voor verkoop. Vastgoed bestemd voor verkoop wordt gewaardeerd tegen de verkrijgingsprijs dan wel vervaardigingsprijs of lagere netto-opbrengstwaarde. Deze lagere netto-opbrengstwaarde wordt bepaald door individuele beoordeling van de voorraden.

De verkrijgingsprijs wordt bepaald op basis van de marktwaarde op het moment dat het vastgoed uit exploitatie wordt genomen. De vervaardigingsprijs omvat de bouwkosten, de directe loonkosten en de overige kosten die rechtstreeks aan de vervaardiging kunnen worden toegerekend. De netto-opbrengstwaarde is gebaseerd op een verwachte verkoopprijs, onder aftrek van nog te maken kosten voor voltooiing en verkoop.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop betreft het onderhanden werk (onroerende zaken onverkocht in aanbouw bestemd voor de verkoop). Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop wordt gewaardeerd tegen vervaardigingsprijs of lagere netto-opbrengstwaarde. Deze lagere netto-opbrengstwaarde wordt bepaald door individuele beoordeling van de voorraden.

De vervaardigingsprijs omvat de bouwkosten, de directe loonkosten en de overige kosten die rechtstreeks aan de vervaardiging kunnen worden toegerekend. De netto-opbrengstwaarde is gebaseerd op een verwachte verkoopprijs, onder aftrek van nog te maken kosten voor voltooiing en verkoop.

Overige voorraden

De overige voorraden betreffen magazijn en zijn gewaardeerd tegen gemiddelde inkoopprijs. Per ultimo jaar vindt er een telling van de hoeveelheden plaats, de voorraden worden gewaardeerd op basis van de getelde hoeveelheden maal de gemiddelde inkoopprijs.

Onderhanden projecten in opdracht van derden

Projecten in ontwikkeling ten behoeve van vrije verkoop, waarvoor een koopovereenkomst is gesloten, worden verantwoord onder onderhanden projecten voor derden in de categorie onderhanden projecten in opdracht van derden. Dit geldt tevens voor de hierbij horende gefactureerde termijnen. Aan de stichtingskosten wordt op basis van de methode van 'percentage of completion' het gerealiseerde positieve of negatieve resultaatsdeel toegevoegd. Het percentage wordt bepaald aan de hand van vaste inschatting van oplevering van startbouw. Vanaf de bouwfase wordt deze afgeleid uit het percentage gereedheid, zoals gerapporteerd door de aannemer. Indien op projectniveau het saldo van de gerealiseerde stichtingskosten en de gefactureerde termijnen negatief is, wordt dit saldo verantwoord onder de kortlopende schulden.

Onderhanden projecten herstructurering

Indien een sloopobject leeg overgedragen wordt aan derden (tegen de opbrengstwaarde) wordt de waarde bij formele overdracht verantwoord als vordering. In de periode tussen complete leegkomst en formele overdracht wordt de waarde verantwoord op de post 'Onderhanden werk'.

De formeel over te dragen sloopobjecten worden gewaardeerd tegen de met derden overeengekomen prijs. Voor de sloopobjecten ten behoeve van de herstructurering Groenenhagen-Tuinenhoven in IJsselmonde is deze overeengekomen prijs gelijk aan de boekwaarde bij overdracht verhoogd met de gemaakte kosten van sloop.

Vorderingen

De vorderingen zijn gewaardeerd tegen nominale waarde onder aftrek van een voorziening voor mogelijke oninbaarheid. De voorziening huurdebiteuren is als volgt bepaald:

- Voor zittende huurders: Indien van de vorderingen de invorderingskans door de deurwaarder op huurderniveau is ingeschat wordt deze gehanteerd. Indien dit niet het geval is, wordt gewaardeerd op basis van de ouderdom van de vordering:

= < 3 maanden	0%
> 3 =< 6 maanden	50%
> 6 =< 12 maanden	75%
> 12 maanden	100%
- Voor vertrokken huurders wordt 100% voorzien, waarbij de verwachte deurwaarderskosten worden meegeteld.

Liquide middelen

Liquide middelen van Woonbron, met uitzondering van de bankgaranties. Deze worden verantwoord tegen nominale waarde. De liquide middelen staan ter vrije beschikking van Woonbron, met uitzondering van de bankgaranties. Deze worden verantwoord in het hoofdstuk 'niet uit de balans blijvende verplichtingen'.

Passiva

Vermogen

Herwaarderingsreserve

Woonbron vormt een herwaarderingsreserve voor waardevermeerderingen van activa waarvan waardeveranderingen in de winst-en verliesrekening worden opgenomen en waarvoor geen frequente marktnoteringen bestaan.

De herwaarderingsreserve wordt bepaald op basis van het verschil in de boekwaarde van het vastgoed in exploitatie op basis van marktwaarde ten opzichte van de boekwaarde van het vastgoed in exploitatie op basis van verkrijgingsprijs/aanschafkosten. Hierbij wordt geen rekening gehouden met afschrijvingen en waardeverminderingen.

Voorzieningen

Voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings

De voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings is gevormd in verband met ingeschatte exploitatieverliezen op investeringen. In de jaarrekening worden naast juridisch afdwingbare verplichtingen tevens feitelijke verplichtingen verwerkt die kunnen worden gekwalificeerd als "intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd". De interne formalisering vindt plaats middels het uitvoeringsbesluit (go- / no go besluit) tijdens de RvB-vergadering. De activa in ontwikkeling worden, per project, verlaagd met de 'voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings', voor zover geen negatieve activa in ontwikkeling op projectniveau ontstaan. Bij financiële afwikkeling van het project, na oplevering, wordt op basis van nacalculatie de eventuele onrendabele top definitief bepaald en wordt het verschil verwerkt in het resultaat.

Reorganisatievoorziening

Deze voorziening heeft betrekking op kosten in verband met de reorganisatie van activiteiten en wordt gevormd indien voor de groep een feitelijke of juridische verplichting is ontstaan. Een voorziening wordt gevormd indien per balansdatum een plan is geformaliseerd en hetzij de gerechtvaardigde verwachting is gewekt bij de betrokkenen dat de reorganisatie zal worden uitgevoerd, hetzij is gestart met de implementatie van het reorganisatieplan.

Voorziening pensioenen

De 'Voorziening pensioenen' is gevormd om bij de toepassing van de huidige regeling in het kader van de vervroegde pensionering een suppletie te geven ter voorkoming van inkomensachteruitgang ten opzichte van de eerdere VUT-regeling. De pensioenen zijn ondergebracht bij het pensioenfonds van SPW als toegezegde pensioenregeling. Deze benaderen we als verplichting aan de pensioenuitvoerder. De in het boekjaar verschuldigde pensioenpremies op basis van de lonen/salarissen in het boekjaar creëren derhalve de pensioenlasten.

Overige voorzieningen

Onder de overige voorzieningen valt onder andere de voorziening opleidingskosten CAO. Jaarlijks wordt deze voorziening aangevuld voor medewerkers die langer dan een jaar in dienst zijn en wordt de genoten opleiding of aankoop van opleidingsuren onttrokken.

Langlopende schulden

Opgenomen leningen en schulden worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs.

De aflossingsverplichting voor het komende jaar is opgenomen onder de kortlopende schulden.

Woonbron maakt gebruik van derivaten om het rente- en kasstroomrisico af te dekken. Voor de verwerking, waardering en resultaatbepaling, past Stichting Woonbron met betrekking tot deze derivaten (hedge-instrumenten) kostprijs-hedge-accounting toe.

Derivaten

Voor de verwerking van derivatentransacties wordt kostprijs-hedge-accounting toegepast. Dit generieke beleid voor de derivaten correspondeert met het uitgangspunt in het treasury statuut, dat de derivaten slechts ter risicodekking mogen worden ingezet en er geen sprake mag zijn van een 'open positie'.

Verplichtingen uit onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

De 'Verplichtingen uit hoofde van Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden' bevat naast de oorspronkelijke verkoopprijs van de verkoop onder voorwaarden (met terugkoopgarantie) tevens de waardeontwikkeling voor de koper van de inmiddels opgetreden waardeverandering (zie ook 'Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden').

Waarborgsommen

Een waarborgsom (borg) dient ter zekerheid van de verhuurder in geval van een huurachterstand of schade aan het verhuurde. Waarborgsommen worden niet meer gevraagd bij nieuwe verhuringen. Indien na het verlaten van de woning door de huurder schade aan het verhuurde is toegebracht, kan de verhuurder de opknapkosten verrekenen met de borg. Hetzelfde geldt indien er sprake is van een betalingsachterstand. Bij teruggave van de borg krijgt de huurder rente over de borg.

Kortlopende schulden

De kortlopende schulden worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde (indien deze lager is dan de verkrijgings-/vervaardigingsprijs) en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, die gelijk is aan de nominale waarde. Subsidies in verband met de aanschaf van (materiële) vaste activa worden in mindering gebracht op het geïnvesteerde bedrag.

Winst- en verliesrekening

Resultaatbepaling

Huuropbrengsten

Hier worden de huuropbrengsten opgenomen die uit de exploitatie van het vastgoed worden gegenereerd. Dit zijn zowel de huuropbrengsten uit de exploitatie van het DAEB-vastgoed als het niet-DAEB-vastgoed. Op de huuropbrengsten is de derving wegens leegstand en de verwachte oninbare vorderingen op huurdebiteuren in mindering gebracht.

Opbrengsten en lasten servicecontracten

Opbrengsten servicecontracten betreffen overeengekomen bijdragen van huurders en worden aangemerkt als zijnde gerealiseerd in het jaar van levering van de goederen en verlening van de diensten. De bijdragen zijn voor de dekking van de te maken en gemaakte servicekosten. Verrekening op basis van daadwerkelijke bestedingen vindt jaarlijks plaats. Gemaakte servicekosten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten in het verslagjaar waarop de servicekosten betrekking hebben. Voor de afrekenbare kosten vindt jaarlijks, op basis van werkelijke kosten, afrekening c.q. verrekening plaats.

Overheidsbijdragen

Overheidsbijdragen betreffen de vrijval uit de egalisatierekening rijksbijdragen en overige overheidsbijdragen. De overheidsbijdragen hebben betrekking op specifieke regelingen en worden aangemerkt als zijnde gerealiseerd in het jaar van opeisbaarheid.

Lasten verhuur en beheeractiviteiten

Hier worden de directe en indirecte kosten verantwoord die zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten. Hierbij kan worden gedacht aan:

- lonen en salarissen voor personeel dat bezig is met de exploitatie van het vastgoed;
- gerelateerde overige apparaatskosten;
- verhuurdersheffing.

De systematiek van toerekening is toegelicht onder "Toerekening baten en lasten".

Lasten onderhoudsactiviteiten

Aan deze post worden de lasten toegerekend die betrekking hebben op de onderhoudslasten. Dit betreffen naast onderhoudslasten ook personeelslasten en overige bedrijfslasten. De systematiek van toerekening is toegelicht onder "Toerekening baten en lasten". Onder onderhoudslasten worden alle direct aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van onderhoud verantwoord. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden.

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Aan deze posten worden de directe lasten met betrekking tot de exploitatie van het bezit toegerekend die geen betrekking hebben op de verhuur en beheeractiviteiten of onderhoudsactiviteiten. Gedacht kan worden aan:

- onroerendezaakbelasting;
- verzekeringskosten;
- VvE-bijdragen.

De systematiek van toerekening is toegelicht onder "Toerekening baten en lasten".

Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling

De post nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de vervaardigingsprijs van projecten voor derden en de toegerekende organisatie- en financieringskosten. Opbrengsten worden verantwoord naar rato van de verrichte prestaties op balansdatum. Mogelijke verliezen op nieuwbouwoopprojecten worden verantwoord zodra deze voorzienbaar zijn.

Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille

Het netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille bestaand bezit betreft alleen vrije verkopen (dus geen Koopgarant of Koopcomfort) uit bestaand bezit. Dit betreft ook de verkoop van reeds eerder opgeleverde eenheden uit een nieuwbouwoopproject, die nog niet verkocht waren voor oplevering. De post netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de boekwaarde van het bestaand bezit en de toegerekende organisatiekosten. Opbrengsten worden verantwoord op het moment van levering (passeren transportakte).

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

De overige waardeveranderingen worden gevormd door de waardevermindering die is ontstaan door gedurende het verslagjaar nieuw aangegane juridische en feitelijke verplichtingen met betrekking tot investeringen in nieuwbouw en herstructurering. Voor de onrendabele top van een project wordt een zodra het project intern is geformaliseerd en extern gecommuniceerd

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille betreffen winsten of mogelijke verliezen, die ontstaan door een wijziging in de waarde van de vastgoedportefeuille in het verslagjaar.

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

In deze post worden de ongerealiseerde waardeveranderingen van de vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden verantwoord die zijn ontstaan door een wijziging in de waarde van de vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden in het verslagjaar.

De waardeverandering wordt bepaald op basis van jaarlijkse prijsstijging/-daling koopwoningen, zoals door de taxateur is opgeheven. Voor Koopgarantwoningen wordt rekening gehouden met kortingspercentages die voldoen aan de regelgeving inzake Fair value.

De regelgeving behelst de volgende fair value verhoudingen voor Woonbron:

	Aangemeld voor 1 november 2011, korting 25%	Aangemeld voor 1 november 2011, korting kleiner dan 25%	Aangemeld na 11 november 2011
Bestaand bezit	1:2,0	1:1,5	1:1,5
Nieuwbouw	1:1,5	1:1,5	1:1,5

Vanuit de fiscale voorwaarden Eigenwoningregeling geldt de restrictie van een minimale winst-/verliesdeling voor de koper van 50%.

Tot ultimo 2013 is het meest gebruikte kortingspercentage 25% voor bestaand bezit en 33,33% voor nieuwbouwwoningen (met daaruit voor beide 50% winstdeling). Met ingang van 2014 wijzigde echter het beleid, waarbij het meest gebruikte kortingspercentage 15% bedroeg. In de meerjarenplanning/begroting is met 15% kortingspercentage (en bij bestaand bezit dus een winstdeling van 77,5% koper/22,5% Woonbron) gerekend.

Opbrengsten en kosten overige activiteiten

Hieronder worden onder andere de inschrijfgelden van woningzoekenden, de opbrengsten van overige dienstverlening en incidentele opbrengsten verantwoord.

Afschrijvingen (im)materiële vaste activa ten dienste van exploitatie

De afschrijvingen (im)materiële vaste activa ten dienste van exploitatie worden gebaseerd op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Afschrijvingen vinden plaats volgens de lineaire methode op basis van de geschatte economische levensduur. Afschrijving van het actief vindt plaats tot de restwaarde is bereikt. De afschrijvingen worden aan de verschillende activiteiten toegerekend middels de systematiek toegelicht in "Toerekening baten en lasten".

Lonen, salarissen en sociale lasten

Lonen, salarissen en sociale lasten worden op grond van de arbeidsvoorwaarden verwerkt in de winst-en-verliesrekening voor zover zij verschuldigd zijn aan werknemers. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden door de werknemers. De lonen, salarissen en sociale lasten worden aan de verschillende activiteiten toegerekend middels de systematiek toegelicht in "Toerekening baten en lasten".

Pensioenlasten

Voor de grondslagen wordt verwezen naar de paragraaf voorziening pensioenen. De pensioenlasten worden aan de verschillende activiteiten toegerekend middels de systematiek toegelicht in "Toerekening baten en lasten".

Overige organisatiekosten

Dit betreffen de kosten die niet aan reguliere bedrijfsactiviteiten toegerekend kunnen worden middels de systematiek toegelicht in "Toerekening baten en lasten".

Leefbaarheid

Leefbaarheid omvat gemaakte kosten voor fysieke ingrepen die de leefbaarheid in buurten en wijken bevorderen. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden. Dit betreffen naast leefbaarheidslasten ook personeelslasten en overige bedrijfslasten, toegerekend middels de systematiek toegelicht in "Toerekening baten en lasten".

Financiële baten en lasten

Rentebaten en rentelasten worden tijdsevenredig verwerkt, rekening houdend met de effectieve rentevoet van die betreffende activa en passiva. Bij de verwerking van de rentelasten wordt rekening gehouden met de verantwoorde transactiekosten op de ontvangen leningen. Aan projectinvesteringen wordt geen rente tijdens de bouw toegerekend.

Belastingen

De belasting over het resultaat wordt berekend over het resultaat voor belastingen in de winst-en-verliesrekening, rekening houdend met beschikbare fiscaal compensabele verliezen uit voorgaande boekjaren (voor zover niet opgenomen in de latente belastingvorderingen) en vrijgestelde winstbestanddelen en na bijtelling van niet-afrekbare 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. Sinds 1 januari 2008 vallen de woningcorporaties integraal onder de vigerende belastingwetgeving. Eind 2008 is er overeenstemming bereikt tussen Aedes en de Belastingdienst betreffende de Vaststellingsovereenkomst 2 (VSO 2). De VSO 1 is eenzijdig in 2008 door de Belastingdienst opgezegd. Woonbron heeft de VSO 1 en VSO 2 getekend. Per 1 december 2016 loopt de tussen woningcorporaties en de Belastingdienst gesloten vaststellingsovereenkomst (VSO2) af. Met dien verstande dat de overeenkomst stilzwijgend met 1 jaar wordt verlengd, indien deze niet vóór 1 december is opgezegd. Woonbron heeft op basis van de uitgangspunten van VSO 1 en VSO 2 de fiscale positie ultimo 2016 en het fiscale resultaat 2016 bepaald. Doordat jurisprudentie inzake de uitwerking van VSO 1 en VSO 2 voor woningcorporaties nog ontbreekt, kan de werkelijk te betalen of te verrekenen belasting afwijken van de in de jaarrekening opgenomen schatting.

Toerekening baten en lasten

Om tot de functionele indeling van de winst-en-verliesrekening te komen wordt gebruik gemaakt van een kosten verdeelstaat. Hierbij worden de personeelslasten verdeeld op basis van de werkelijke activiteiten van de werknemers. De overige bedrijfskosten worden verdeeld door een verdeelsleutel te hanteren op basis van toedelen van personeelslasten.

4.2 Grondslagen voor het opstellen van het kasstroomoverzicht volgens de directe methode

Algemeen

Met ingang van 1 juli 2015 is de nieuwe Woningwet van kracht voor toegelaten instellingen. Hierin is opgenomen dat toegelaten instellingen met ingang van het boekjaar 2016 het kasstroomoverzicht moeten opstellen conform de directe methode. Voorheen werd het kasstroomoverzicht conform de indirecte methode bepaald. De wijziging van de grondslag is in de jaarrekening 2016 verwerkt conform RJ 140 'Stelselwijzigingen' volgens de retrospectieve methode. Dit betekent dat de vergelijkende cijfers zijn gepresenteerd conform de nieuwe grondslag.

Impact op vermogen en resultaat

De bepaling van het kasstroomoverzicht conform de directe methode heeft geen impact op het vermogen en resultaat.

Het kasstroomoverzicht wordt opgesteld volgens de directe methode.

De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit liquide middelen en vlottende effecten.

De effecten kunnen worden beschouwd als zeer liquide beleggingen.

Winstbelastingen, ontvangen interest, betaalde interest en ontvangen dividenden worden opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten. Betaalde dividenden worden opgenomen onder de kasstroom uit financieringsactiviteiten.

De verkrijgingsprijs van verworven groepsmaatschappijen wordt opgenomen onder de kasstroom uit investeringsactiviteiten, voor zover betaling in geldmiddelen heeft plaatsgevonden. Hierbij worden geldmiddelen aanwezig in deze groepsmaatschappijen afgetrokken van de aankoopprijs.

Transacties waarbij geen ruil van geldmiddelen plaatsvindt, waaronder financiële leasing, worden niet in het kasstroomoverzicht opgenomen. De betaling van de leasetermijnen uit hoofde van het financiële-leasecontract wordt voor het gedeelte dat betrekking heeft op de aflossing als een uitgave uit financieringsactiviteiten aangemerkt en voor het gedeelte dat betrekking heeft op de interest als een uitgave uit operationele activiteiten.

4.3 Toelichting op de enkelvoudige balans en de enkelvoudige functionele winst- en verliesrekening

Vaste Activa

Immateriële vaste activa

1. Computersoftware

Bedragen x € 1.000	2016	2015
Saldo primo	2.068	1.828
Bij: investeringen	398	761
Af: afschrijvingen in het boekjaar	-476	-521
Af: afwaardering / versnelde afschrijving	-14	0
Totaal ultimo	1.976	2.068

De waardeverandering van immateriële vaste activa betreft de afwaardering van activeringen, die inmiddels niet meer in gebruik zijn voor de hedendaagse processen. Investeringen in 2016 betreft o.a. het vervolgp programma IRIS voor het klantcontactcentrum, TMS voor de berekening van de marktwaarde. Er wordt pas afgeschreven wanneer het project is opgeleverd.

Materiële Vaste Activa

2. DAEB-vastgoed in exploitatie

Bedragen x € 1.000	2016	2015
Reële waarde primo	3.063.039	3.032.993
Mutaties in reële waarde		
Mutatie reële waarde	93.335	-3.581
Mutatie investeringen aankoop	54	9.188
Mutatie investeringen nieuwbouw	0	8.072
Mutatie investeringen renovatie	3.472	2.718
Mutatie overheveling van/naar voorraad voor verkoop	5.798	4.526
Mutatie overheveling van/naar activa ten dienste van en overige mutaties	-337	-3.421
Mutatie overheveling van/naar commercieel vastgoed (DAEB naar niet-DAEB)	-8.753	32.984
Mutatie desinvesteringen verkopen (vrije verkopen en VOV)	-14.920	-20.360
Mutatie desinvesteringen sloop	-9.270	-80
Reële waarde ultimo	3.132.417	3.063.039

De splitsing tussen commercieel en sociaal vastgoed is gemaakt op basis van de actuele huurprijzen. Hierbij is naast de actuele huurprijzen ook rekening gehouden met extra overgeheveld bezit, dat in potentie een huurprijs heeft boven de huurtoeslaggrens.

3. Niet-DAEB vastgoed in exploitatie

Bedragen x € 1.000	2016	2015
Reële waarde primo	193.309	226.321
Mutaties in reële waarde		
Mutatie reële waarde	3.512	3.127
Mutatie investeringen aankoop	0	0
Mutatie investeringen nieuwbouw	0	0
Mutatie investeringen renovatie	90	0
Mutatie overheveling van/naar voorraad voor verkoop	240	315
Mutatie overheveling van/naar activa t.d.v. en overige mutaties	-1.115	881
Mutatie overheveling van/naar sociaal vastgoed (DAEB naar niet-DAEB)	8.753	-32.984
Mutatie desinvesteringen verkopen (vrije verkopen en VOV)	-3.012	-4.352
Mutatie desinvesteringen sloop	-22	0
Reële waarde ultimo	201.756	193.309

Totaal tabel 2 en 3 vastgoed in exploitatie

Bedragen x € 1.000	2016	2015
Reële waarde primo	3.256.348	3.259.314
Mutaties in reële waarde		
Marktwaaarde	96.847	-454
Overige mutaties:		
Mutatie investeringen aankoop	54	9.188
Mutatie investeringen nieuwbouw	0	8.072
Mutatie investeringen renovatie	3.562	2.718
Mutatie overheveling van/naar voorraad voor verkoop	6.038	4.841
Mutatie overheveling van/naar activa ten dienste van	-1.452	-2.540
Mutatie desinvesteringen verkopen (vrije verkopen en VOV)	-17.932	-24.712
Mutatie desinvesteringen sloop	-9.291	-80
	-19.022	-2.513
Reële waarde ultimo	3.334.172	3.256.348

Algemene ontwikkelingen

De woningmarkt heeft over 2016 een positieve ontwikkeling laten zien. Het aantal woningverkoop is verder toegenomen. Het aantal te koop staande woningen is fors afgenomen en de gemiddelde verkoopprijzen stijgen aanzienlijk. De gemiddelde verkoopprijs van een woning is over 2016 gemiddeld gestegen met 8,9% (NVM landelijk).

In de prijsklassen en gebieden van de eigen portefeuille zijn over de 2016 ook stijgingen van de gemiddelde verkoopprijs te zien. Deze zijn echter beperkter dan het landelijke gemiddelde. Voor onze portefeuille is gerekend met ontwikkelingen tussen de 2% en 5% positief, afhankelijk van lokale woningmarkt.

Daarnaast zijn ook de ontwikkeling in de woningbeleggingsmarkt positief. Er is onverminderd veel interesse in vastgoedbeleggingen en er vinden veel transacties plaats. Hierbij valt op dat beleggers steeds vaker genoegen nemen met een lager rendement, met hogere transactiepreizen als gevolg.

Dit effect heeft ook een gunstig effect op de marktwaaarde van Woonbron. De gehanteerde disconteringsvoet is verlaagd met 0,3% tot 0,5%.

De gestegen leegwaarden en gedaalde rendementen (disconteringvoet) zijn de belangrijkste drijvers achter de marktwaaardeontwikkeling van de Woonbronportefeuille in 2016. Naast deze stijgingen zijn de marktwaaarden van aantal complexen in 2016 verlaagd als gevolg van specifieke omstandigheden.

In totaal steeg de marktwaaarde van ons bezit met € 97 miljoen (3,0%). In de onderstaande paragraaf wordt de waardeontwikkeling nader toegelicht aan de hand van de belangrijkste variabelen in de marktwaaarde.

Handboek modelmatig waarderen marktwaaarde: Vrijheidsgraden

Zowel het DAEB- als het niet-DAEB-vastgoed in exploitatie is gewaardeerd tegen de marktwaaarde in verhuurde staat die is bepaald op basis van het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaaarde' die als bijlage is opgenomen bij de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (RTIV). Hierbij wordt op basis van de toekomstige kasstromen de marktwaaarde middels de Discounted Cash Flow (DCF) Methode bepaald.

Bij het bepalen van de marktwaarde is de full-versie van het waarderingshandboek gehanteerd. De variabelen in de berekening zijn conform het waarderingshandboek gehanteerd met uitzondering van de volgende vrijheidsgraden (voor woningen en parkeerplaatsen):

	Woongelegenheden		Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed	
	Waarderingscomplex	Veronderstelling (bandbreedte)	Waarderingscomplex	Veronderstelling (bandbreedte)
Markthuur	Per type, grootte en leegwaarde-klasse	4,35% - 9,85% van de leegwaarde	95% van de waarderingscomplexen	€ 20 - € 175 / M ² / Jaar
Leegwaarde	95% van de waarderingscomplexen	€ 900 - € 2.300 per vierkante meter	N.v.t.	N.v.t.
Leegwaardestijging	Marktgebied - Top - Middel - Laag	2017, 2018 e.v 4,0%, 2,0% 3,0%, 2,0% 2,0%, 2,0%	N.v.t.	N.v.t.
Disconteringsvoet	100% van de waarderingscomplexen	6,1% - 9,6%	Per waarderingscomplex	7,2% - 10,1%
Onderhoud	Op basis van woningtype en bouwperiode (VTW)	€ 600 - € 2.300	Cf handboek	Cf handboek
Mutatie- en verkoopkans	Per complex bepaald en binnen bandbreedte gebracht	4,0% - 8,0%	Cf handboek	Cf handboek
Erfpacht	Betalingsregeling verwerkt: - Rotterdam (MGW/EGW en leegwaardeklasse) - Spijkenisse (MGW/EGW)	€ 897 - € 15.503 € 3.425 - € 4.771	N.v.t.	N.v.t.
	Parkeergelegenheden		Intramuraal vastgoed	
	Waarderingscomplex	Veronderstelling (bandbreedte)	Waarderingscomplex	Veronderstelling (bandbreedte)
Markthuur	N.v.t.	N.v.t.	Per waarderingscomplex	€ 95 - € 125 / M ² / Jaar
Leegwaarde	Per waarderingscomplex bepaald	€ 5.000 - € 22.500	N.v.t.	N.v.t.
Leegwaarde(stijging)	Marktgebied - Top - Middel - Laag	2017, 2018 e.v 4,0%, 2,0% 3,0%, 2,0% 2,0%, 2,0%	N.v.t.	N.v.t.
Disconteringsvoet		5,9% - 7,2%	Per waarderingscomplex	7,2% - 8,6%
Onderhoud	Op basis van woningtype en bouwperiode (VTW)	€ 18 - € 126	Cf handboek	Cf handboek
Mutatie- en verkoopkans	Per waarderingscomplex	6,4%	Cf handboek	Cf handboek
Erfpacht	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.

Onderstaand wordt de invulling van de gehanteerde vrijheidsgraden nader toegelicht:

Markthuur

De markthuur wordt bepaald aan de hand van een percentage van de leegwaarde, gedifferentieerd naar type vastgoed, oppervlakte en leegwaardeklasse. In 2016 zijn de percentages geactualiseerd. Van een groot aantal referentietransacties zijn de leegwaardepercentages bepaald.

De percentages voor de markthuur liggen eind 2016 tussen de 4,35% (kleine eengezinswoningen) en 9,85% (grote appartementen) van leegwaarde.

Leegwaarde

De leegwaarde per eind 2016 is bepaald door de leegwaarde van eind 2015 te indexeren met de gemiddelde stijging per wijk. Deze stijging is gebaseerd op de gerealiseerd verkooptransacties in 2016 zoals geregistreerd door de NVM. Naast de generieke indexaties van alle leegwaarden zijn door de taxateur alle complexen van een derde deel van de portefeuille getaxeerd. Op deze manier komen alle complexen eens in de drie jaar aan bod. Hierbij worden de leegwaarden opnieuw bepaald en onderbouwd met actuele referenties. In de twee jaar dat een complex niet wordt getaxeerd wordt de leegwaarde geïndexeerd met de generieke leegwaarde-ontwikkeling.

Woonbron heeft in 2016 daarnaast de leegwaarde van complexen op het investeringsprogramma of met een sloopbestemming op korte termijn opnieuw beoordeeld. Dit heeft voor dit deel van de portefeuille geleid tot een daling van de leegwaarde (circa 2.000 eenheden)

Gemiddeld is de leegwaarde in de gehele Woonbronportefeuille in 2016 gestegen met 33 miljoen (0,8%). De gemiddelde leegwaarde per woning komt daarmee op € 117.000. De gemiddelde leegwaarde per vierkante meter bedraagt € 1.600. 95% van de woningen heeft een leegwaarde binnen de bandbreedte van € 900 en € 2.300 per vierkante meter.

Leegwaardestijging

De verwachte ontwikkeling van de leegwaarde voor de komende jaren is aangepast op basis van de inschatting van de markt. Op deelportefeuille niveau is met de taxateur een inschatting van de toekomstige leegwaardeontwikkeling gemaakt. Overeenkomstig de verwerking van de leegwaardeontwikkeling over 2016 is deze index bepaald per wijk. Voor de lange termijn wordt uitgegaan van een ontwikkeling van 2,0% per jaar. Voor de kortere termijn wordt onderscheid gemaakt tussen goede wijken, gemiddelde wijken en zwakkere wijken.

Marktgebied	2017	2018	2019 e.v.
Top	4,0%	2,0%	2,0%
Middel	3,0%	2,0%	2,0%
Laag	2,0%	2,0%	2,0%

De toekomstverwachtingen zijn met name in 2017 positiever dan in de waarderingen in 2015.

Disconteringsvoet

Voor de opbouw van de disconteringsvoet is afgeweken van de systematiek zoals beschreven in het handboek. Woonbron sluit voor de bepaling van de disconteringsvoet aan bij de systematiek die die afgelopen jaren ook gehanteerd werd. De disconteringsvoet bestaat uit een risicovrije rentevoet en verschillende risico-opslagen. De risicovrije rente geldt als algemene basis voor verschillende rentetarieven en is dus niet beïnvloedbaar door het bezit zelf (ligging, type, juridische situatie en dergelijke). Om tot de basis disconteringsvoet te komen, wordt de risicovrije rente opgehoogd met een sectoropslag. Deze opslag wordt opgebouwd middels een systeem waarin de risico's op de exploitatie worden gescoord.

In 2016 is de basis disconteringsvoet door de taxateur vastgesteld op 5,7% in Delft en 5,9% in de overige gebieden, bestaande uit een risicovrije rente van 0,46% en een sectoropslag van 5,44%.

	2016	2015
Risicovrije rente	0,46%	1,55%
Generieke sectoropslag	5,44%	4,65%
Afslag voor regio Delft (7.600 woningen)	-0,20%	0,00%
Basis disconteringsvoet	5,90% / 5,70%	6,20%

Ten opzichte van 2015 daalt de disconteringsvoet met 0,30% en in de regio Delft zelfs met 0,50%. Deze daling is een direct gevolg van de positieve ontwikkelingen op de woningbeleggingsmarkt en de lage risicovrije rente. Dit maakt woningvastgoed interessant voor beleggers. Er worden meer woningcomplexen verhandeld. Het beleggingsaanbod neemt af en prijzen nemen toe.

Buiten de basis disconteringsvoet zijn de objectopslagen van de getaxeerde objecten opnieuw tegen het licht gehouden. Dit heeft op kleine schaal tot aanpassingen geleid. De disconteringsvoet van de woningen ligt binnen de bandbreedte van 6,1% en 9,6% met een gemiddelde van 7,62% eind 2016. Dit is een daling van 0,32% ten opzichte van ultimo 2015 (7,94%). Het marktwaarde-effect van deze daling bedraagt circa € 90 miljoen positief.

Onderhoud

Voor 2016 is conform de werkwijze van de afgelopen jaren aangesloten bij de meest recente onderhoudsnormen per vastgoedtype. Hiervoor is dit jaar de Vastgoed Taxatiewijzer 2016 (Koëter) gehanteerd.

De gemiddeld gehanteerde onderhoudsnorm in de marktwaardeberekening bedraagt € 900 per woning per jaar. Alle woningen kennen een onderhoudsnorm binnen de bandbreedte van € 600 en € 2.300 afhankelijk van het type woning en de leeftijd.

Mutatie- en verkoopkans

De mutatiegraad uitponden en doorexploiteren wordt per cluster bepaald op basis van een vijfjaars gewogen gemiddelde. Bij die bepaling wordt de gehanteerde mutatiegraad op clusterniveau binnen een bandbreedte gehouden, om excessen vanuit toevalligheden (vooral bij kleinere complexen) uit te sluiten en recht te doen aan de verkoopmogelijkheden in de huidige markt (het verkopen van meer dan 10% van een complex per jaar komt vrijwel niet voor). Voor 2016 is deze bandbreedte gehanteerd van 4,0% tot 8,0%. Deze werkwijze is gelijk aan de werkwijze van 2015.

Daarnaast is vanaf jaar 6 een afslag van 30% op de mutatiegraad voor verkopen toegevoegd. Hiermee wordt een afslag genomen op de mutatiegraad van de na 5 jaar resterende individuele huurwoningen. De gedachte hierbij is dat de mutatiegraad van de na vijf jaar resterende huurwoningen significant lager is dan de gemiddelde mutatiegraad van het complex.

De mutatiegraad voor Woonbron is gestegen ten opzichte van 2015. Ook het in de marktwaarde gehanteerde meerjaarsgemiddelde laat daardoor een stijging zien. Deze mutatiegraad ligt tussen de 4% en 8%. De stijging in 2016 (van 6,4% (2015) naar 6,5%) zorgt voor een stijging van de marktwaarde van circa € 8 miljoen.

Erfpacht

Vrijwel alle grond die in erfpacht is uitgegeven is door Woonbron eeuwigdurend afgekocht. Er zijn derhalve geen canon- of afkoopbetalingen in de waarderingen verwerkt. Wel is er sprake van bijbetaling voor functiewijziging op grond in Rotterdam (ca. 19.000 woningen) en Nissewaard (ca. 2.900 woningen Spijkenisse). Vanaf 2016 zijn de effecten hiervan nominaal verwerkt in de marktwaarde verhuurde staat. Het uitgangspunt daarbij is dat de kosten voor de wijziging naar een commerciële bestemming bij complexgewijze verkoop in mindering moet worden gebracht op de waarde. Ultimo 2016 is de marktwaarde met een totaal bedrag van € 81 miljoen beklemd als gevolg van deze bijbetalingsregeling.

Bedrijfswaarde

Algemeen

Materiele vaste activa in exploitatie (DAEB en Niet-DAEB vastgoed) wordt conform de richtlijnen en vereisten voor de jaarrekening tegen marktwaarde in verhuurde staat gewaardeerd op de balans. De bedrijfswaarde is niet op de balans opgenomen, maar is wel de basis voor de beoordeling van de financiële risico's van Woonbron door WSW en Aw. De bedrijfswaarde geeft inzicht in de rentabiliteit van onze vastgoedportefeuille, met dien verstande dat de door WSW voorgeschreven parameters zijn gehanteerd. Jaarlijks stelt WSW na overleg met de Aw volgens een vaste methodiek de algemene parameters vast voor de bedrijfswaarde.

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 gegenereerd met de uitoefening van het bedrijf. De bedrijfswaarde wordt gevormd door de contante waarde van de geprognosticeerde kasstromen uit hoofde van toekomstige exploitatieopbrengsten en -lasten over de geschatte resterende looptijd van het actief.

De kasstroomprognoses zijn gebaseerd op redelijke en onderbouwde veronderstellingen die de beste schatting van het bestuur weergeven van de economische omstandigheden die van toepassing zullen zijn gedurende de resterende levensduur van het actief. Voor zo ver van toepassing zijn de door het WSW voorgeschreven uitgangspunten en parameters gehanteerd.

De kasstromen zijn gebaseerd op de eind 2016 vastgestelde en goedgekeurde meerjarenbegroting van Woonbron en bestrijken een periode van 10 jaar. De kosten van planmatig onderhoud worden gebaseerd op de in de meerjaren onderhoudsbegroting onderkende cycli per component.

Voor de bedrijfswaardeberekening gelden de volgende uitgangspunten:

- De complexen zijn gebaseerd op basis van de intern gehanteerde PMC's. Het verhuurbeleid, verkoopbeleid en eventueel investerings- en sloopprogramma wordt per PMC bepaald.
- Voor 2017 wordt gerekend met een huurverhoging van 1,2%, bestaande uit de inflatie over 2016 (0,2%) plus 1%. Voor de jaren 2018 tot en met 2021 is de huurverhoging gelijk aan de inflatie van het voorgaande jaar plus 1,0%. Vanaf 2022 is een inflatievolgend huurbeleid opgenomen conform de huursombenadering.
- Huurderving in 2017 van 3,03% en van 2,5% in de jaren daarna.
- Mutatiegraad per complex rekening houdend met de mutatiegraden van de afgelopen 5 jaar.
- De huren van DAEB-woningen worden bij mutatie verhoogd naar de streefhuur of worden gericht afgetopt op één van de huurtoeslaggrenzen, dan wel op de liberalisatiegrens. De huur van Niet-DAEB-woningen is in de begroting afgetopt op € 850 per maand.
- Inflatie van 0,60% in 2017, 1,07% in 2018, 1,53% in 2019 en 2,0 in de jaren daarna.
- Lastenstijging van 1,60% in 2017, 1,90% in 2018, 2,20% in 2019 en 2,50% in de jaren daarna.
- De verwachte opbrengstwaarde van woningen geoormerkt voor verkoop wordt gedefinieerd als de contante waarde van het maximale bedrag dat kan worden verkregen bij vrijwillige verkoop binnen een verwachte termijn, onder aftrek van verkoopkosten die niet door de koper worden gedragen. De verkopen worden voor een periode van vijf jaar in de waardering betrokken.
- Leegwaardeontwikkeling van 4,50% in 2017, 3,67% in 2018, 2,83% in 2019 en 2,0% in de jaren daarna.
- Een restwaarde bepaling conform WSW-systematiek, te weten € 5.000 per woning.
- Een rekenrente voor WSW-geborgde woningen conform beoordelingskader Aw (2017: 0,85%; 2018: 1,68%; 2019: 2,51%; 2020: 4,17% en 2022 en later: 5,00%.
- Een disconteringsvoet van 5,0% conform parameters van WSW en Aw.
- De periode waarover contant gemaakt wordt loopt parallel met de geschatte resterende levensduur van de complexen (variërend van 15 tot 60 jaar) (voorgaand jaar: 10 tot 60 jaar), de minimale levensduur is gesteld op 15 jaar tenzij vanuit planvorming een kortere levensduur gerechtvaardigd is. De complexen met een verkoopbestemming wordt een minimale levensduur van 30 jaar gehanteerd.
- Voor de verhuurdersheffing zijn de gepubliceerde tarieven gehanteerd en is aangesloten bij het beoordelingskader van Aw. Met mogelijke vermindering van de verhuurderheffing op basis van de Regeling Vermindering Verhuurderheffing is in de bedrijfswaarde geen rekening gehouden.
- De saneringsheffing is in 2016 conform door WSW gepubliceerde voorgeschreven bedragen ingerekend.
- De bijdrageheffing Aw is conform gepubliceerde tarieven ingerekend.
- Te betalen vennootschapsbelasting is geen onderdeel van de bedrijfswaarde.

Hieronder is een verloopoverzicht van de bedrijfswaarde in 2016 opgenomen, inclusief een toelichting. De bedrijfswaarde is in 2016 met € 109,5 mln. gedaald tot € 1.908,6 mln. per ultimo van het jaar.

Het verloop van de bedrijfswaarde van de vastgoedportefeuille bedraagt:

Bedragen x € 1.000	DAEB	Niet-DAEB	MVA in exploitatie
Bedrijfswaarde primo 2016	1.817.641	200.524	2.018.166
Bij: nieuwbouw, aankoop en overheveling van voorraad koop	3.196	281	3.477
Bij/Af: overheveling van/naar activa ten dienste van	-665	-369	-1.034
Bij/Af: overige mutaties	293	-1.058	-765
Af: desinvestering verkopen	-11.303	-2.740	-14.043
Af: desinvestering sloop	-937	38	-899
Mutatie reële waarde	-98.620	2.344	-96.276
Verschuiving DAEB / Niet-DAEB	-728	728	0
Bedrijfswaarde ultimo 2016	1.708.876	199.750	1.908.626

Specificatie mutatie reële waarde bedrijfswaarde MVA in exploitatie

Bedragen x € 1.000

Beleidswijzigingen		
5) Mutatie verkoopbeleid	-9.258	
6) Mutatie verhuurbeleid	15.914	
7) Mutatie sloopbeleid	6.415	
Totaal mutatie		13.071
Mutaties exploitatiekosten- en opbrengstenprognoses		
8) Mutatie onderhoudsprognose	-82.160	
9) Mutatie exploitatielasten (inclusief VvE-bijdrage)	6.362	
Mutatie huurderivingverwachting	-1.080	
10) Mutatie wettelijke heffingen	-21.247	
Mutatie grondwaarde	-5.099	
Totaal mutatie		-103.224
Parameterwijzigingen		
11) Gewijzigde levensduur	54.677	
12) Overige parameterwijzigingen	-67.397	
Totaal mutatie		-12.720
Autonome mutatie		
13) Opschuiven kasstromen	97.057	
14) Vervallen jaarlaag	-98.314	
15) Toevoegingen (des)investeringen jaar 5	7.854	
Totaal mutatie		6.597
Totaal waarde mutatie bedrijfswaarde		-96.276

1) Investerings

De toevoeging vanuit investeringen (€ 3,5 mln.) bestaat voornamelijk uit terugkopen VOV naar verhuurexploitatie opgedeeld in:

- een toevoeging van een bedrijfswaarde van € 1,7 mln. van 38 in 2016 teruggekochte woningen verhuurd in 2016.
- een toevoeging van een bedrijfswaarde van € 1,8 mln. van 40 reeds eerder teruggekochte woningen en 1 reeds eerder teruggekochte parkeergelegenheid (alle ultimo 2015 verantwoord als voorraad eenheden voor verkoop) verhuurd in 2016.

2) Verschuiving van/naar activa ten dienste van

Wanneer Woonbron eenheden (die voorheen in exploitatie waren) in eigen gebruik neemt, leidt dat tot een verschuiving van de categorie activa in exploitatie naar activa ten dienste van. In 2016 zijn zowel eenheden verschoven van activa in exploitatie naar activa ten dienste van als andersom. De verschuiving met de grootste impact op de bedrijfswaarde betrof het pand aan de Rochussenstraat, welke uit exploitatie is genomen om dienst te doen als kantoorpand voor de regio Delfshaven. De verschuiving buiten de categorie activa in exploitatie had een bedrijfswaardedaling van € 434.000,- tot gevolg.

3) Verkopen

Als gevolg van de verkoop van 190 eenheden nam de toekomstige exploitatiekasstroom en daarmee de bedrijfswaarde per ultimo 2016 af.

4) Sloop

De resterende exploitatietermijn van te slopen eenheden is veelal kort, waardoor de bedrijfswaarde van die eenheden op het moment van sloop gering is en dat geldt ook voor het effect in het verloop van de bedrijfswaarde. In 2016 heeft Woonbron 192 eenheden uit exploitatie genomen ten behoeve van sloop.

Het effect van sloop op het verloop van de marktwaarde is veel groter, omdat de marktwaarde niet in aanloop naar, maar pas op het daadwerkelijke moment van sloop wordt verlaagd.

5) Mutatie verkoopbeleid

De verlaging van de bedrijfswaarde komt voort uit de herijking van het strategisch voorraadbeleid. Woonbron heeft een lager aantal woningen voor verkoop bestemd, waardoor de eerder verwachte, en in de bedrijfswaarde opgenomen, desinvesteringkasstromen nu lager zijn.

6) Mutatie verhuurbeleid

Algemene aanpassingen van het huurbeleid/aftoppingsbeleid leiden tot een verlaging van € 6,0 mln. van de bedrijfswaarde. In vergelijking met 2015 is het beleid dat voor een groter deel van het bezit de huren niet meer op de huurtoeslaggrens worden afgetopt. Dit heeft een positief effect van € 21,9 mln. op de bedrijfswaarde, zodat per saldo de bedrijfswaarde vanuit het huurbeleid met € 15,9 mln. toeneemt.

7) Mutatie sloopbeleid

Ook de mutatie van de bedrijfswaarde komt voort uit de herijking van het strategisch voorraadbeleid, waarbij per saldo de verwachte realisatie van sloop naar een later moment is verschoven.

8) Mutatie onderhoudsprognose

Het totale effect van het aanpassen van de meerjarige begroting van onderhoud op de bedrijfswaarde bedraagt € 82,2 mln. negatief. Dit effect is opgebouwd uit een aantal elementen:

<u>Ontwikkeling</u>	<u>Effect op bedrijfswaarde</u>	<u>Toelichting</u>
Toevoeging (woon)kwaliteit	-/- € 37,3 mln.	Sinds 2015 is er beleid voorbereid om de kwaliteit van ons vastgoed op een hoger niveau te brengen. Het betreft een kwaliteitsimpuls ten aanzien van bijvoorbeeld energie index, geïsoleerde beglazing, wijze van verwarming van de woning, plattegrondkwaliteit, ontsluiting, wijze van ventilatie, etc dat aanvullend is op het planmatige onderhoud dat waarborgt dat het bezit tot het einde van de levensduur geëxploiteerd kan worden. In 2016 is dit beleid verder uitgewerkt en vertaald naar eenduidige onderhoudsnormen en als zodanig in de Portefeuillestrategie vastgesteld. In de Portefeuillestrategie is een bandbreedte opgenomen van het budget dat op basis van inventarisatie van het bezit en de gewenste maatregelen benodigd is. Deze bandbreedte is € 5 mln. tot € 10 mln. Op basis van beschikbare (personele) capaciteit is voor het verbeteren van de kwaliteit voor 2017 een bedrag van € 2,6 mln. begroot en voor de jaren daarna jaarlijks een bedrag van € 5,0 mln. Indien niet € 5 mln., maar € 10 mln. ten behoeve van kwaliteitsverbetering zou zijn begroot, was de negatieve impact op de bedrijfswaarde € 74 mln. geweest.
Algemene aanpassingen meerjaren onderhoudsbegrotingen	-/- € 7,3 mln.	In afwijking tot de eerdere begroting en jaarrekening is er in de huidige begroting en bedrijfswaarde ten behoeve van de jaarrekening een bedrag aan beheerkracht opgenomen van € 2,0 mln. per jaar gedurende de eerste drie jaren (netto contante waarde € 5,8 mln.). Deze begroting is gebaseerd op het vastgestelde beleid ten aanzien van beheerkracht/portiekaanpak/schoon, heel en veilig. Daarnaast zijn er aanpassingen vanuit verfijning van de meerjaren onderhoudsbegroting (o.a. update conditiemetingen).
Ingerekende besparingen in vorige begroting onderhoud voor bedrijfswaarde beperkt en ingezet tbv calamiteiten	-/- € 18,2 mln.	Voor onderhoud is in 2015 in de meerjarenbegroting en bedrijfswaarde een afslag op het (planmatig) onderhoud gehanteerd vanwege in het verleden gerealiseerde inkoopvoordelen. In 2016 bedroeg het gerealiseerde inkoopvoordeel ten opzichte van de gehanteerde eenheidsprijzen € 1,8 mln. Daar staat tegenover dat zich ook incidentele, onvoorziene, dat wil zeggen niet begrote, ingrepen hebben aangediend. In de huidige begroting wordt de besparing wat voorzichtiger ingestoken, gezien het prijsverhogend effect van de aantrekkende vraag is de resterende besparing ingezet ter dekking van structureel ingeschatte calamiteiten.
Ingerekende besparing op VvE bijdrage voor onderhoud.	-/- € 8,3 mln.	Parallel aan de ingerekende besparing voor het onderhoud onder eigen verantwoordelijkheid is in 2015 in de meerjarenbegroting en bedrijfswaarde een afslag op het VvE-onderhoud gehanteerd. Nu alle VvE begrotingen in 2016 opnieuw zijn opgesteld is het niet reëel gebleken deze bezuinigingen in de meerjarenbegroting en bedrijfswaarde op te nemen.

Ontwikkeling	Effect op bedrijfswaarde	Toelichting
Overstap systematiek toerekening onderhoud	-/- € 11,1 mln.	In de berekening van de bedrijfswaarde per ultimo 2016 is de systematiek van toerekening van het totale onderhoud aan het type bezit gewijzigd om meer recht te doen aan ons beleid (zo wordt het planmatig onderhoud uitsluitend toegerekend aan woningen die voor 2022 niet gesloopt worden en het niet planmatig onderhoud toebedeeld aan alle eenheden). Dit leidt tot toerekening van een hogere norm aan eenheden die langer in exploitatie blijven, met als gevolg dat de lasten van planmatig onderhoud gedurende langere tijd op een hoger niveau blijven en dus een lagere bedrijfswaarde opleveren.
	-/- € 82,2 mln.	

9) Mutatie exploitatielasten (inclusief VvE-bijdrage)

Soort effect	Bedrag effect	Toelichting
Personeelskosten	+ € 14,8 mln.	De verdere daling van de personeelskosten zijn mede gebaseerd op gunstiger realisatiecijfers en lagere begroting 2017.
Bedrijfskosten	+ € 10,8 mln.	De verdere daling van de bedrijfskosten (met name materiaalkosten en overige apparaatskosten) zijn mede gebaseerd op gunstiger realisatiecijfers en lagere begroting 2017.
Opbrengsten eigen onderhoudsdienst	-/- € 6,4 mln.	Tegenover de lagere personeelslasten voor de eigen onderhoudsdienst staan echter ook lagere opbrengsten hiervoor.
Leefbaarheid	+ € 11,2 mln.	De externe kosten voor leefbaarheid dalen de komende jaren, mede als gevolg de aanscherping van de taken van een corporatie op basis van de nieuwe woningwet.
VVE-bijdrage overig	-/- € 18,5 mln.	Betreft de VVE-bijdrage exclusief onderhoud en servicelasten.
Overige directe exploitatielasten	-/- € 5,1 mln.	
	+ € 6,4 mln.	

10) Mutatie (wettelijke) heffingen

Soort effect	Bedrag effect	Toelichting
Verhuurderheffing	-/- € 10,8 mln.	Aanpassing op basis van gewijzigde tarieven per januari 2017. Eventuele vermindering van de verhuurderheffing op basis van investeringen die daartoe kunnen leiden zijn vooralsnog niet in de meerjarenbegroting en bedrijfswaarde ingerekend.
Saneringssteun	-/- € 10,4 mln.	Conform uitgangspunt WSW opgenomen.

11) Gewijzigde levensduur

Soort effect	Bedrag effect	Toelichting
Te Woon woningen restant looptijd minimaal 30 jaar	+ € 15,0 mln.	Het jaar opvolgend wordt feitelijk de duur met 1 jaar opgehoogd.
Woningen zonder investeringsplan minimaal 15 jaar ipv 10 jaar	+ € 36,2 mln.	Conform uitgangspunten van het WSW is de minimale levensduur van complexen aangepast naar 15 jaar, wat voor enkele complexen, met in totaal 5.700 eenheden, leidt tot een langere levensduur en een hogere bedrijfswaarde.
Aanpassing levensduur agv opgeleverde renovatie	+ € 9,0 mln.	Renovatie van onder andere complexen Meijerstraat, GHTH 6-hoog fase 1 en Poptahof veld 1-5 leiden tot een langere exploitatietermijn en een verhoging van de bedrijfswaarde.
Aanpassingen levensduur BOG/MOG	-/- € 5,5 mln.	

12) Overige parameterwijzigingen

Lagere inschatting van inflatie heeft effect op zowel lastenstijgingen (effect op onderhoud + € 12,5 mln. en op overige kosten + € 18,5 mln.) als op huurstijgingen (effect +/- € 98,4 mln.) en geeft per saldo een verslechtering van de bedrijfswaarde van € 67,4 mln.

13) Opschuiven kasstromen

Het effect van opschuiven kasstromen betreft het effect dat de oorspronkelijke kasstromen (vanuit de bedrijfswaardecapitalatie van de vorige jaarrekening) één jaar dichterbij zijn gekomen.

14) Vervallen jaarlaag

De vervallen jaarlaag betreft het effect van het achterlaten van de exploitatie van het jaar 2015.

15) Toevoeging desinvesteringen jaar 5

Voor de bedrijfswaarde wordt van het verkoopprogramma slechts het effect van de eerste vijf jaar ingerekend. Een bijkomend effect daarvan is dat bij de bedrijfswaardebepaling een jaar later het effect van één verkoopjaar erbij komt.

4. Onroerende zaken, verkocht onder voorwaarden

Bedragen x € 1.000	2016	2015
Saldo primo	886.431	859.789
Mutatie uit terugkopen	-50.976	-48.572
Mutatie uit verkopen	36.203	50.158
Mutatie uit waardeveranderingen	32.231	25.057
Totaal ultimo	903.890	886.432

5. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie vastgoedbeleggingen

Bedragen x € 1.000	31-12-2016	31-12-2015
Geboekte kosten projecten	3.667	4.729
Rente tijdens de bouw	0	0
Totaal	3.667	4.729

Bedragen x € 1.000	31-12-2016	31-12-2015
Saldo primo	4.729	4.879
Bij: investeringen	26.359	25.094
Af: subsidie	0	0
Bij: geactiveerde bedrijfskosten	1.087	0
Af: verkooptermijnen	-2.574	0
Af: overheveling naar activa in exploitatie	-3.472	-10.790
Af: overheveling naar onderhanden werk	139	-366
Af: onttrekking van voorziening onrendabele toppen	-22.602	-14.087
Af: projectresultaten	0	0
Totaal ultimo	3.667	4.729

De projecten in ontwikkeling betreffen huureenheden.

Onderstaand een overzicht van de projecten met de grootste stichtingskosten uitgaven in 2016.

Project	Investering
Poptahof veld 8 (Kievit)	4.240.697
Poptahof veld 1	2.968.927
Vogelbuurt	2.456.830
Meijerstraat	2.199.918
Vogelplein	1.874.074
Oudeland OL6L (Marthalaan)	1.489.204
CF Peelland Fase 2	1.095.428
Van Aersenstraat	1.058.252

De activering van opgeleverde projecten betreft de volgende projecten:

Projectnaam	Activering
Meijerstraat	1.174.255
Renovatie 555 TDK's 6-hoog fase 1	1.084.574
Poptahof veld 1	347.913
Colijnstraat sloop Fase 2	320.000
Korenaardwarsstraat	254.000
ENECO woningen Heijplaat	191.657
CF Peelland Fase 2	99.429
	3.471.828

De activering is gebeurd op basis van nacalculatie.

6. Onroerende en roerende zaken ten dienste van exploitatie

Bedragen x € 1.000	31-12-2016	31-12-2015
Saldo primo	26.097	27.280
Investerings	3.476	3.202
Mutatie verschuiving van activa in exploitatie naar/van activa ten dienste van	2.694	0
Desinvestering	-1.594	0
MVA naar voorraad	-1.175	0
Af: Desinvestering sloop/buiten gebruik	-141	0
Mutatie waardeverandering kantoorpanden	-61	-2.215
Afschrijvingen in het boekjaar	-2.184	-2.170
Totaal ultimo	27.111	26.097

De post investeringen bestaat in 2015 voornamelijk uit de inrichting van kantoorpand De Ooievaar en gereedschappen (valbeveiliging). Per ultimo 2015 is er besloten om de kantoorpanden aan de Eliotplaats en Aelbrechtskade te Rotterdam een andere bestemming te gaan geven (verkoop/verhuur). Ten behoeve van de andere bestemming zijn taxatiewaarden bepaald. Op deze kantoorpanden zijn inhaalafschrijvingen gepleegd tot aan de bepaalde taxatiewaarden in 2015. In 2016 is de Aelbrechtskade verkocht, Woonbron is naar de Rochussenstraat verhuisd (mutatieverschuiving van activa) en voor de Eliotplaats is er een voorlopig koopcontract getekend, waardoor de Eliotplaats niet meer onder deze post is verantwoord maar onder de post 'vastgoed bestemd voor verkoop'. De investeringen in 2016 zijn o.a. de regio Delfshaven die van de Aelbrechtskade verhuisd is naar de Rochussenstraat. Verder zijn er warmtemeters geplaatst.

Financiële vaste activa

7. Deelnemingen in verbonden maatschappijen

Bedragen x € 1.000	Eigen vermogen 31-12-2016	Eigen vermogen 31-12-2015
Woonbron Holding BV	5.549	6.208
Buurtbeheerbedrijf Spijckvliet BV	0	-162
Subtotaal	5.549	6.046
Voorziening Buurtbeheerbedrijf Spijckvliet BV	0	182
Totaal	5.549	6.229

Bedragen x € 1.000	Buurtbeheer Bedrijf Spijckvliet	Woonbron Holding
Saldo primo	20	6.208
Bij: investeringen	0	0
Af: desinvesteringen	-20	0
Af: resultaat	0	-659
Totaal ultimo	0	5.549

Zie het hoofdstuk 'Deelnemingen en overige verbindingen'.

8. Andere deelnemingen

Bedragen x € 1.000	Eigen vermogen 31-12-2016	Eigen vermogen 31-12-2015
NV Stadsherstel Rotterdam (3% deelneming)	243	243
NV Stadsherstel Drechtsteden (20% deelneming)	401	661
WOM Mathenesserkwartier BV (33,3% deelneming)	1.036	896
Warmtebedrijf NV (0,4% deelneming)	0	1.000
Totaal	1.681	2.800

Bedragen x € 1.000	NV Stadsherstel Rotterdam (3% deelneming)	NV Stadsherstel Drechtsteden (20% deelneming)	WOM Mathenesser- kwartier BV (33,3% deelneming)	Warmtebedrijf NV (0,3% deelneming)
Saldo primo	243	661	896	1.000
Bij: investeringen	0	0	0	0
Af: desinvesteringen	0	0	0	-1.000
Af: resultaat	0	-260	140	0
Totaal ultimo	243	401	1.036	0

9. Latente belastingvordering(en)

Stelselwijziging

Doordat met ingang van jaarrekening 2016 (vrijwel) sector breed de waardering van de materiele vaste activa op basis van marktwaarde in verhuurde staat verplicht is gesteld, is de vorming van belastinglatentie vanuit het verschil tussen de commerciële en de fiscale waarde van de materiele vaste activa opnieuw in overweging genomen. In de waarde bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat is de uitkomst veelal gebaseerd op uitponden bij mutatie (als hoogste waarde van de keuze tussen uitponden en door exploiteren). Dit ondermijnt de zienswijze dat waarderingsverschillen niet of pas over zeer veel jaren (waardoor netto contact vrijwel nihil) tot uiting komen, op basis waarvan het buiten de latentie laten werd toegestaan. Op grond hiervan is gesteld dat het achterwege laten van de latente belastingpositie vanuit het verschil tussen de commerciële en fiscale waardering van de materiele vaste activa in exploitatie niet meer is toegestaan. Wanneer er voor gekozen wordt om de latentie op basis van netto contante waarde te bepalen kan wel worden volstaan met een latentie opbouw vanuit de "verkoopvijver op basis van het verkoopbeleid" en de fiscale afschrijvingspotentie. Woonbron heeft hiervoor gekozen.

Effect stelselwijziging

Bedragen x € 1.000	Jaarrekening 2015	Na stelselwijziging	Effect stelselwijziging
Balans per 01-01-2015			
Latente belastingvordering	36.335	72.164	35.829

Bedragen x € 1.000	Jaarrekening 2015	Na stelselwijziging	Effect stelselwijziging
Balans per 31-12-2015			
Latente belastingvordering	34.673	69.046	34.373

Bedragen x € 1.000	2016	2015
Saldo primo	69.046	72.164
Mutatie vanuit fiscaal resultaat	-4.190	362
Mutatie vanuit (tijdelijk verschil waardering fiscaal/commercieel)	-3.021	-3.481
Totaal ultimo	61.834	69.046

De latente belastingvordering bestaat uit tijdelijke waarderingsverschillen tussen de commerciële en de fiscale waardering en de opgebouwde compensabele fiscale verliezen.

Voor de bepaling van de belastinglatentie vanuit de tijdelijke waarderingsverschillen wordt het volledige verschil tussen de marktwaardewaardering en de fiscale waardering van het actief in exploitatie vertaald in een belastinglatentie. Waardeverschillen die effect hebben op de belastingvordering of -schuld betreffen de waardeverschillen de materiele vaste activa in exploitatie of ten dienste van, de (dis)agio van de leningen u/g (financiële vaste activa) en leningen o/g (langlopende schulden), de waardeverschillen van de projecten tbv derden, de voorraad verkopen en de overige voorzieningen. Deze tijdelijke waardeverschillen bedragen gezamenlijk € 144,2 mln. debet en zouden daarmee een latente belastingvordering vertegenwoordigen van € 36,0 mln. Deze latentie is bepaald op basis van netto contante waarde (waarbij als disconteringsvoet geldt de gemiddelde vermogenskostenvoet onder aftrek van belasting op basis van het effectieve belastingtarief). Dit wordt bij de compensatieruimte (eveneens op basis van netto contante waarde) die is ontstaan uit de negatieve fiscale resultaten opgeteld.

Het cumulatieve compensabele verlies per ultimo 2015 bedroeg € 133,2 mln. Het fiscale resultaat voor 2016 bedraagt € 20,0 mln. positief. Het netto contante belastingeffect vanuit de verwachte compensatie in de fiscale meerjarenbegroting bedraagt € 25,8 mln.

Op basis van het fiscaal resultaat van 2016, de berekende fiscaal resultaten van 2008 tot en met 2015 en de benoemde waarderingsverschillen tussen de commerciële en fiscale balans, is de actieve Vpb latentie verlaagd van € 69,0 mln. naar € 61,8 mln.

De fiscale meerjarenbegroting geeft in de komende jaren een verwachting weer dat de compensabele verliezen telkens binnen de scope van negen jaar vanaf het ontstaan van het compensabele verlies kunnen worden gecompenseerd door positieve fiscale resultaten. Voor 2017 is de verwachting, dat er sprake zal zijn van verliescompensatie vanuit een positief fiscaal resultaat van € 11,4 mln.

10. Leningen U/G

Bedragen x € 1.000	2016	2015
Saldo primo	1.181	1.295
Toevoeging	0	0
Aflossing	-90	-114
Totaal ultimo	1.091	1.181

Specificatie leningen

Bedragen x € 1.000	2016	2015
Stichting Exploitatie Kantoorpand	809	809
Stichting Welzijn Hoogvliet	80	117
Leningen personeel	30	27
Leningen VVE	172	228
Totaal ultimo	1.091	1.181

Er zijn geen leningen aan bestuurders verstrekt. 'Leningen personeel' is deelname fietsplan.

De leningen aan verbindingen betreffen:

Verbinding	Bedrag	Conditie	Zekerheden
St. Welzijn (Hoogvliet)	79.595	Annuitair, rente 3,5% tot 30-10-2018	Geen
St. Exploitatie kantoorpand	808.906	Fixe, rente 4,25%, geen einddatum	Geen
Totaal	888.501		

De deelnemingen worden nader toegelicht in het hoofdstuk 'Deelnemingen en overige verbindingen'.

De lening aan stichting Welzijn Hoogvliet is verstrekt voor aanpassingen die aard- en nagelvast zijn aan een pand in ons bezit.

11. Overige vorderingen

Bedragen x € 1.000	2016	2015
Saldo primo	27.925	44.544
Toevoeging	0	0
Aflossing/afschrijving	-2.345	-16.618
Afwaardering	0	0
Totaal ultimo	25.580	27.925

De post 'Overige vorderingen' bestaat uit amortisatie rente leningen, en een vordering op WestCord.

Bedragen x € 1.000	Amortisatie rente		Totaal
	leningen u/g	WestCord	
Balans per 1-1-2016	17.900	10.026	27.925
Toevoeging			
Ontvangen aflossing / afschrijving	-596	-1.749	-2.345
Overige mutaties			
Balans per 31-12-2016	17.304	8.277	25.580

12. Activa en vastgoed bestemd voor de verkoop

Bedragen x € 1.000	2016	2015
Vastgoed bestemd voor de verkoop	5.238	5.116
Teruggekocht bezit ten behoeve van wederverkoop VOV	26.027	28.198
Voorraad Eliotplaats 2	1.175	0
Totaal ultimo	32.438	33.315

Vastgoed bestemd voor de verkoop en voorraad Eliotplaats 2

De balanspositie bestaat uit drie grondposities die na sloop van de woningen verkocht zullen worden (€ 0,8 mln. in 2016, € 0,6 mln. in 2015) en de in 2017 te leveren Eliotplaats 2 te Rotterdam. Eind 2016 is het voorlopig koopcontract getekend. Daarom is de materiële vaste activa van dit pand overgeheveld naar Activa en vastgoed bestemd voor de verkoop.

Teruggekocht in bezit ten behoeve van wederverkoop VOV

Bedragen x € 1.000	2016	2015
Saldo primo	28.198	22.817
Mutatie uit terugkopen	51.818	49.953
Mutatie uit wederverkopen VOV	-25.500	-29.908
Mutatie uit wederverkopen vrij	-22.744	-9.600
Mutatie uit terug in huur	-5.745	-5.064
Totaal ultimo	26.027	28.198

In 2016 zijn 572 eenheden teruggekocht en 354 eenheden verkocht onder voorwaarden (inclusief wederverkopen). Ondanks de daling in het aantal verkochte eenheden onder voorwaarde, stijgt de verkoopwaarde hieruit licht. Dit komt voornamelijk door de inrekening van de waardeverhoging over 2016 en doordat de terugkoopprijs van de teruggekochte eenheden lager is dan de verkoopprijs van de nieuwe of wederverkopen. Belangrijke oorzaak van het verschil in de verkoopprijs ten opzichte van de terugkoopprijs is gelegen in de wijziging (vanaf 2014) van het kortingspercentage van 25% naar 15%. Hierdoor betreft het kortingspercentage die verwerkt zit in de terugkoopprijs veelal 25%, terwijl als kortingspercentage van een nieuwe Koopgarant verkoop 15% wordt gehanteerd.

Voor de bepaling van de waardeverhoging c.q. daling bij verkopen onder voorwaarde wordt gebruik gemaakt van dezelfde leegwaardeontwikkelingspercentages die ook voor de marktwaarde gehanteerd wordt. Eind 2016 zijn er in totaal 8.877 eenheden verkocht onder voorwaarden, 303 eenheden zijn teruggekocht en nog niet wederverkocht. In beginsel geldt de bedoeling om deze teruggekochte Koopgarant- en Koopcomfort eenheden ook in deze vormen weer weder te verkopen.

Vorraad onderhanden werk

Bedragen x € 1.000	2016	2015
Saldo primo	4.471	4.471
Overdracht aan Ontwikkelbedrijf Rotterdam	0	0
Totaal ultimo	4.471	4.471

Het onderhanden werk betreft de boekwaarde van de volledig leeggekomen gesloopte woningblokken in het kader van de herstructurering Groenenhagen Tuinenhoven project De Zwanen (IJsselmonde). Dit bedrag wordt bij formele overdracht aan het Ontwikkelingsbedrijf Rotterdam, conform overeenkomst, in rekening gebracht. Begin 2017 is er een groot deel van deze grond overgedragen aan gemeente Rotterdam voor een bedrag van € 3,4 mln. excl. btw.

13. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop

Bedragen x € 1.000	2016	2015
Saldo primo	1.492	1.230
Bij: investeringen	76	265
Af: overheveling naar vastgoed in ontwikkeling voor eigen exploitatie	-139	0
Af: overheveling naar voorraad verkopen	-90	-366
Af: overheveling naar onderhanden projecten	-415	366
Af: afwaardering onrendabel deel	0	-3
Totaal ultimo	924	1.492

14. Onderhanden werk eigen onderhoudsdienst

Bedragen x € 1.000	2016	2015
Onderhanden werk eigen onderhoudsdienst	387	225
Totaal	387	225

15. Overige voorraden

Bedragen x € 1.000	2016	2015
Saldo primo	696	756
Mutaties	136	-59
Totaal ultimo	832	696

16. Onderhanden projecten in opdracht van derden

Bedragen x € 1.000	2016	2015
Saldo primo	6	0
Bij: geactiveerde bedrijfskosten	6	0
Bij: investeringen	0	549
Af: verkooptermijnen	-418	-543
Overheveling van vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop	415	0
Bij/af: projectresultaat	-9	0
Totaal ultimo	0	6

17. Onderhanden projecten herstructurering

Bedragen x € 1.000	2016	2015
Saldo primo	0	0
Totaal ultimo	0	0

18. Huurdebiteuren

Bedragen x € 1.000	31-12-2016	31-12-2015
Achterstanden	7.006	8.026
Afwaardering voor oninbare vorderingen	-3.409	-5.498
Totaal	3.597	2.527

Verloop afwaardering voor oninbare vorderingen

Bedragen x € 1.000	31-12-2016	31-12-2015
Afwaardering primo	-5.498	-3.768
Afboeking derving oninbaar	3.905	2.715
Mutatie vanuit wijziging samenstelling huurachterstanden	-1.817	-4.446
Totaal ultimo	-3.409	-5.498
Voorstanden per ultimo	4.433	5.766

Oninbare vorderingen

In 2016 is de huurachterstand met € 1,0 mln. afgenomen van € 8,0 mln. (ultimo 2015) naar € 7,0 mln. (ultimo 2016). De afname van de voorziening oninbaar bedraagt voor 2016 € 1,8 mln. (2015 € -4,4 mln.). In de voorziening van 2015 was een éénmalige opslag voor deurwaarderskosten van € 1,3 mln. opgenomen. Medio 2016 werd de portefeuille vertrokken huurders kritisch doorgenomen met de deurwaarders en alle dossiers waarvan werd ingeschat dat er geen verhaalbaarheid was, is afgesloten. De opslag was ter dekking van de deurwaarderskosten die in 2015 en eerder voor deze dossiers zijn gemaakt.

19. Gemeenten

Bedragen x € 1.000	31-12-2016	31-12-2015
Debiteuren	42	16
Totaal	42	16

20. Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen

Bedragen x € 1.000	2016	2015
Woonbron Energiek BV	2	2
Woonbron Holding BV	13.602	12.933
Zuidplaspolder exploitatie BV	362	362
Totaal	13.965	13.297

Woonbron heeft met Woonbron Holding BV een rekening courant verhouding, die naar verwachting tussen 1 en 2 jaar afgelost wordt.

21. Belastingen en premies sociale verzekeringen

Bedragen x € 1.000	31-12-2016	31-12-2015
Belastingen en premies sociale verzekeringen	29	132
Totaal	29	132

22. Overige vorderingen

Bedragen x € 1.000	31-12-2016	31-12-2015
Debiteuren	3.796	4.772
Afwaardering voor oninbaar geachte vorderingen	-722	-802
Totaal	3.073	3.970

Dit zijn onder andere debiteuren VvE's.

Verloop afwaardering voor oninbaar geachte vorderingen

Bedragen x € 1.000	31-12-2016	31-12-2015
Afwaardering primo	-802	-1.815
Dotatie derving oninbaar	0	-150
Mutatie overige debiteuren	80	1.163
Totaal ultimo	-722	-802

23. Overlopende activa

Bedragen x € 1.000	2016	2015
Nog te ontvangen projecten	0	2.121
Verzekeringen	109	0
Door te belasten aan derden	296	257
Vooruitontvangen facturen	351	196
Vooruitbetaalde bedragen	1.289	2.158
Overige	103	85
Totaal	2.148	4.817

Resultaat looptijd korter dan 1 jaar. Doorbelasting aan derden zijn voornamelijk de VvE's.
De post "nog te ontvangen projecten" is in 2016 bijgewerkt naar de laatste stand van zaken per project.

24. Liquide middelen

Bedragen x € 1.000	31-12-2016	31-12-2015
Kas	17	21
Bank	44.192	18.203
Geld onderweg	61	7
Totaal	44.270	18.230

Onder bank is ook het uitgezette spaarsaldo (direct opvraagbaar) vermeld.

Passiva

Eigen vermogen

25. t/m 27. Eigen Vermogen

Het cumulatieve effect van de stelselwijziging op het totale eigen vermogen per 1 januari 2015 bedraagt € 35,8 mln.
Per 1 januari 2016 is het effect nog € 34,4 mln.

Verloop totaal eigen vermogen:

Bedragen x € 1.000	2016	2015
Stand per 1 januari volgens jaarrekening 2015		1.974.939
Effect stelselwijziging op stand per 1 januari 2015		35.829
Stand per 1 januari na stelselwijziging	2.012.399	2.010.769
Jaarresultaat in jaarrekening		3.086
Effect stelselwijziging op resultaat 2015		-1.457
Jaarresultaat na stelselwijziging	141.639	1.630
Stand per 31 december na stelselwijziging	2.154.038	2.012.399

Overige reserves

Bedragen x € 1.000	Primo 2015	Mutatie	Mutatie	Ultimo 2015
		stichting	deelnemingen	
		Woonbron		
Overige reserves	215.693	149.906		365.599
Resultaat vorig boekjaar	114.076	-114.076		
Stelselwijziging	35.830	-35.830		
Effect stelselwijziging op resultaat 2015		-1.457		-1.457
Gerealiseerd resultaat boekjaar		22.873	-711	22.162
Totaal	365.599	21.416	-711	386.305

Bedragen x € 1.000	Primo 2016	Mutatie	Mutatie	Ultimo 2016
		stichting	deelnemingen	
		Woonbron		
Overige reserves	365.599	-20.705		365.305
Resultaat vorig boekjaar	20.705	20.705		
Gerealiseerd resultaat boekjaar		83.506	-1.177	82.329
Totaal	386.305	83.506	-1.177	468.634

Herwaarderingsreserve

Bedragen x € 1.000	2016	2015
Herwaarderingsreserve primo	1.626.094	1.645.170
Mutatie Reële waarde MVA	96.847	-454
Mutatie Reële waarde VOV	9.507	7.759
Mutatie investeringen en overheveling van overig onroerend goed	-31.419	-14.143
Mutatie desinvesteringen verkopen	-8.363	-12.192
Mutatie desinvesteringen sloop	-7.262	-45
Herwaarderingsreserve ultimo	1.685.404	1.626.094

Eigen vermogen

Het eigen vermogen van Woonbron bedraagt eind 2016 € 2.154,0 mln. Aangezien Woonbron heeft gekozen voor waardering van haar vastgoed tegen marktwaarde in verhuurde staat, geeft dit bedrag het potentiële eigen vermogen aan bij een optimale exploitatie van het vastgoed. Wanneer een exploitatie wordt gevoerd die gebaseerd is op de realisatie van maximale opbrengsten uit verkoop en verhuur resulteert dat in dit eigen vermogen.

In de exploitatie van haar woningen maakt Woonbron keuzes die passen bij haar brede taakopvatting, uiteraard binnen te stellen randvoorwaarden. Woonbron neemt aldus genoegen met een lager rendement wanneer dit maatschappelijk te verantwoorden is. In feite keren wij op deze manier ons rendement uit aan de samenleving. De bedrijfswaarde is een waarderingsgrondslag waarin de toekomstige keuzes worden vertaald naar euro's van nu. De bedrijfswaarde per 31 december 2016 bedraagt € 1.908,6 mln.

In de marktwaardebepaling, ten behoeve van de waardering in de balans, wordt gebruik gemaakt van normbedragen voor onder andere beheerkosten en onderhoud.

Bij de bepaling van de bedrijfswaarde maakt Woonbron gebruik van de verschillende kostenniveaus vanuit haar meerjarenbegroting, welke gebaseerd zijn op de gerealiseerde kosten en de reeds ingezette lijn van kostenbesparingen. De voor de bedrijfswaardebepaling gebruikte kostenniveaus voor beheer en onderhoud liggen nu nog hoger dan de normen die gebruikelijk zijn voor de marktwaardebepaling.

Woonbron heeft zich als doel gesteld om op termijn de werkelijke kostenniveaus te verlagen en daarmee dichter naar de normbedragen voor de marktwaardebepaling toe te groeien. Wanneer het eigen vermogen per 2016 zou zijn gebaseerd op deze bedrijfswaarde resulteert dit in een eigen vermogen van € 728,5 mln. Dit is € 1.425,5 mln. lager dan het in deze jaarrekening gepresenteerde eigen vermogen. Het verschil kan worden beschouwd als het economisch offer dat Woonbron doet op de exploitatie van haar vastgoed, gegeven de inzet die Woonbron doet voor de doelgroep die Woonbron bedient.

Het beleid van Woonbron wijkt op een aantal onderdelen af van een beleid gericht op opbrengstmaximalisatie: Verkoopbeleid: Woonbron wil met verkoop een doelgroep bedienen die anders niet in staat zou zijn een woning te kopen. Met Koopgarant beschikt Woonbron over een product waarmee woningen met korting worden aangeboden. Hiermee wordt de doelgroep bediend, maar wordt afgezien van het realiseren van de marktwaarde van de woning.

Huurbeleid: Het kiezen voor betaalbare woningen voor onze doelgroep resulteert enerzijds in lagere huren dan in de markt gerealiseerd zouden kunnen worden. Hierbij wordt echter niet gekozen voor een zo laag mogelijke huur. Woonbron kiest voor vaststelling van huurbedragen die, afgemeten aan de specifieke omstandigheden, passend zijn.

Voor het ongerealiseerde deel van de overige reserves met betrekking tot materiele vaste activa in exploitatie is een herwaarderingsreserve gevormd. De herwaarderingsreserve wordt bepaald op basis van het verschil in de boekwaarde van het vastgoed in exploitatie op basis van marktwaarde ten opzichte van de boekwaarde van het vastgoed in exploitatie op basis van verkrijgingsprijs/aanschafkosten. Hierbij wordt geen rekening gehouden met afschrijvingen en waardeverminderingen. De herwaarderingsreserve bedraagt per ultimo 2016 € 1.685,4 mln. (en dus bedraagt het gerealiseerd eigen vermogen € 468,6 mln.).

De mutatie reële waarde, zoals vermeld in het verloopoverzicht van materiele vaste activa in exploitatie, is direct een mutatie in de herwaarderingsreserve.

Bij activering vanuit nieuwbouw en/of verbeteringen hebben afwaarderingen op basis van marktwaardewaardering plaatsgevonden ten opzichte van de verkrijgingsprijs, die daarmee dus direct een mutatie op de herwaarderingsreserve betekenen. Bij desinvesteringen van sociaal en commercieel vastgoed in exploitatie, verdwijnt met de activa tevens het deel herwaarderingsreserve (vanuit het verschil t.o.v. de verkrijgingsprijs) voor de betreffende eenheden.

Ook het aandeel 'niet gerealiseerde waardeverandering' in de balanswaardering van de verkochte eenheden onder voorwaarden, maakt onderdeel uit van de herwaarderingsreserve. De via het resultaat genomen niet gerealiseerde waardeverandering VOV in het verslagjaar vormt daarmee direct een mutatie in de herwaarderingsreserve.

Ook hier geldt dat het deel herwaarderingsreserve voor de betreffende eenheden van terug en wederverkoop verdwijnt.

Het positieve resultaat ad € 141,6 miljoen is vermeerderd op het eigen vermogen, waarvan € 82,3 mln. als gerealiseerd resultaat aan de post overige reserves wordt toegevoegd.

Voorzieningen

28. Voorziening onrendabele investeringen en herstructurering

Bedragen x € 1.000	2016	2015
Saldo primo	49.086	15.662
Bij: dotatie/nieuwe besluiten	26.855	51.774
Bij: projecten niet doorgedaan	53	0
Bij/Af: projectresultaat afwikkeling	-6.132	-1.979
Af: overboeking naar activa in ontwikkeling	-23.357	-16.371
Totaal	46.504	49.086

De Kreek

Begin 2016 werd Woonbron geconfronteerd met een zeldzame toepassing van asbest in het spuitwerk van wanden en plafonds in één van haar complexen, te weten Woongebouw De Kreek in IJsselmonde, Rotterdam. In de jaarrekening 2015 is hiervan melding gemaakt als zijnde een gebeurtenis na balansdatum. Vorig jaar is op basis van de eerste inzichten een inschatting gemaakt van de sanerings- en herstelkosten die nodig zouden zijn voor het voortzetten van de exploitatie. In het afgelopen jaar is er grondig onderzoek gedaan naar de aard en omvang van de problematiek in het woongebouw. Naast het verwijderen van asbest zijn er diverse andere zaken die moeten worden aangepakt teneinde een voortgezette exploitatie mogelijk te maken. Nader onderzoek heeft uitgewezen dat een meer ingrijpende aanpak nodig is dan bij het opstellen van bestuursverslag en jaarrekening 2015 werd voorzien. Deze meer ingrijpende renovatie heeft onder meer tot gevolg dat de bewoners (tijdelijk) uitverhuisd moeten worden en de investering hoger is.

De renovatie zoals nu voorgesteld, en ook gecommuniceerd naar de bewoners 4 april jl., heeft naast het verwijderen van asbest ook betrekking op het oplossen van de problematiek rond legionella en standleidingen. Daarnaast wordt onder meer de collectieve mechanische ventilatie vervangen, de CV installatie vervangen en kopgevels en balkonranden hersteld. Het uitgangspunt van de in de jaarrekening getroffen voorziening zijn de nominale kosten van de renovatie vermeerderd met de verwachte gedeelde inkomsten en kosten die een gevolg zijn van langdurige leegstand van het woongebouw gedurende de renovatie. In totaal is er per ultimo 2016 voor € 39,8 mln. voor deze investering voorzien.

Een grootschalige renovatie biedt mogelijkheden om de kwaliteit van het gebouw en wooncomfort te verbeteren en het marktrisico van het complex te mitigeren. Bij kwaliteitsverbetering kan gedacht worden aan het aansluiten op stadsverwarming (collectief/individueel), het vervangen van kozijnen, het saneren, isoleren en vernieuwen van het dak, aanbrengen HR++ glas, verminderen koudebrug, individuele in plaats van collectieve mechanische ventilatie, het moderniseren en renoveren/bijplaatsen van bergingen in de plint en het vernieuwen van de hekwerken op de galerijen. De investeringsuitgaven die hiermee gepaard gaan zijn niet opgenomen in de voorziening. Enerzijds omdat dit geen noodzakelijke investeringen zijn en anderzijds omdat Woonbron er van uitgaat dat deze investeringen een rendabel karakter hebben. Besluitvorming over de definitieve aard en omvang van de renovatie gebeurt in de komende jaren en zal per woongebouw plaatsvinden.

Deze voorziening is op basis van nominale waarde gewaardeerd en is gekoppeld aan projecten die overwegend langer dan een jaar duren.

29. Voorziening pensioenen

Bedragen x € 1.000	2016	2015
Saldo primo	1.299	1.278
Bij: dotatie	42	65
Af: onttrekkingen	-8	-43
Totaal	1.333	1.299

Voor een beperkt deel van het personeelsbestand (van één van de fusiepartners van voormalig DelftWonen) is in het verleden de pensioenregeling ondergebracht bij Centraal Beheer. Op basis van de meest recente toevoegingen en aannames op het gebied van demografie en prijsstijgingen wordt de voorziening op niveau gebracht. Deze voorziening is gebaseerd op basis van contante waarde en heeft een gemiddelde looptijd van circa tien jaar. In 2016 is er een dotatie gedaan aan de voorziening van € 42.000. In 2016 is deze voorziening verlaagd op basis van betaalde premies (€ 8.000) en tevens verhoogd op basis van betaalde premies voor prepensioenen. Voor het overige deel heeft Woonbron de pensioenregeling ondergebracht bij het bedrijfstakpensioenfonds van het SPW (Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties). Hierbij heeft Woonbron geen verplichting tot het voldoen van aanvullende bijdragen in het geval van een tekort bij het bedrijfstakpensioenfonds, anders dan het voldoen van hogere toekomstige premies. Deze voorziening duurt langer dan een jaar.

30. Voorziening reorganisatiekosten

Bedragen x € 1.000	2016	2015
Saldo primo	745	3.204
Bij: dotatie	280	-360
Af: onttrekkingen	-815	-2.099
Totaal	210	745

Het resterend bedrag van deze post is een gevolg van een bijna afgeronde reorganisatie en betreft de laatste vaststellingsovereenkomsten, waarvan de laatste in 2018 ingaat.

31. Overige voorzieningen

Bedragen x € 1.000	2016	2015
Saldo primo	2.198	4.187
Bij: dotatie	290	426
Af: onttrekkingen	-792	-2.415
Totaal	1.695	2.198

De post 'Overige voorzieningen' bevat vanaf 2016 alleen de persoonsgebonden rechten op opleidingen. Eind 2009 is in de CAO het persoonsgebonden recht op opleidingen opgenomen, met een maximum van € 4.500 per medewerker. Jaarlijks wordt deze voorziening aangevuld voor medewerkers die langer dan een jaar in dienst zijn (max. € 900 naar rato van deeltijd) en wordt de genoten opleiding of aankoop van opleidingsuren onttrokken.

Langlopende schulden

Langlopende schulden worden onderverdeeld in schulden/leningen overheid en schulden/leningen kredietinstellingen. Per ultimo 2016 is er in totaal voor het gehele schuldrestant ad € 1.329,4 mln. borging verstrekt door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. Het naar kortlopende schulden overgeheveld bedrag betreft het totaal van periodieke aflossingen, eindaflossingen en vervroegde aflossingen in 2017.

32. Schulden/leningen overheid

Bedragen x € 1.000	2016	2015
Saldo primo	32.549	35.004
Bij: nieuwe storting	0	0
Af: reguliere aflossing	-2.562	-2.455
Af: vervroegde aflossingen	0	0
Totaal leningen ultimo	29.987	32.549
Overheveling aflossing komend jaar naar kortlopende schulden	-2.690	-2.562
	27.297	29.987

Verantwoording langlopende leningen overheid

Opgesplitst naar restant-looptijd van de leningen is de nominale leningenportefeuille als volgt opgebouwd:

Bedragen x € 1.000	31-12-2016	31-12-2015
Leningen o/g <= 5 jaar	5.436	5.822
Leningen o/g > 5 jaar	24.552	26.727
Totaal	29.987	32.549

Bovenstaande bedragen zijn gebaseerd op de einddata en het pro-resto saldo van de leningen per ultimo 2016.

	2016	2015
De gemiddeld gewogen rentecoupon van de leningenportefeuille per ultimo	4,39%	4,44%

De gemiddeld gewogen rentecoupon op langlopende leningen bij de overheid is in 2016 met 0,05% gedaald. Oorzaak van deze daling is dat er meer is afgelost op vastrentende leningen met een relatief hoge rentecoupon, dan op vastrentende leningen met een relatief lage rentecoupon (in totaal voor € 2,6 mln.). Er heeft in 2016 geen herziening van rente plaatsgevonden van leningen die door overheidsinstanties zijn verstrekt. Er zijn in 2016 geen nieuwe leningen bij overheidsinstanties aangetrokken.

33. Schulden/leningen kredietinstellingen

Bedragen x € 1.000	2016	2015
Saldo primo	1.326.798	1.367.707
Bij: nieuwe storting	31.236	25.746
Af: reguliere aflossing	-47.391	-64.885
Af: vervroegde aflossingen	-11.236	-1.769
Totaal leningen ultimo	1.299.407	1.326.798
Overheveling aflossing komend jaar naar kortlopende schulden	-71.805	-39.892
	1.227.602	1.286.906

Verantwoording langlopende leningen kredietinstellingen

Opgesplitst naar restant-looptijd van de leningen is de nominale leningenportefeuille als volgt opgebouwd:

Bedragen x € 1.000	31-12-2016	31-12-2015
Leningen o/g <= 5 jaar	122.553	142.277
Leningen o/g > 5 jaar	1.176.854	1.184.521
Totaal	1.299.407	1.326.798

	2016	2015
De gemiddeld gewogen rentecoupon van de leningenportefeuille inclusief rentederivaten per ultimo	3,59%	3,69%
De gemiddeld gewogen rentecoupon van de leningenportefeuille exclusief derivaten per ultimo	2,72%	2,85%

De gemiddeld gewogen rentecoupon op langlopende leningen bij kredietinstellingen exclusief rentederivaten is in 2016 met 0,13% gedaald. Oorzaak van deze daling is dat er aflossingen hebben plaatsgevonden op vastrentende leningen met een relatief hoge rentecoupon (€ 37,2 mln.), welke (gedeeltelijk) zijn geherfinancierd door leningen met een lagere rentecoupon (€ 20,0 mln.). Daarnaast heeft er voor een volume van € 23,9 mln. aan renteherzieningen plaatsgevonden. Voor elk van de renteherzieningen geldt dat de nieuwe contractrente lager is dan de oude.

Inclusief rentederivaten is de gemiddeld gewogen rentecoupon op langlopende leningen bij kredietinstellingen in 2016 minder hard gedaald, namelijk met 0,10%. Dit komt doordat bovengenoemde gebeurtenissen (het aflossen op leningen met een relatief hoge rentecoupon en aantrekken van nieuwe leningen met een relatief lage rentecoupon en de renteherzieningen op bestaande leningen) hier minder effect hebben, aangezien het (ongewijzigde) volume aan derivaten waarop een vaste (relatief hoge) rente wordt betaald hierin wordt meegewogen.

34. Verplichtingen uit hoofde onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Bedragen x € 1.000	2016	2015
Saldo primo	882.276	864.219
Mutatie uit terugkopen	-51.115	-49.399
Mutatie uit verkopen	36.203	50.158
Mutatie uit waardeveranderingen	22.724	17.298
Totaal ultimo	890.088	882.276

In 2016 zijn 572 eenheden teruggekocht en 354 eenheden verkocht onder voorwaarden (inclusief wederverkopen). Ondanks de daling in het aantal verkochte eenheden onder voorwaarde, stijgt de verplichting hieruit licht. Dit komt doordat de terugkoop prijs van de teruggekochte eenheden lager is dan de verkoopprijs van de nieuwe of wederverkopen. Belangrijke oorzaak van het verschil in de verkoopprijs ten opzichte van de terugkoop prijs is gelegen in de wijziging (vanaf 2014) van het kortingspercentage van 25% naar 15%. Hierdoor betreft het kortingspercentage die verwerkt zit in de terugkoop prijs veelal 25%, terwijl als kortingspercentage van een nieuwe Koopgarant verkoop 15% wordt gehanteerd. Op basis van een 8% mutatiegraad is de inschatting dat 66% hiervan langer dan 5 jaar betreft.

Voor de bepaling van de waarde stijging c.q. daling bij verkopen onder voorwaarde wordt gebruik gemaakt van dezelfde leegwaardeontwikkelingspercentages die ook voor de marktwaarde gehanteerd wordt. Eind 2016 zijn er in totaal 8.877 eenheden verkocht onder voorwaarden.

35. Overige schulden

Bedragen x € 1.000	2016	2015
Saldo primo	1.196	1.185
Mutatie waarborgsommen	63	11
Mutatie rente waarborgsommen	0	0
Totaal ultimo	1.259	1.196

Kortlopende schulden

36./37. Schulden aan kredietinstellingen/overheid

Bedragen x € 1.000	31-12-2016	31-12-2015
Overheveling aflossing komend jaar van langlopende leningen overheid	2.690	2.562
Overheveling aflossing komend jaar van langlopende leningen kredietinstellingen	71.805	39.892
Totaal schulden aan kredietinstellingen	74.496	42.454

Onder deze post worden de leningen verantwoord die het komend jaar worden afgelost.

38. Schulden aan leveranciers

Bedragen x € 1.000	31-12-2016	31-12-2015
Totaal schulden aan leveranciers	4.879	7.106
Totaal schulden aan leveranciers	4.879	7.106

39. Schulden aan groepsmaatschappijen

Bedragen x € 1.000	31-12-2016	31-12-2015
Totaal schulden aan groepsmaatschappijen	38	38
Totaal schulden aan groepsmaatschappijen	38	38

40. Schulden aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen

Bedragen x € 1.000	31-12-2016	31-12-2015
Schulden aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen	406	406
Totaal schulden aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen	406	406

41. Belastingen en premies sociale verzekeringen

Bedragen x € 1.000	31-12-2016	31-12-2015
Belastingen en premies sociale verzekeringen	1.312	1.890
Totaal belastingen en premies sociale verzekeringen	1.312	1.890

Dit betreft onder andere overdrachtsbelasting, loonheffing en BTW.

42. Schulden ter zake van pensioenen

Bedragen x € 1.000	31-12-2016	31-12-2015
Schulden ter zake van pensioenen	558	583
Totaal schulden ter zake van pensioenen	558	583

43. Overige schulden

Bedragen x € 1.000	31-12-2016	31-12-2015
Overige	46	123
Totaal overige schulden	46	123

Per 31 december 2016 had Woonbron geen doorlopend kredietfaciliteit.

44. Overlopende passiva

Bedragen x € 1.000	31-12-2016	31-12-2015
Overige verplichtingen / overig	11.832	16.730
Voorstanden huurdebiteuren	4.433	5.812
Te betalen interest	20.232	20.344
Totaal overlopende passiva	36.497	42.886

Specificatie overige verplichtingen / overig

Bedragen x € 1.000	31-12-2016	31-12-2015
Nog te betalen inzake onderhoud	1.790	3.045
Nog te betalen inzake projecten	2.019	6.059
Nog te betalen inzake salaris/pensioen/sociale lasten	13	15
Overlopende vakantie-uren	1.761	1.841
Af te rekenen met Beheergroepen	0	101
Nog te betalen kosten leefbaarheid	9	45
Nog te betalen inzake servicekosten	2.740	2.773
Nog te ontvangen facturen uitzendkrachten	100	87
Nog te betalen diverse	786	666
Nog te betalen erfpacht	446	446
Nog te betalen zakelijke lasten	76	70
Overige	2.092	1.582
Totaal overige verplichtingen /overig	11.832	16.730

Nog te betalen inzake projecten

Totaal overige verplichtingen heeft een looptijd korter dan een jaar. Voor de benoemde schulden zijn geen zekerheden verstrekt. Voor de verstrekking van zekerheden verwijzen wij naar de 'Niet in de Balans opgenomen verplichtingen'.

Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen

Leasecontracten

De verplichting vanuit de leasecontracten (met name ten behoeve van de dienstauto's) bedraagt € 1,7 mln. Van deze verplichting valt € 1,7 mln. binnen de periode van vijf jaar. Hiervan is een verplichting van circa € 0,7 mln. korter dan een jaar. De verplichting na vijf jaar is € 26.000.

Dekkingsgraad pensioenfondsen

Woonbron heeft de verplichting om tekorten ten opzichte van de minimale dekkingsgraad, maar niet anders dan via toekomstige premies van het pensioenfonds, aan te vullen. De dekkingsgraad staat de laatste jaren, mede als gevolg van de kredietcrisis, onder druk. De in januari 2017 door SPW gepubliceerde voorlopige beleidsdekkingsgraad per 31 december 2016 bedraagt 109,5% (gemiddelde beleidsdekkingsgraad van 2016 is 104%). Dit ligt onder de voor 2016 vereiste dekkingsgraad van 125%. Het fonds heeft dus een reservetekort.

Per 31 december 2015 bedroeg de doorlopend kredietfaciliteit (zonder zekerheden) van Woonbron € 45 mln. Voor deze kredietfaciliteit zijn door Woonbron geen zekerheden verstrekt. Per balansdatum werd er op deze faciliteit niet getrokken.

Per 1 januari 2016 is de doorlopend kredietfaciliteit (zonder zekerheden) van Woonbron verlaagd naar € 20 mln.

Per 31 december 2016 had Woonbron geen doorlopende kredietfaciliteit.

Het WSW-obligo voortkomend uit de WSW-borging van de leningen bedraagt per 31 december 2016 € 49,3 mln. Woonbron heeft een volmacht ten gunste van het WSW verstrekt voor een hypothecaire inschrijving.

In de categorie activa in ontwikkeling en onderhanden projecten is de realisatie van de projectkosten opgenomen. De restant-verplichting tot aan de totale bouwkosten bedraagt € 12,75 mln. (in 2015 was de restantverplichting € 30 mln.).

Voor aansprakelijkheden vanuit deelnemingen wordt verwezen naar het hoofdstuk 'Deelnemingen en overige verbindingen'.

Woonbron vormt een fiscale eenheid met dochterbedrijf Woonbron Holding BV en de daarin geconsolideerde dochterbedrijven Woonbron ZPP Beheer BV, Woonbron ZPP Exploitatie BV en Woonbron Energiek BV. Voor Woonbron geldt daarmee inzake de Vennootschapsbelasting hoofdelijke aansprakelijkheid.

Onderhoudsfondsen VvE's

Woonbron had in 2016 12.807 eenheden in VvE's in bezit. In 2016 zijn voor deze VvE's de jaarrekening 2015 en daarbij behorende onderhoudsfondsen voor 2016 en verder vastgesteld. Totaal is hierin voor circa € 76,7 mln. aan onderhoudsfondsen opgenomen, waarvan het aandeel van het bezit van Woonbron circa € 50,4 mln. bedraagt (voor 2015 € 74,6 mln. aan onderhoudsfondsen en waarvan het aandeel van het bezit circa € 48,5 mln. Woonbron).

First Metro Durban DIGH

Woonbron staat garant voor een lening die BNG Bank heeft verstrekt aan Dutch International Guarantees voor Housing (DIGH) ten behoeve van een overbruggingslening voor First Metro Housing Company te Zuid Afrika. De hoofdsom van de afgegeven garantie bedraagt € 657.241 te vermeerderen met boeten, kosten en rente. Het schuldrestant van de lening bedraagt per 31 december 2016 € 593.915 (deze is in de post overige schulden meegenomen). Het voornemen is om de overbruggingslening die DIGH aan First Metro Housing Company heeft verstrekt, te verkopen. De verkoopontvangst zal worden gebruikt voor het aflossen van de lening bij BNG Bank.

Lopende rechtsgedingen

Per balansdatum is Woonbron verwickeld in een rechtszaak vanuit de periode van renovatie van ss Rotterdam. Zaak tegen de interieurbouwer Gitre is thans nog onder de rechter en uitkomst is nog niet bekend. Gitre heeft als zekerheid voor haar tegenvordering een concerngarantie van € 4,0 mln. ontvangen van Woonbron.

Financiële instrumenten

Woonbron loopt renterisico over de rentedragende vorderingen (met name onder financiële vaste activa) en rentedragende langlopende en kortlopende schulden. Bij vorderingen en schulden met variabele renteaftspraken loopt Woonbron risico ten aanzien van toekomstige kasstromen. Bij vastrentende vorderingen en schulden loopt Woonbron risico ten aanzien van de marktwaarde.

Woonbron heeft in de periode tussen 1999 en 2012 een derivatenportefeuille opgebouwd ter afdekking van het renterisico van variabelrentende langlopende leningen. Ten aanzien van het afdekken van renterisico's op vorderingen zijn en worden geen nieuwe derivaten afgesloten.

De huidige derivatenportefeuille (zestien contracten verdeeld over vier tegenpartijen) bestaat uitsluitend uit renteswaps (payer swaps) die direct zijn gekoppeld aan rollover-leningen. Deze rollover-leningen hebben een rentecoupon gebaseerd op de drie of zes maands Euribor, vermeerderd met een opslag. De renteswap bestaat uit twee componenten:

- een vaste rentebetaling;
- een variabele renteontvangst (in het algemeen Euribor zonder opslag).

Door de rollover-lening en de swap te koppelen, wordt een rentetypisch vaste lening gecreëerd. Immers: de Euribor renteontvangst van de swap compenseert de Euribor rentebetaling van de rollover-lening.

Aangezien de rollover-leningen nominaal worden gewaardeerd (dat wil zeggen: niet tegen marktwaarde), is marktwaardewaardering voor de derivaten niet gewenst. Voor alle derivaten wordt daarom kostprijs-hedge-accounting toegepast. Dit betekent dat de derivaten tegen de nominale waarde (€ 0) worden meegenomen. Woonbron kiest voor kostprijs-hedge-accounting aangezien de doelstelling van de derivaten is om het renterisico op variabele rentefinanciering af te dekken. Kostprijs-hedge-accounting wordt toegepast op basis van individuele leningen, wat betekent dat er sprake is van aansluiting tussen de modaliteiten van de derivaten en de leningen. Deze modaliteiten zijn vastgelegd in de originele leningen- en derivatencontracten. De koppeling tussen derivaat en lening is nagenoeg volledig, waarmee de effectiviteit als voldoende wordt bestempeld.

In 2016 zijn geen nieuwe rentederivaten door Woonbron afgesloten. De nominale waarde van de derivatenportefeuille bedraagt per ultimo 2016 € 304,0 mln. (was eveneens € 304,0 mln. per ultimo 2015). Het totale volume aan variabele rentedragende leningen bedraagt per ultimo 2016 € 329,0 mln. (was eveneens € 329,0 mln. per ultimo 2015). Hiervan is per ultimo 2016 € 309,0 mln. opgenomen. Van één lening met variabele hoofdsom is per ultimo 2016 namelijk € 20,0 mln. niet opgenomen. Er is een verschil tussen het hoofdvolume aan variabele rentedragende leningen (€ 329,0 mln.) en het volume aan derivaten (€ 304,0 mln.), aangezien van één variabele rentedragende lening (met een volume van € 25 mln.) het renterisico niet is afgedekt met een derivaat.

Per jaareinde is 22,9% van het totale uitstaande volume aan leningen met derivaten afgedekt (per ultimo 2015 was dit 22,4%).

Woonbron heeft geen derivaten waarvoor een Credit Support Annex (CSA) is overeengekomen. In een CSA komen partijen overeen om (een deel van) de negatieve marktwaarde als onderpand storten, indien en zodra deze boven een bepaald drempelbedrag komt. Dit betreft een wederzijdse verplichting. Dit betekent ook dat Woonbron per ultimo 2016, net als per ultimo 2015, geen saldo heeft aan verstrekt onderpand.

De marktwaarde van de derivatenportefeuille per 31 december 2016 bedraagt € 156,1 mln. negatief (was € 132,3 mln. negatief per ultimo 2015). Indien de rentecurve op korte termijn met 100 basispunten daalt ten opzichte van het niveau van 31 december 2016, neemt de totale negatieve marktwaarde van de totale derivatenportefeuille met € 101,1 mln. toe tot € 257,1 mln. Indien de rentecurve op korte termijn met 200 basispunten daalt ten opzichte van het niveau van 31 december 2016, neemt de totale negatieve marktwaarde van de totale derivatenportefeuille met € 240,7 mln. toe tot € 396,8 mln.

Woonbron voldoet aan artikel 108 lid 1.a van het Besluit Toegelaten instellingen Volkshuisvesting (BTiV), dat wil zeggen de 2% stresstest. Woonbron is in 2016 geslaagd voor de stresstest die door de Autoriteit Woningcorporaties is gehouden ten aanzien van het liquiditeitsrisico op derivaten. Omdat Woonbron geen derivaten heeft met CSA, hoeft er geen liquiditeitsbuffer te worden aangehouden om aan een mogelijke korte termijnverplichting te kunnen voldoen. Woonbron heeft negen derivatencontracten waarin mandatory breaks (wederzijds opzegbaar) zijn opgenomen. Dit houdt in dat deze derivaten op een vooraf bepaalde datum worden afgewikkeld tegen de dan geldende marktwaarde. Deze kan positief, negatief of nihil zijn, hetgeen liquiditeitsconsequenties kan hebben. De break clauses zijn als volgt verdeeld over de jaren:

- 2019: € 31,25 mln.
- 2020: € 35 mln.
- 2021: € 57 mln.
- 2022: € 25 mln.

Een jaar voorafgaand aan een break clause dient Woonbron een liquiditeitsbuffer aan te houden, die voldoende groot is om de negatieve marktwaarde te voldoen bij een daling van de rentecurve met 2%. Aangezien de eerste break clause zich medio juli 2019 voordoet, moet Woonbron vanaf het 3e kwartaal van 2018 een buffer aanhouden. Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw heeft borgingsruimte vrijgegeven voor het aantrekken van variabele hoofdsomleningen, zodat Woonbron tijdig de benodigde liquiditeitsbuffer kan opbouwen. Woonbron heeft in november 2016 voor een bedrag van € 190 mln. aan variabele hoofdsomleningen aangetrokken; storting van de verplicht op te nemen 20% van de hoofdsom vindt plaats in het eerste kwartaal van 2017.

De negatieve marktwaarde van de contracten met mandatory breaks bedraagt per 31 december 2016 € 96,7 mln. (2015 € 76,0 mln.). Elk tertiaal wordt een update gegeven van de marktwaardeontwikkeling van de derivaten en het effect hiervan op de liquiditeitsbuffer.

Begin 2017 heeft Woonbron een voorgenomen besluit genomen om acht van de negen derivaten met mandatory breaks voortijdig af te kopen. De hoofdsom van de acht af te kopen derivaten bedraagt € 123,3 mln. en de negatieve marktwaarde per ultimo 2016 van deze acht derivaten is € 93,7 mln. In geval van afkoop zal Woonbron de negatieve marktwaarde van deze derivaten, welke gebaseerd is op de actuele rentecurve op het moment van afkoop, afrekenen en op hetzelfde moment de rente van de onderliggende leningen tegen de actuele rente voor de resterende looptijd van deze leningen vastzetten. Definitieve besluitvorming hierover vindt plaats nadat WSW en Aw goedkeuring hebben gegeven aan dit besluit en de daarin opgenomen uitgangspunten. Naar verwachting zal afkoop medio 2017 plaatsvinden.

Woonbron tracht het kredietrisico (het risico dat financiële instellingen niet aan hun contractuele verplichtingen jegens Woonbron kunnen voldoen) te beperken door het spreiden van transacties over verschillende financiële instellingen. Ook dienen financiële instellingen te voldoen aan de kredietwaardigheidseisen (rating) uit het treasury statuut: een tegenpartij dient door tenminste twee van de drie rating agencies een kredietclassificatie te hebben ontvangen van minimaal single A. Hierbij wordt aangesloten bij hetgeen daarover in het BTiV is opgenomen. Eén van de tegenpartijen waar Woonbron derivaten heeft afgesloten, voldoet op dit moment niet aan de kredietwaardigheidseisen. Aangezien de marktwaarde van deze derivaten voor Woonbron negatief is en Woonbron in de overeenkomsten met deze tegenpartij geen marginverplichting is overgekomen, is het risico voor Woonbron op deze tegenpartij beperkt en zijn er op dit moment geen maatregelen nodig.

Woonbron heeft geen swaps afgesloten ter dekking van toekomstige investeringen.

Woonbron voert alleen transacties in euro's uit en loopt geen valutarisico.

Tot slot heeft Woonbron in haar leningenportefeuille vijftientig zogenaamde basisrenteleningen met een totaal volume van € 545,1 mln. Deze basisrenteleningen kenmerken zich door een langlopende vaste rente vermeerderd met een voor een kortere periode overeengekomen kredietopslag. In de basisrenteleningen is een embedded payer swap opgenomen. Aangezien deze embedded swap nauw gelieerd is aan de onderliggende lening wordt de embedded swap niet separaat op de balans gewaardeerd. De in de basisrenteleningen van Woonbron opgenomen embedded swaps hebben een totale negatieve marktwaarde per ultimo 2016 van € 294,6 mln.

Treasury organisatie

In het treasury statuut van Woonbron zijn de kaders benoemd omtrent het beheersen van risico's. De financiële instrumenten voldoen aan de kaders van het treasury statuut. Het treasury statuut van Woonbron is in augustus 2016 voor het laatst geactualiseerd. In 2016 heeft Woonbron een Reglement financieel beleid en beheer opgesteld, dat is goedgekeurd door Autoriteit Woningcorporaties. Volgens deze documenten is het gebruik van bepaalde rente-instrumenten toegestaan ter beheersing van het renterisico op zekere kasstromen. Bij het aangaan van nieuwe rente-instrumenten zal aan het BTIV worden voldaan.

Besluiten omtrent rente-instrumenten worden genomen door de bestuurder. Besluitvorming vindt pas plaats na advisering door de treasury commissie, waarin naast medewerkers van Woonbron ook een externe deskundige zitting heeft. De leden van de treasury commissie adviseren het bestuur over treasury vraagstukken. De overwegingen die tot besluiten hebben geleid, worden genotuleerd. De notulen van de vergadering van de treasury commissie worden aan de leden van de auditcommissie van de Raad van Commissarissen beschikbaar gesteld.

Besluiten dienen uiteraard binnen de kaders te blijven van het treasury statuut en treasury jaarplan. Indien er besluiten genomen dienen te worden die buiten de kaders van het treasury statuut vallen, dan zal een uitzonderingsvoorstel eerst door de Raad van Commissarissen moeten worden geautoriseerd. In 2016 zijn geen besluiten genomen buiten de kaders van het treasury statuut of treasury jaarplan.

Bij de besluitvorming, uitvoering en toetsing van transacties geldt een duidelijke functiescheiding.

Over de uitvoering van transacties op het gebied van treasury wordt middels een transactierapport verantwoording afgelegd. De bestuurder ontvangt per ommegaande het transactierapport. De controller ontvangt een transactiedossier, wat tenminste het transactievoorstel, de bevestiging, de overeenkomsten en een uitdraai van de administratieve vastlegging bevat. De controller controleert of de transactie is uitgevoerd binnen de randvoorwaarden van het goedgekeurde voorstel en stelt vast of de bevoegdhedenregeling is gevolgd en of de administratieve vastlegging overeenkomt met de gesloten transactie. De controlewerkzaamheden vinden plaats aan de hand van een controleprotocol dat periodiek wordt herzien. In de treasury commissie wordt het controlerapport geagendeerd en besproken.

Eens per tertiaal wordt door de manager Finance & Control een uitgebreide rapportage opgesteld waarin aan de bestuurder verantwoording wordt afgelegd, die besproken wordt in de treasury commissie en de auditcommissie.

4.4 Toelichting op de functionele winst- en verliesrekening

Algemeen

Het totaalresultaat van Woonbron wordt sterk beïnvloed door de waarderingen van het vastgoed. Dit is een bijkomend fenomeen bij waardering op marktwaarde in verhuurde staat. In het schema hieronder is weergegeven wat de invloed is van de waardering op marktwaarde en de waardering van financiële vaste activa voor het totaalresultaat. Het uiteindelijke resultaat uit operationele en bijbehorende financiële activiteiten definiëren wij als operationeel resultaat over 2016.

Bedragen x € 1.000	2016	2015
Totaal resultaat verslagjaar	141.639	1.630
<i>Correcties vanuit (marktwaarde) waarderingseffecten</i>		
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille (a.g.v. marktontwikkelingen in de vastgoedmarkt op het vastgoed verkocht in exploitatie)	98.062	2.670
Niet gerealiseerde waardeveranderingen VOV (a.g.v. marktontwikkelingen in de vastgoedmarkt op het vastgoed verkocht onder voorwaarde (VOV))	-9.507	-7.759
	-107.569	-5.089
<i>Overige waardeveranderingen Immateriële vaste activa (IVA) en vastgoedportefeuille</i>		
Correctie op waarderingseffecten vastgoed in ontwikkeling, op basis van startbesluiten en stopbesluiten	23.100	54.606
Correctie op waarderingseffecten immateriële vaste activa	0	0
	23.100	54.606
<i>Resultaatseffecten vanuit verkopen</i>		
Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille (vrije verkoop)	-11.038	-4.774
Overige waardeveranderingen portefeuille vanuit VOV De niet-gerealiseerde waardeverandering van de woningen verkocht onder voorwaarden. De waardeverandering is bepaald op basis van jaarlijkse prijsstijging/daling koopwoningen, zoals gepresenteerd door de taxateur.	-1.698	-5.240
	-12.736	-10.013
Waarderingseffecten financiële vaste activa en effecten	-2.060	209
Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	7.211	3.119
Resultaat uit operationele en bijbehorende financiële activiteiten voor Vpb (operationeel resultaat)	49.586	44.461

De verkopen behoren voor Woonbron weliswaar tot het regulier proces, maar het verkoopresultaat wordt niet meegenomen bij de bepaling van het operationeel resultaat. De reden daarvoor is dat de verkooplust onder andere bestaat uit de opgeofferde marktwaarde van de betreffende eenheden en hierdoor is er ook sprake van een waarderingseffect in het resultaat.

Een voor financiële partijen gebruikelijk kengetal is EBITDA (Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization). Ten opzichte van het gepresenteerde operationele resultaat betekent dit nog een verdere correctie voor de afschrijvingen, VPB en rente.

Bedragen x € 1.000	2016	2015
Resultaat uit operationele en bijbehorende financiële activiteiten	49.586	44.461
Correcties tot aan EBITDA		
Afschrijvingen (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille	2.814	2.693
Saldo Rentebaten en -lasten	49.339	51.120
	52.153	53.813
EBITDA	101.739	98.273
Saldo Rentebaten en -lasten	49.339	51.120
ICR (EBITDA / Rentelasten)	2,06	1,92

Op basis van deze EBITDA (onder andere in relatie tot het saldo rentebaten en -lasten) kan worden gesteld dat Woonbron een financieel gezond jaar heeft gehad.

Opbouw functionele resultatenrekening

De opbouw van de functionele resultatenrekening is een afgeleide van het grootboekstelsel op basis van de categoriale indeling. Een groot deel van de grootboekrekeningen wordt direct gelabeld naar de onderdelen van de functionele resultatenrekening en voor een aantal grootboekrekeningen geldt dat deze worden verdeeld via een kostenverdeelstaat.

Voor de grootboekrekeningen met het label kostenverdeelstaat worden verdeelpercentages ten behoeve van de verschillende onderdelen van de functionele resultatenrekening bepaald op de volgende wijze:

- Per functie worden de verdeelpercentages bepaald;
- Vanuit salarispakket worden de personeelskosten per persoon via functie vertaald naar de verschillende categorieën;
- Vanuit deze verdeelde kosten worden percentages bepaald op totaal Woonbron-niveau;
- Verdeelde kosten overhead worden als opslag op de KVS verdeling meegerekend naar de verschillende onderdelen van de functionele resultatenrekening;
- Verdeelde kosten KVS optellen bij de bedragen uit de direct toegewezen grootboekrekeningen.

Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille

Bedragen x € 1.000	2016	2015
44. Totaal huuropbrengsten vastgoed in exploitatie	228.424	221.904
45. Totaal opbrengsten service contracten	16.366	14.647
46. Totaal lasten service contracten	-15.261	-17.338
47. Totaal overheidsbijdragen	17	314
48. Totale lasten verhuur en beheeractiviteiten	-36.301	-35.626
49. Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	-63.043	-57.602
50. Totaal overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-20.680	-20.204
Totaal netto exploitatie vastgoedportefeuille	109.522	106.065

44. Huuropbrengsten in exploitatie

Bedragen x € 1.000	2016	2015
Huuropbrengsten	235.325	232.236
Subtotaal huuropbrengsten	235.325	232.236
af: huurderiving wegens leegstand	-5.086	-5.886
af: huurderiving wegens oninbaarheid	-1.815	-4.446
Totaal huuropbrengsten vastgoed in exploitatie	228.424	221.904

Huuropbrengsten per gemeente

Bedragen x € 1.000	2016	2015
Gemeente Delft	48.413	47.319
Gemeente Dordrecht	33.136	33.431
Gemeente Nissewaard	23.460	23.145
Gemeente Rotterdam	123.415	118.009
Totaal huuropbrengsten vastgoed in exploitatie	228.424	221.904

Bedragen x € 1.000	2016	2015
Jaarhuur (zonder aanpassingen)	234.302	229.886
Effect huurverhoging	1.103	2.476
Effect huurharmonisatie	517	887
Effect huuraanpassing naar nieuw maximaal redelijk	0	-72
Effect verkopen op huur	-503	-655
Effect onttrekking bezit uit exploitatie (sloop, omzetten naar eigen gebruik)	-193	-685
Effect investering (aankoop, nieuwbouw, renovatie)	185	399
Eénmalige huurkortingen / overige mutaties	-86	0
Totaal	235.325	232.236

Huuropbouw

De huurinkomsten in 2016 zijn ruim € 3 mln. hoger dan in 2015. De belangrijkste verschillen zijn:

- **Jaarhuur:**
hogere jaarhuur (€ 4,4 mln.): ten gevolge van de huurverhogingen van de tweede helft van 2016
- **Effect huurverhoging:**
lagere huurverhoging (- € 1,3 mln.) als gevolg van ons huurbeleid waarbij niet de maximale huurverhoging is doorgevoerd. Daarnaast is de inflatie een component bij de huurverhoging en deze was 0,4% lager dan in 2015.
- **Effect huurharmonisatie:**
lager effect huurharmonisatie (-/- € 370.000). Het passend toewijzen en het aftoppen van huurprijzen zorgen voor beperking van huurharmonisatie.
- **Effect huuraanpassing:**
In 2015 is er een éénmalige negatieve aanpassing doorgevoerd (-/- € 72.000): door het opnieuw berekenen van de maximaal redelijke huur. In 2016 heeft dat niet plaatsgevonden.
- **Effect verkopen op huur:**
effect verkopen op huur in 2016 is € 503.000.
- **Effect onttrekking bezit uit exploitatie:**
dit betreft m.n. het omzetten van bedrijfspanden naar eigen bedrijfsmiddelen.
- **Effect investeringen:**
lager effect van investeringen (€ 214.000): in 2015 betrof dit m.n. het nieuwbouweffect van oplevering van de Sweerstraat. In 2016 betrof het voornamelijk oplevering van renovatieprojecten. Het effect van renovatieprojecten op huurverhogingen is beduidend lager dan bij nieuwbouwprojecten.
- **Effect eenmalige huurkortingen:**
in 2016 zijn er m.n. in Dordrecht en IJsselmonde éénmalige huurkortingen verstrekt. In Dordrecht zijn deze kortingen voornamelijk verstrekt i.v.m. sloop. De kortingen in IJsselmonde zijn verleend omdat twee complexen niet langer meer als serviceflats worden aangemerkt en de maximaal redelijke huur daardoor is verlaagd.

Huurverhoging

De huurverhoging in 2016 was een voortzetting van het huurbeleid van 2015. De kaders van het Rijk boden de mogelijkheid om de jaarlijkse huurverhoging boven inflatie en inkomensafhankelijk door te voeren. De maximale ruimte voor de huurverhoging per inkomenscategorie, was in 2016 (bij een inflatie van 0,6%):

- tot € 34.678: 2,1% (inflatie + 1,5%)
- van € 34.678 tot € 44.360: 2,6% (inflatie + 2%)
- boven € 44.360: 4,6% (inflatie + 4%)

Woonbron heeft bij het bepalen van de huurverhoging van deze mogelijkheden gebruik gemaakt, maar met een uitzondering. Huurders met een inkomen onder € 34.678 hebben alleen een inflatievolgende huurverhoging (0,6%) gekregen.

Huurharmonisatie

Na het leegkomen van een woning wordt de huur verhoogd naar de streefhuur. Dit zogenoemde harmonisatie effect wordt bij begroten berekend op basis van het verschil tussen huidige huur en streefhuur, vermenigvuldigd met de mutatiegraad. In de begroting voor 2016 was rekening gehouden met een gelijke verdeling in mutatiegraad tussen lang zittende huurders en kort zittende huurders. De laatste groep betaalt al een marktconforme huur. Bij vertrek van kort zittende huurders is het harmonisatie-effect daarom kleiner dan bij vertrek van lang zittende huurders. In 2016 bleek dat er in verhouding meer kort zittende huurders van woning zijn veranderd dan lang zittende huurders.

Huurderving door leegstand

De totale huurderving bedraagt in 2016 € 5,1 mln. In 2015 was dit € 5,9 mln. De frictieleegstand verhuur en verkoop daalt met € 1,2 mln. in 2016 naar € 3,6 mln. door toedoen van diverse interne maatregelen. De projectleegstand neemt in 2016 toe met € 0,4 mln. naar € 1,4 mln. Dit is vooral het gevolg van sloopprojecten in Dordrecht.

Leegstandsderving per type	2016	2015
Frictieleegstand verhuur	1,24%	1,60%
Projectleegstand	0,62%	0,45%
Frictieleegstand verkoop	0,30%	0,48%
Totaal	2,16%	2,53%

Derving oninbaar

In 2016 is de huurachterstand afgenomen met € 1,0 mln. van € 8,0 mln. eind 2015 naar € 7,0 mln. ultimo 2016. De afname van de voorziening oninbaar bedraagt voor 2016 € 1,8 mln. (2015 € -4,4 mln.). Medio 2016 werd de portefeuille vertrokken huurders kritisch doorgenomen met de deurwaarders en alle dossiers waarvan werd ingeschat dat er geen verhaalbaarheid was, zijn afgesloten en afgeboekt. Voor deze actie was een éénmalige opslag voor deurwaarderskosten van € 1,3 mln. getroffen in de voorziening van 2015. In 2016 zijn gerichte acties uitgezet om huurachterstanden in een vroeg stadium te signaleren en maatregelen te treffen. De effecten van deze acties zijn in 2016 merkbaar en hebben tot een afname geleid van de huurachterstanden alsmede de huurderving oninbaar.

45. Opbrengsten servicecontracten

Bedragen x € 1.000	2016	2015
Overige goederen, leveringen en diensten	19.883	19.082
Subtotaal opbrengsten service contracten	19.883	19.082
af: opbrengstenderving wegens leegstand	-538	-495
af: opbrengsten derving wegens oninbaarheid	0	0
af: te verrekenen met huurders	-2.979	-3.970
Totaal opbrengsten service contracten	16.366	14.617

Opbrengsten servicecontracten per gemeente

Bedragen x € 1.000	2016	2015
Gemeente Delft	4.370	4.485
Gemeente Dordrecht	3.647	2.398
Gemeente Nissewaard	718	831
Gemeente Rotterdam	7.631	6.904
Totaal opbrengsten service contracten	16.366	14.617

Dit betreft vergoedingen die de huurders (ook de huurders, die in een VvE zitten), naast de netto huur, verschuldigd zijn voor de levering van diensten als energie, complexbeheer, schoonmaak, portiekverlichting en groenonderhoud. De vergoedingen zijn gebaseerd op de geraamde kosten en zijn verdeeld in afrekenbare en niet afrekenbare kosten. Voor de afrekenbare kosten vindt jaarlijks, op basis van het werkelijke verbruik en de werkelijke kosten, afrekening c.q. verrekening plaats.

Vanwege een zachte winter in 2016 en lagere energiekosten dan eerder bij het bepalen van de voorschot voor de servicebijdragen was voorzien, verwachten we voor een totaal van € 2,9 mln. in 2017 terug te betalen aan onze huurders over het jaar 2016. Deze voorziene uitgave komt ten laste van de opbrengsten servicecontracten.

46. Lasten servicecontracten

Bedragen x € 1.000	2016	2015
Overige goederen, leveringen en diensten	15.261	17.368
Totaal lasten service contracten	15.261	17.368

Lasten servicecontracten per gemeente

Bedragen x € 1.000	2016	2015
Gemeente Delft	4.361	5.192
Gemeente Dordrecht	2.626	2.595
Gemeente Nissewaard	628	893
Gemeente Rotterdam	7.646	8.688
Totaal lasten service contracten	15.261	17.368

Lasten servicecontracten heeft een relatie met de post opbrengsten servicecontracten. De in deze post verantwoorde lasten servicecontracten bevatten echter niet het geheel van de servicekosten. In het saldo van de afrekenbare servicekosten moet de VvE-bijdrage servicekosten (€ 3,1 mln.) worden betrokken (dit is een onderdeel van de VvE-bijdrage) Deze post staat vermeld als onderdeel bij de post Overige bedrijfslasten – VvE bijdrage. Dit is het deel van de afrekenbare servicekosten die wij door middel van de VvE-bijdrage afdragen aan VvE's. De werkelijke kosten, dit zijn de contracten met schoonmaakbedrijven, energieleveranciers en dergelijke, lopen via de VvE.

In 2016 zijn voorzieningen stook- en servicekosten getroffen voor het complex de 'Zomertuinen' en de 'Campus' voor eerdere jaren ad € 75.000,-.

47. Overheidsbijdragen

Bedragen x € 1.000	2016	2015
Vrijval egalisatierekening rijksbijdragen	0	0
Vrijval egalisatierekening BWS subsidies	0	0
Overige Rijksbijdragen	17	314
Totaal overheidsbijdragen	17	314

De overheidsbijdragen bestaan uit de gemeentelijke bijdragen in het kader van de WVG-regeling (woningen voor mindervaliden) en particuliere woningverbetering.

48. Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

Bedragen x € 1.000	2016	2015
Toegerekende personeelskosten	13.636	14.838
Toegerekende overige organisatiekosten	3.553	3.109
Toegerekende afschrijvingen	936	894
Verhuurdersheffing	18.176	16.786
Totale lasten verhuur en beheeractiviteiten	36.301	35.626

49. Lasten onderhoudsactiviteiten

Bedragen x € 1.000	2016	2015
Onderhoudslasten	40.350	34.309
Toegerekende personeelskosten	16.306	16.512
Toegerekende overige organisatiekosten	5.266	5.720
Toegerekende afschrijvingen	1.120	1.061
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	63.043	57.602

Lasten onderhoudsactiviteiten in exploitatie zijn te verdelen in:

Bedragen x € 1.000 (incl. personeels- en organisatiekosten)	2016	2015
Planmatig Onderhoud	28.592	28.638
Mutatie onderhoud	6.115	6.286
Reparatieverzoeken	28.336	22.677
Totaal onderhoudslasten (incl. personeels- en organisatiekosten)	63.043	57.602

Ons onderhoudsprogramma is onderdeel van het strategisch voorraadbeleid. Op basis van de gestelde kwaliteitseisen en conditiemetingen komt de meerjarenonderhoudsplanning tot stand. Onderhoud omvat het planmatig en contract onderhoud en het dagelijks onderhoud bestaande uit mutatie-, reparatie- en TDK-onderhoud (toilet, douche en keuken). Maar ook het onderhoud voor het bevorderen van verkoop en verhuur, serviceabbonementen en contracten die niet direct op het vastgoed betrekking hebben (tuin-, schoonmaakonderhoud en dergelijke). Het onderhoud bestaat verder uit de kosten van derden, de kosten van materiaalverbruik en eigen aannemerij (interne doorbelasting). Het onderhoudsbeleid van Woonbron is gericht op het realiseren van een goede prijs- / kwaliteitverhouding voor de klant, vandaag en in de toekomst, waarbij de onderhoudscyclus zo effectief en efficiënt mogelijk is ingericht. Het is voor onze klanten prettig wonen in een woning die goed is onderhouden. De onderhoudsuitgaven in 2016 zijn hoger dan in 2015. In 2016 is er totaal voor € 40,3 mln. aan onderhoud besteed. Boven op dit bedrag is de betaalde VvE-bijdragen voor € 9,7 mln. opgenomen voor het onderhoud. Deze kosten zijn als VvE-bijdrage verantwoord. Een deel van dit bijdragedeel is toegevoegd aan het onderhoudsfonds van de VvE's (zie 'Niet in de balans opgenomen verplichtingen'). Van deze € 9,8 mln. aan VvE-bijdragen is € 7,2 mln. gedoteerd aan de onderhoudsvoorzieningen van de VvE's en € 2,6 mln. is besteed aan reparatieverzoeken binnen de VvE's.

Bedragen x € 1.000	2016	2015
Planmatig Onderhoud	15.932	14.476
Mutatie onderhoud	5.463	5.490
Reparatieverzoeken	10.899	8.427
TDK-Onderhoud (toilet, douche, keuken)	2.962	1.821
Omzet eigen aannemerij	-4.426	-4.641
VvE bijdrage Planmatig Onderhoud	7.190	6.360
VvE bijdrage Reparatieverzoeken	2.555	2.658
Overige opbrengsten m.b.t. onderhoud	-225	-282
Totaal onderhoudslasten	40.350	34.309

In het bovenstaande overzicht is het onderhoud naar soort gespecificeerd. In dit overzicht is een toename zichtbaar in de realisatie van Planmatig onderhoud, Reparatieverzoeken en TDK-onderhoud. De toename is in lijn met de hogere begroting voor 2016 op deze categorieën.

Planmatig onderhoud

Ten opzichte van het gerealiseerde onderhoud in 2015 is in 2016 € 1,3 mln. meer besteed. In 2016 hebben we meer projecten afgerond, 78% ten opzichte van 75% het jaar ervoor. Bij de VvE's hebben we 73% van de werken gereed, waarmee dit percentage identiek is aan 2015. In totaal is 5% van de projecten komen te vervallen in 2016, inclusief de projecten van VvE's. In 2015 was dit een percentage van 12%.

Hiermee is de daling die verwacht werd voor 2016 daadwerkelijk gerealiseerd. De begroting 2016 is voor 83% gebaseerd op actuele conditiemetingen, waarmee de noodzakelijke basisgegevens sterk verbeterd zijn. Dit voorkomt in hoofdzaak het onnodig vervallen van projecten aangezien de geplande activiteiten recent zijn vastgesteld als noodzakelijk.

We hebben in 2016 € 1,8 mln. aan nieuwe, niet begrote, projecten besteed (vanwege calamiteiten / noodzakelijke ingrepen zoals bijvoorbeeld asbestsanering of legionellabeheersing). Er is voor € 0,6 mln. aan projecten uitgesteld of vervallen omdat dit beter in combinatie met toekomstige projecten uitgevoerd kan worden. Het inkoopvoordeel is € 1,9 mln. Met dit behaalde inkoopvoordeel zijn de nieuwe, niet begrote, projecten in 2016 volledig afgedekt. Uiteindelijk hebben we € 1,2 mln. minder besteed dan begroot.

Mutatieonderhoud

Het uitgevoerde mutatieonderhoud is in 2016 met € 5,5 mln. volledig in lijn met de realisatie 2015 en de begroting 2016. De gemiddelde kosten per mutatie zijn gedaald van € 1.100 in 2015 tot een gemiddeld niveau van € 1.000 per adres in 2016. Een tegenovergestelde ontwikkeling is het aantal van 4.000 adressen in 2016 waar mutatieonderhoud is uitgevoerd tegenover 3.300 begroot. Net als in 2015 hebben we in 2016 een behoorlijk deel van de mutatiekosten in rekening gebracht bij de huurder, zo'n € 1,8 mln., waarmee het beleid m.b.t. het doorbelasten aan huurders is doorgezet. De splitsing tussen technisch noodzakelijke ingrepen (Mutatieonderhoud) en niet direct noodzakelijke, maar voor snelle en waar mogelijk aansluitende verhuur wenselijke ingrepen (verhuurbetimmerende maatregelen) is in 2016 gehandhaafd. In totaal is er € 0,9 mln. beschikbaar gesteld voor deze verhuurbetimmerende maatregelen, onder aansturing van de regio's. De realisatie is stabiel gebleven met € 0,7 mln. De normen die eind 2015 zijn vastgelegd in het goedgekeurde kwaliteitsbeleid van Woonbron zijn in 2016 verder geïmplementeerd en onderhoudsactiviteiten zijn conform dit beleid uitgevoerd.

Reparatieverzoeken

De onderhoudsuitgaven voor reparatieverzoeken laten in 2016 een overschrijding zien van 13% op de begroting. Het aantal reparatieverzoeken is in 2016 sterk gestegen en is op 38.000 uitgekomen, waar er 35.000 begroot waren. De begrote gemiddelde prijs per reparatieverzoek is uitgekomen op € 230 t.o.v. een begroting van € 242. Enerzijds wordt de kostenstijging veroorzaakt door gewijzigd beleid met eerder reparaties dan vervangingen. Anderzijds is er een autonome stijging van het aantal reparatieverzoeken met de volgende top 4 van verzoeken: Riolering (0,3 mln.); Asbest (€ 0,3 mln.); Plafonds (€ 0,2 mln.) en CV Ketels (€ 0,2 mln.).

TDK-onderhoud

Aan TDK-onderhoud is in 2016 meer uitgegeven dan in 2015, maar de realisatie is lager uitgekomen dan begroot voor 2016. Vóór 2015 werd voor toiletten, douches en keukens het moment van vervanging bepaald op basis van afschrijving. Vanaf 2015 is het beleid om het vervangingsmoment te bepalen aan de hand van de kwaliteit van de toiletten, douches en keukens. In 2016 hebben er op 875 adressen vervangingen plaatsgevonden ten opzichte van 1.100 begroot. De gemiddelde kosten per vervanging wijken licht naar boven af van de begroting. (gemiddelde prijs is € 3.350,- t.o.v. € 3.200,- begroot). De normen die eind 2015 zijn vastgelegd in het goedgekeurde kwaliteitsbeleid van Woonbron zijn in 2016 verder geïmplementeerd en onderhoudsactiviteiten zijn conform dit beleid uitgevoerd.

Duurzaamheid

Als aanvulling op het onderhoudsbudget is voor 2016 een investeringsbudget voor duurzaamheidsmaatregelen beschikbaar gesteld van € 5,3 mln. Dit budget is onder andere bestemd voor het verbeteren van E-/F-/G-energielabels en het vervangen van open verbrandingstoestellen door Centrale Verwarming.

Er is in 2016 € 1,8 mln. uitgegeven aan investeringen in duurzaamheid. Daarmee is € 3,4 mln. van de voorgenomen werkzaamheden niet tot uitvoer gekomen in 2016. Hiervoor zijn de volgende 3 oorzaken. Achterblijven van het project collectieve warmtevoorziening in Delft door ingewikkelder traject (à € 0,9 mln.). Achterblijven van het geplande aantal vervangingen van CV-installaties, aangezien onze vaste samenwerkingspartner het door ons in 2016 aangeboden werkvolume niet adequaat kon uitvoeren (à € 1,2 mln.). In 2016 zijn meerdere duurzaamheidspakketten ontwikkeld om bij mutatie toe te passen. In de praktijk blijken de ontwikkelde pakketten minder goed toepasbaar in de vrijgekomen woningen. De realisatie is daarmee € 1,3 mln. lager dan begroot.

VvE's

Buiten het werkelijk door Woonbron bestede onderhoud is er voor de VvE's in 2016, vanuit de VvE -onderhoudsvoorziening voor totaal € 6,0 mln. uitgegeven aan planmatige onderhoudswerken. In 2015 ging het om een bedrag van € 4,9 mln. en in 2014 € 3,1 mln. De in 2015 ingezette versnelling zet door in 2016. Deze verbetering is ook tot stand gebracht door eerder te starten met de voorbereiding van onderhoudsprojecten.

Omzet eigen aannemerij

Bedragen x € 1.000	2016	2015
Omzet eigen aannemerij	4.427	4.641

Dit betreft de omzet van de eigen aannemerij ten behoeve van hoofdzakelijk het niet-planmatig onderhoud van Woonbron. De kosten van de eigen aannemerij zijn opgenomen bij de kostensoorten lonen en salarissen, sociale lasten en overige bedrijfslasten. De genoemde omzet is derhalve van de onderhoudslasten afgetrokken. De omzet in 2016 is maar net iets lager dan in 2015, maar wel aanzienlijk lager dan begroot voor 2016. Oorzaak hiervan is met name het aanzienlijk aantal openstaande vacatures voor allround vaklieden over geheel 2016 waarmee in de begroting geen rekening was gehouden.

50. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Bedragen x € 1.000	2016	2015
Totaal overige directe operationele lasten exploitatie bezit	20.680	20.204

De grootste posten in deze kostencategorie zijn de belastingen (OZB en waterschapsbelastingen), de verzekeringspremies en schadeafhandeling en de VvE-bijdrage (van Woonbron als eigenaar in een VvE). De belastingen zijn voor 2016 € 13,8 mln. (2015; € 13,3 mln.). De belangrijkste oorzaak van de hogere kosten is de tariefstijging. De kosten voor verzekeringen en de schadeafhandeling binnen het eigen risico zijn voor 2016 € 1,3 mln. (2015; € 0,8 mln.). De stijging wordt verklaard door een stijging van de verzekeringspremie en een toename van het aantal schadegevallen met kosten binnen het eigen risico van Woonbron. De VvE bijdrage (excl onderhoud en servicekosten) in 2016 bedroeg € 3,2 mln. (2015; € 3,0 mln.).

Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling

51. t/m 54. Er is geen realisatie, maar voor de volledigheid (en aansluiting met de functionele WenV op pag. 6) opgenomen.

Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

Bedragen x € 1.000	2016	2015
55. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	48.372	26.511
56. Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-37.638	-21.738
57. Toegerekende organisatiekosten verkoop	-902	-641
Totaal netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	10.136	4.132

55. t/m 57. Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille

Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille betreft het resultaat/de opbrengsten uit verkopen van bestaand bezit DAEB- en niet-DAEB-vastgoed aan derden en de opbrengst uit verkochte nieuwbouwwoningen en is als volgt te specificeren:

Bedragen x € 1.000	2016	2015
Opbrengst verkopen bestaand bezit	48.676	26.511
Af: boekwaarde	-37.638	-21.738
Af: toegerekende organisatiekosten	-902	-641
Verkoopresultaat bestaand bezit	10.135	4.132

Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille

In 2016 zijn 138 woningen meer verkocht in 2015. De stijging zit vooral bij de wederverkopen vrije verkopen. De economische groei en de renteontwikkeling in 2016 hebben stimulerend gewerkt voor de woningmarkt. Naast het gunstige effect daarvan op de verkoopspnelheid en de verkoopprijs, heeft dit ook effect gehad op het aantal terugkopen dat in 2016 meer is dan begroot.

Aantallen vrije verkopen	2016	2015
Vrije verkopen	138	143
Wederverkopen vrije verkopen	233	90
Totaal Verkoopresultaat in aantallen	371	233

Waardeverandering vastgoedportefeuille

Bedragen x € 1.000	2016	2015
58. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-22.755	-51.285
59. Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	98.062	-2.670
60. Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	9.507	7.759
Totaal waardeverandering vastgoedportefeuille	84.814	-46.196

58. t/m 60. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Bedragen x € 1.000	2016	2015
58. Overige waardeveranderingen immateriële vaste activa en vastgoedportefeuille	-23.100	-54.606
58. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille vanuit verkocht onder voorwaarden	345	3.321
59. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	98.062	-2.670
60. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	9.507	7.759
Totaal overige waardeverminderingen vastgoedportefeuille	84.814	-46.196

Voor een verdere toelichting op de totstandkoming van de marktwaarde en de overige waardeveranderingen wordt verwezen naar de toelichting op de materiële vaste activa. Voor overige waardeveranderingen immateriële vaste activa en vastgoedportefeuille geldt dat naast het resultaatseffect vanuit de in 2016 lopende dan wel opgeleverde projecten tevens negatief effect (€ 3,1 mln.) vanuit definitieve afwikkeling van reeds eerder opgeleverde projecten (met name afhandeling SOK Desdemonalaan en Toscalaan te Rotterdam).

Nettoresultaat overige activiteiten

Bedragen x € 1.000	2016	2015
61. Opbrengsten overige activiteiten	6.489	6.210
62. Kosten overige activiteiten	-7.025	-6.199
Totaal waardeverandering vastgoedportefeuille	-537	11

61. Opbrengsten overige activiteiten

Bedragen x € 1.000	2016	2015
Beheerdiensten	0	0
Bemiddeling huurtoeslag	0	0
Woonzorgdiensten	0	0
Overige bedrijfsopbrengsten	6.489	6.210
Totaal opbrengsten overige activiteiten	6.489	6.210

De overige bedrijfsopbrengsten zijn voornamelijk de opbrengsten vanuit projecturen (geactiveerde productie eigen bedrijf) van € 1,2 mln. voor 2016 (2015; € 1,2 mln.) en de vergoeding inzake het voeren van het beheer van woningen/complexen voor derden/VvE's € 4,3 mln. doorberekening van administratiekosten € 0,6 mln.

Geactiveerde productie eigen bedrijf

Over het algemeen wordt bij projecten een dekkingpercentage van 4,5% apparaatskosten meegenomen. De geactiveerde productie eigen bedrijf betreft de productieve uren van ontwikkelmanagers, projectleiders en opzichters die ten laste van projecten worden verantwoord en geactiveerd. Daarbij is het van belang om te vermelden dat er enige vorm van besluitvorming geweest moet zijn voordat uren op projecten verantwoord kunnen worden.

62. Overige kosten activiteiten

Bedragen x € 1.000	2016	2015
Toegerekende personeelskosten	-5.217	-4.555
Toegerekende overige organisatiekosten	-1.376	-1.281
Toegerekende afschrijvingen	-358	-292
Overige bedrijfslasten	-74	-71
Totale overige kosten activiteiten	-7.025	-6.199

Overige organisatiekosten

63. Overige organisatiekosten

Bedragen x € 1.000	2016	2015
Overige organisatiekosten	280	-341
Totaal overige organisatiekosten	280	-341

Onder deze rubricering valt de post reorganisatiekosten. Deze kosten zijn als gevolg van de reorganisatie van 2012 en eindigt begin 2018.

Leefbaarheid

64. Leefbaarheid

Bedragen x € 1.000	2016	2015
Leefbaarheid	1.330	1.618
Toegerekende personeelskosten	3.774	4.441
Toegerekende overige organisatiekosten	983	1.221
Toegerekende afschrijvingen	259	285
Totaal leefbaarheid	6.347	7.565

Onder de post leefbaarheid zijn kosten voor specifieke activiteiten opgenomen ten behoeve van behoud en/of verbetering van de leefbaarheid van wijken/buurtten waar Woonbron bezit heeft. Dit betreft onder meer kosten voor veiligheid, schoon heel en veilig. Hierbij wordt veelvuldig samenwerking met bewoners gezocht en initiatieven vanuit bewoners gestimuleerd. Het normbedrag voor leefbaarheid voor 2016 is € 126,25, Woonbron komt in 2016 op € 111,44 (€ 1.330 + directe kosten personeel € 2.813 = € 4.143 / 37.177 (aantal DAEB-eenheden) = € 111,44). De toegerekende personeelskosten € 3.774 - overheadkosten € 961 = € 2.813.

Saldo financiële baten en lasten

Bedragen x € 1.000	2016	2015
65. Totaal waardeveranderingen van financiële vaste activa en effecten	2.060	-209
66. Totaal opbrengsten van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	647	738
67. Totaal andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	8	170
68. Totaal rentelasten en soortgelijke kosten	-49.994	-52.028
Totaal saldo financiële baten en lasten	-47.280	-51.329

65. Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten

Bedragen x € 1.000	2016	2015
Waardeveranderingen van financiële vaste activa	0	0
Waardeveranderingen van effecten	0	0
Waardeveranderingen overige	2.060	-209
Totaal waardeveranderingen van financiële vaste activa en effecten	2.060	-209

In 2015 heeft er een afwaardering plaatsgevonden vanuit de voorbereidingen tot ontbinding van Stichting De Plint. In 2016 heeft de afwikkeling van de liquidatie van het Wooninvesteringsfonds plaatsgevonden.

66. Opbrengsten van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten

Bedragen x € 1.000	2016	2015
Rente opbrengsten leningen	365	372
Overige opbrengsten	281	366
Totaal Opbrengsten van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	647	738

67. Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten

Bedragen x € 1.000	2016	2015
Rentebaten rekening-courant en deposito's	0	0
Overige rentebaten	8	170
Totaal andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	8	170

68. Rentelasten en soortgelijke kosten

Bedragen x € 1.000	2016	2015
Rentelasten leningen overheid en kredietinstellingen	-37.530	-39.993
Rentelasten rekening-courant	0	0
Resultaten derivaten	-11.590	-10.925
Overige rentelasten	-874	-1.110
Totaal rentelasten en soortgelijke kosten	-49.994	-52.028

In 2016 zijn geen rentelasten geactiveerd.

Belastingen

69. Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsvoering

Bedragen x € 1.000	2016	2015
Vennootschapsbelasting	-7.211	-3.119
Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsvoering	-7.211	-3.119

Toekomstige fiscale winsten kunnen tot een bedrag van € 113,2 mln. (2015: € 133,2 mln.) worden gecompenseerd met de in het verleden geleden fiscale verliezen. De effectieve belastingdruk is 4,72%. Voor verdere toelichting verwijzen we u naar pagina 33 belastinglatentie.

Resultaat deelnemingen

70. Resultaat deelnemingen

Bedragen x € 1.000	2016	2015
GOM ZPP II CV	-270	0
NV Stadsherstel Drechtsteden (20% deelneming)	-260	0
Warmtebedrijf NV (0,3% deelneming)	-999	0
Buurtbeheerbedrijf Spijkvliet	-20	0
Woonbron Holding BV	-389	-772
Afwikkeling vastgoed Woonhotel	202	0
OMIJ Kinderdijkstraat 71	119	50
WOM Mathenesserkwartier BV (33,3% deelneming)	140	0
correctie voorgaande jaren	300	11
Totaal resultaat Deelnemingen	-1.177	-711

Voor de toelichting op de resultaten wordt verwezen naar de posten "Deelnemingen in verbonden maatschappijen" en "Andere deelnemingen".

5. Overige toelichtingen

Afschrijvingen (im)materiële vaste activa

Bedragen x € 1.000	2016	2015
Bouwclaims	0	0
Goodwill	0	0
Computersoftware	490	521
Immateriële vaste activa	490	521
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	2.325	2.170
Materiële vaste activa	2.325	2.170
Vrijval overlopende passiefpost inzake (overheids)subsidies	0	0
Totaal afschrijvingen op (im)materiële vaste activa	2.815	2.691

Computersoftware

De waardeverandering van immateriële vaste activa betreft de afwaardering van activeringen, die inmiddels niet meer in gebruik zijn voor de hedendaagse processen. Investerings in 2016 betreft o.a. het vervolgprogramma IRIS voor het klantcontactcentrum, TMS voor de berekening van de marktwaarde. Er wordt pas afgeschreven wanneer het project is opgeleverd. Het aanvangen van de afschrijvingen kan daardoor in een ander jaar vallen.

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

Op onze kantoorpanden zijn inhaalafschrijvingen gepleegd tot aan de bepaalde taxatiewaarden in 2015. In 2016 is de Aelbrechtsskade verkocht en voor de Eliotplaats is er een voorlopig koopcontract getekend, waardoor de Eliotplaats niet meer onder deze post is verantwoord maar onder de post „vastgoed bestemd voor verkoop“. Het bedrag afschrijvingen bestaat uit afschrijvingen boekjaar (€ 2,184 mln. voor 2016) en desinvestering sloop/buiten gebruik (€ 0,141 mln. voor 2016).

Lonen, salarissen, sociale lasten en pensioenlasten

Bedragen x € 1.000	2016	2015
Lonen en salarissen	29.966	30.154
Sociale lasten	4.768	4.635
Pensioenlasten	4.443	5.190
Totaal lonen, salarissen, sociale lasten en pensioenlasten	39.177	39.979

Het gemiddelde aantal in werkzame werknemers bij Woonbron, berekend op full-timebasis en uitgesplitst naar activiteiten, bedroeg:

Bedragen x € 1.000	2016	2015
Afdeling wonen (verhuur en verkoop)	141,5	140,2
Afdeling projecten	16,5	16,8
Afdeling beheer	285,1	288,7
Afdeling strategie en communicatie	17,7	18,9
Afdeling financiën	47,2	48,8
Overige	65,8	70,3
Totaal	573,8	583,7

Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam.

Totale personeelslasten

Voor een complete vergelijking van de realisatie van de personele lasten met de begroting dienen ook de kosten voor inhuur personeel meegewogen te worden. Immers de inhuur van personeel is voor een deel het gevolg van een tijdelijke invulling van vacatureruimte. De uitgaven aan inhuurpersoneel zijn verantwoord bij de overige bedrijfslasten en zijn gespecificeerd bij punt de post toegerekende personeelskosten in deze toelichting. De uitgaven aan inhuur bedroegen in 2016 € 1,47 mln. en zijn € 0,26 mln. hoger dan de realisatie in 2015.

Pensioenlasten

Voor een beperkt deel van het personeelsbestand (van één van de fusiepartners van voormalig DelftWonen) is in het verleden de pensioenregeling ondergebracht bij Centraal Beheer. Op basis van de meest recente toevoegingen en aannames op het gebied van demografie en prijsstijgingen wordt de voorziening op niveau gebracht. Deze voorziening is gebaseerd op basis van contante waarde en heeft een gemiddelde looptijd van circa tien jaar. In 2016 is er een dotatie gedaan aan de voorziening van € 42.000. In 2016 is deze voorziening verlaagd op basis van betaalde premies (€ 8.000) en tevens verhoogd op basis van betaalde premies voor prepensioen

Honoraria accountantsorganisatie

Bedragen x € 1	2016	2015
Controle van de jaarrekening	231.000	175.000
Andere controleopdrachten	69.000	115.000
Fiscale adviesdiensten (PWC)	33.000	30.000
	333.000	320.000

Bovenstaande is op basis van de realisatie cijfers in het betreffende jaar.

Resultaatbestemming

Het positieve resultaat ad € 141,6 miljoen is vermeerderd op het eigen vermogen, waarvan € 82,3 mln. als gerealiseerd resultaat aan de post overige reserves wordt toegevoegd.

Gebeurtenissen na balansdatum

Stichting Woonbron en Stichting Humanitas Huisvesting hebben in maart 2017 aangekondigd onderhandelingen te gaan voeren om te komen tot een fusie. Door haar financiële situatie kan Humanitas Huisvesting niet meer zelfstandig blijven voortbestaan en wordt een fusie gezien als de beste oplossing om de belangen van haar huurders en andere betrokken partijen zo goed mogelijk te waarborgen. Onderdeel van de onderhandelingen is ook de mate waarin het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) noodzakelijke financiële steun verstrekt. Woonbron en Humanitas Huisvesting streven ernaar om medio 2017 een intentieovereenkomst te sluiten. Definitieve besluitvorming over de fusie volgt later en een fusie zal pas plaats kunnen vinden nadat belanghebbenden hun zienswijze/goedkeuring ten aanzien van een voorgenomen fusie hebben verstrekt.

6. Beloning en vergoedingen Raad van Bestuur 2016

De bezoldiging van de voorzitter van de Raad van Bestuur is per april 2012 overeenkomstig WNT vastgesteld op € 238.775,- op jaarbasis. De maximale bezoldiging binnen het gestelde van de WNT 2016 is € 179.000 (Wet Normering Topinkomens). De voorzitter heeft voor de jaren 2014, 2015 en 2016 vrijwillig afgezien van € 8.301,- van zijn bezoldiging rekening houdend met de maatschappelijke en politiek brede wens tot matiging van bestuurderssalaries in de publieke en semipublieke sector. Zowel de voorzitter als de vicevoorzitter vallen voor het jaar 2016 onder het zogenaamde overgangsrecht overeenkomstig de Wet Normering Topinkomens. De bezoldigingen van respectievelijk € 228.599 en € 191.023 zijn hiermede passend binnen de Wet en in overeenstemming met de gemaakte afspraken.

Pensioenpremies OVP en VPL

Voor een topfunctionaris die in 1950 of later is geboren én die na 1 januari 1998 bij een woningcorporatie in dienst is getreden, wordt wel een werkgeversbijdrage betaald, maar ontstaat nooit een aanspraak op een uitkering voortvloeiend uit de OVP of VPL.

OVP

De OVP-premie is de premie voor de overgang vroegpensioen. De medewerker dient geboren te zijn voor 1950 om nog gebruik te kunnen maken van het recht om eerder uit te mogen treden. Is dit niet het geval dan kan de medewerker geen aanspraak maken op vervroegde uittreding.

VPL

In 1998 is als onderdeel van de Vroegpensioenregeling de zogenaamde ingroei-VUT-regeling bedacht. Deze regeling is voor werknemers die al voor 1998 pensioen opbouwden en dat tot op heden ononderbroken hebben gedaan. Deze werknemers konden namelijk geen volledig vroegpensioen opbouwen (van 25 tot 60-jarige leeftijd). Met de ingroei-VUT-regeling worden deze werknemers gecompenseerd, zodat ze mogelijk toch een volledig vroegpensioen hebben op 60-jarige leeftijd. Maar sinds 2006 is de ingroei-VUT-regeling, gelijk met de vroegpensioenregeling, komen te vervallen. De rechten die voortvloeien uit de ingroei-VUT-regeling zijn omgezet naar een 'voorwaardelijk recht op extra Flexpensioen' voor werknemers die na 1949 zijn geboren, voor 1998 pensioen opbouwden en dat tot op heden onafgebroken hebben gedaan.

Begin 2017 is Woonbron door de senior inspecteur van de Autoriteit Woningcorporaties geïnformeerd dat blijkens een uiting van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties de door de werkgever betaalde OVP en/of VPL premies tot de bezoldiging van de bestuurders gerekend dienen te worden.

De Raad van Commissarissen blijft bij haar eerder ingenomen en getoetste standpunt dat de werkgeverspremie OVP/VPL geen onderdeel is van de bezoldiging van haar bestuurders, omdat zij op basis van deze regeling geen aanspraak kunnen maken op een uitkering voortvloeiende uit deze vroegpensioen en ingroei-VUT regeling. Er is derhalve geen sprake van uitgesteld inkomen en hierdoor nam Woonbron het standpunt in dat de betaalde werkgeverspremies voor OVP/VPL geen onderdeel uitmaakt van de bezoldiging (en meer specifiek de beloning betaalbaar op termijn) van haar bestuurders. Woonbron kiest er voor op dit moment geen nadere stappen te ondernemen tegen het standpunt van het ministerie en conformeert zich, onder protest, voornamelijk aan dit standpunt en heeft de werkgeverspremie OVP/VPL in de verantwoording over de bezoldiging van haar bestuurders vermeld en in de totale bezoldiging opgenomen. Woonbron behoudt zich echter het recht voor dit te herzien als jurisprudentie daar aanleiding voor biedt.

Als gevolg van bovenstaande heeft de voorzitter van de Raad van Bestuur vanaf 2013 een bezoldiging genoten die hoger is dan de bezoldigingsnorm die op basis van het overgangsrecht van toepassing is. Over de jaren 2013 tot en met 2016 bedraagt de cumulatieve overschrijding € 33.467,16. In de opgave hieronder hebben wij per jaar de gecorrigeerde cijfers inclusief de hoogte van de onverschuldigde betaling per jaar opgenomen.

Bedragen x € 1 Jaar	Bezoldiging excl. vpl/ ovp-premie		Totale bezoldiging	Bezoldigings- norm	Overschrijding
	(cf jaarverslag)	Vpl-/ovp-premie			
2013	€ 228.599,00	€ 7.553,16	€ 236.152,16	€ 228.599,00	€ 7.553,16
2014	€ 230.474,00	€ 7.865,76	€ 238.339,76	€ 230.474,00	€ 7.865,76
2015	€ 230.474,00	€ 12.425,28	€ 242.899,28	€ 230.474,00	€ 12.425,28
2016	€ 228.599,00	€ 7.497,96	€ 236.096,96	€ 230.474,00	€ 5.622,96

Woonbron heeft het onverschuldigd betaald bedrag van € 33.467,16 van de voorzitter van de Raad van Bestuur teruggevorderd. Op het moment van vaststellen van deze jaarrekening is een deel, te weten € 15.197,00, van de betreffende vordering door Stichting Woonbron ontvangen. Dit is het gehele bedrag dat over 2016 als onverschuldigde betaling aangemerkt kan worden en een groot deel van de onverschuldigde betaling over 2015. De bezoldiging over 2016 past hiermede binnen het gestelde maximum van de overgangsregeling WNT 2016.

Ten tijde van de vaststelling van de jaarrekening resteert een onverschuldigde betaling en een vordering van Stichting Woonbron van € 18.270,16. Gezien de omvang van het bedrag is het niet redelijk en billijk om dit direct op te eisen, zodat de afspraak is gemaakt om de onverschuldigde betaling gedurende de komende twee jaar terug te betalen.

De vicevoorzitter van de Raad van Bestuur blijft binnen de bezoldigingsnorm van de WNT (zie hieronder), ook als de werkgeverspremie OVP/VPL wordt meegeteld bij de bezoldiging.

Jaar	Bezoldiging excl. vpl/ ovp-premie (cf jaarverslag)	Vpl/ ovp-premie	Totale bezoldiging	Bezoldigings- norm	Overschrijding
Vanaf 1-7-2013	€ 93.501,00	€ 2.552,94	€ 96.053,94	€ 115.238,95	€ 0
2014	€ 185.016,00	€ 6.333,84	€ 191.349,84	€ 203.400,00	€ 0
2015	€ 190.352,00	€ 9.809,40	€ 200.161,40	€ 203.400,00	€ 0
2016	€ 191.022,85	€ 5.919,48	€ 196.942,33	€ 203.400,00	€ 0

Beloning en vergoedingen Raad van Bestuur 2016

	B. Wijbenga (voorzitter)	R. Sitton (vicevoorzitter)	Totaal 2016
Datum in dienst	1/4/2011	1/3/2001	
Uren	36	36	
Beloning	€ 212.600	€ 175.260 ¹	€ 387.860
Door werkgever betaalde SV premies	€ 9.508	€ 9.508	€ 19.016
Belastbare kostenvergoedingen			
Voorziening betaalbaar op termijn	€ 23.497	€ 21.682	€ 45.179
Beëindigingsuitkeringen			
WNT	€ 236.097	€ 196.942	€ 433.039
Bezoldigingsnorm	€ 230.474	€ 203.400	€ 433.874
Overschrijding	€ 5.623	€ 0	€ 5.623
Datum uit dienst			
Motivering			
Beëindigingsuitkering			

¹ Stijging beloning is ter compensatie van het niet opbouwen van pensioen boven de € 100.000.

De gewezen bestuurders Jan Hauwert en Johan Over de Vest hebben met ingang van 1 juli 2013 hun bestuurlijke functie overgedragen.

	J. Over de Vest	J. Hauwert	Totaal 2016
Datum in dienst	1-2-1995	1-2-1981	
Uren	36	36	
Beloning	€ 0	€ 0	€ 0
Door werkgever betaalde SV premies	€ 8.323	€ 9.508	€ 17.831
Belastbare kostenvergoedingen	€ 0	€ 0	€ 0
Voorziening betaalbaar op termijn	€ 21.579	€ 21.579	€ 43.158
Beëindigingsuitkeringen			
WNT	€ 21.579	€ 21.579	€ 43.158
Datum uit dienst			
Motivering			
Beëindigingsuitkering			

Beloning en vergoedingen Raad van Bestuur 2015

	B. Wijbenga (voorzitter)	R. Sitton (vicevoorzitter)	Totaal 2015
Datum in dienst	1/4/2011	1/3/2001	
Uren	36	36	
Beloning	€ 214.547	€ 174.689	€ 389.236
Door werkgever betaalde SV premies	€ 9.049	€ 9.049	€ 18.098
Belastbare kostenvergoedingen			
Voorziening betaalbaar op termijn	€ 28.352	€ 25.472	€ 53.824
Beëindigingsuitkeringen			
WNT	€ 242.899	€ 200.161	€ 433.874
Bezoldigingsnorm	€ 230.474	€ 203.400	€ 433.474
Overschrijding	€ 12.425	€ 0	€ 12.425
Datum uit dienst			
Motivering			
Beëindigingsuitkering			

De gewezen bestuurders Jan Hauwert en Johan Over de Vest hebben met ingang van 1 juli 2013 hun bestuurlijke functie overgedragen.

	J. Over de Vest*	J. Hauwert	Totaal 2015
Datum in dienst	1-2-1995	1-2-1981	
Uren	36	36	
Beloning	€ 27.200	€ 0	€ 27.200
Door werkgever betaalde SV premies	€ 2.262	€ 9.049	€ 11.311
Belastbare kostenvergoedingen	€ 3.222	€ 0	€ 3.222
Voorziening betaalbaar op termijn	€ 6.327	€ 25.309	€ 31.636
Beëindigingsuitkeringen			
WNT	€ 36.750	€ 25.309	€ 62.059
Datum uit dienst			
Motivering			
Beëindigingsuitkering			

* J. Over de Vest is vanaf 8 december 2014 tot 1 oktober 2015 gedetacheerd geweest bij een andere corporatie. De bovengenoemde bedragen betreffen de restant periode in 2015.

Beloning en vergoedingen Raad van Bestuur 2014

	B. Wijbenga (voorzitter)	R. Sitton (vicevoorzitter)
Datum in dienst	1/4/2011	1/3/2001
Uren	36	36
Beloning	€ 191.882	€ 159.821
Door werkgever betaalde SV premies	€ 7.908	€ 7.908
Belastbare kostenvergoedingen		
Voorziening betaalbaar op termijn	€ 46.458	€ 31.806
Beëindigingsuitkeringen		
WNT	€ 238.340	€ 191.350
Bezoldigingsnorm	€ 230.474	€ 203.400
Overschrijding	€ 7.866	€ 0
Datum uit dienst		
Motivering		
Beëindigingsuitkering		

Beloning en vergoedingen Raad van Bestuur 2013

	B. Wijbenga (voorzitter)	R. Sitton (vicevoorzitter) 1/7-31/12-2013
Datum in dienst	1/4/2011	1/3/2001
Uren	36	36
Beloning	€ 183.815	€ 78.603
Door werkgever betaalde SV premies	€ 4.963	€ 2.502
Belastbare kostenvergoedingen	€ 168	€ 175
Voorziening betaalbaar op termijn	€ 52.169	€ 17.276
Beëindigingsuitkeringen		
WNT	€ 236.152	€ 96.054
Bezoldigingsnorm	€ 228.599	€ 115.239
Overschrijding	€ 7.553	€ 0
Datum uit dienst		
Motivering		
Beëindigingsuitkering		

Beloning en vergoedingen Raad van Commissarissen Woonbron 2016

De vergoeding van de Raad van Commissarissen bedraagt per jaar per lid € 15.000,-. Voor de voorzitter bedraagt de vergoeding per jaar € 22.500,-. Er vonden geen transacties plaats tussen de corporatie en het bestuur of de commissarissen.

	2016	2015
De totale vergoeding voor de gehele Raad van Commissarissen bedroeg:	€ 97.684,42	€ 112.500,00

De vergoedingen voor de leden van de Raad van Commissarissen betreffen vaste vergoedingen. De vergoedingen die vermeld staan zijn exclusief B.T.W.

Naam	Functie	Herbenoemd per	Treedt af op	Herbenoembaar	Honorering
De heer mr. J. van der Vlist	lid RVC vanaf 18 september 2012, voorzitter vanaf 5 november 2012	04-11-2016	04-11-2020	Nee	€ 22.500,00
Mevrouw drs. J.J.T. van den Hul-Otma	plaatsvervangend voorzitter vanaf 2 oktober 2009	02-10-2013	02-10-2017	Nee	€ 15.000,00
De heer ir. R.G. Campen	lid RvC vanaf 2 oktober 2009	02-10-2012	02-10-2016	Nee	€ 11.250,00
Mevrouw drs. C.P.M. Doms	lid RvC vanaf 10 december 2012	10-12-2016	10-12-2020	Nee	€ 15.000,00
De heer drs. M.J.H. Jetten	lid RvC vanaf 1 december 2012	13-12-2016	13-12-2020	Nee	€ 15.000,00
De heer R.B. de Haas	lid RvC vanaf 2 oktober 2009	02-10-2013	01-02-2016	Nee	€ 1.250,00
De heer mr. dr. F.P. de Rooij	lid RvC vanaf 2 oktober 2009	02-10-2012	02-10-2016	Nee	€ 11.250,00
De heer S. Kasmi	lid RvC vanaf 12 oktober 2016		12-10-2020	Ja	€ 3.319,67
Mevrouw A.M. IJlstra	lid RvC vanaf 17 oktober 2016		17-10-2020	Ja	€ 3.114,75
Totaal 2016					€ 97.684,42

Beloning en vergoedingen Raad van Commissarissen Woonbron 2015

De vergoeding van de Raad van Commissarissen bedraagt per jaar per lid € 15.000,-. Voor de voorzitter bedraagt de vergoeding per jaar € 22.500,-. Er vonden geen transacties plaats tussen de corporatie en het bestuur of de commissarissen.

	2016	2015
De totale vergoeding voor de gehele Raad van Commissarissen bedroeg:	€ 112.500,00	€ 82.000,00

De vergoedingen voor de leden van de Raad van Commissarissen betreffen vaste vergoedingen. De vergoedingen die vermeld staan zijn exclusief B.T.W.

Naam	Functie	Herbenoemd per	Treedt af op	Herbenoembaar	Honorering
De heer mr. J. van der Vlist	lid RvC vanaf 18 september 2012, voorzitter vanaf 5 november 2012		18-09-2016	Ja	€ 22.500,00
Mevrouw drs. J.J.T. van den Hul-Otma	plaatsvervangend voorzitter vanaf 2 oktober 2009	02-10-2013	02-10-2017	Nee	€ 15.000,00
De heer ir. R.G. Campen	lid RvC vanaf 2 oktober 2009	02-10-2012	02-10-2016	Nee	€ 15.000,00
Mevrouw drs. C.P.M. Doms	lid RvC vanaf 10 december 2012		10-12-2016	Ja	€ 15.000,00
De heer drs. M.J.H. Jetten	lid RvC vanaf 1 december 2012		01-12-2016	Ja	€ 15.000,00
De heer R.B. de Haas	lid RvC vanaf 2 oktober 2009	02-10-2013	02-10-2017	Nee	€ 15.000,00
De heer mr. dr. F.P. de Rooij	lid RvC vanaf 2 oktober 2009	02-10-2012	02-10-2016	Nee	€ 15.000,00
Totaal 2015					€ 112.500,00

Niet-topfunctionarissen

Onder de WNT geldt een publicatieverplichting in de jaarrekening voor niet-topfunctionarissen van wie de bezoldiging hoger is dan de bezoldigingsnorm die geldt op grond van de WNT.

Onderstaand het overzicht van niet-topfunctionarissen waarbij de bezoldiging de bezoldigingsnorm heeft overschreden:

	Programmaleider Poptahof	Procesadviseur
Datum in dienst	1-6-1999	1-3-2010
Omvang dienstverband in uren	36	36
Beloning	€ 86.204	€ 84.194
Door werkgever betaalde SV premies	€ 9.451	€ 9.468
Belastbare kostenvergoeding	€ 4.312	€ 9.906
Voorziening betaalbaar op termijn	€ 12.100	€ 11.753
Beëindigingsuitkering	€ 163.820	€ 78.288
WNT	€ 266.436	€ 184.141
Datum uit dienst	1-6-2016	1-12-2016
Motivering beëindigingsuitkering	Reorganisatie /boventallig	Reorganisatie /boventallig
Duur dienstverband	17,0	6,8

Onze organisatiestructuur is ingrijpend veranderd wat er toe heeft geleid dat het aantal FTE sterk is afgenomen. In het doorlopend sociaal plan is vastgelegd wanneer een medewerker, bij het vervallen van de functie, recht heeft op een beëindigingsuitkering (schadeloosstelling) en hoe deze wordt berekend. Dit doorlopend sociaal plan is vastgesteld en ondertekend door FNV, CNV, de Unie, OR en RvB op 31 juli 2009. De in dit overzicht vermelde beëindigingsuitkeringen komen voort uit de vastgelegde afspraken in dit doorlopend sociaal plan.

7. Deelnemingen en overige verbindingen

Algemeen

Woonbron kan belangrijke invloed hebben in andere ondernemingen door in die onderneming financieel te participeren, in bestuur of directie deel te nemen, zeggenschap te hebben bij bestuursbenoemingen of overwegende invloed uit te kunnen oefenen op het beleid van een onderneming. Over al deze invloed geven wij informatie, of het nu BV's, stichtingen of vennootschappen onder firma betreft.

Het is ons streven de structuur eenvoudig en overzichtelijk te houden. In 2016 zijn wij geen nieuwe verbindingen aangegaan en is de beëindiging van enkele verbindingen in 2016 in voorbereiding genomen. Wij bereiden een verbetering voor waardoor de besturen van de verbindingen voor belangrijke besluiten goedkeuring behoeven, zodat de controle en beïnvloedingsmogelijkheden van de centrale Raad van Commissarissen directer doorwerkt in de verbindingen. Tevens willen we de governance, risicobeheersing en administratieve organisatie van de verbindingen meer eenduidig maken.

Elke Woonbron-onderneming met medewerkers heeft een eigen sociaal jaarverslag. De stichting heeft een ondernemingsraad. Dit is geen groepsondernemingsraad. De financiële en volkshuisvestelijke verantwoording van elke groepsonderneming is niet geconsolideerd in de balans en winst- en verliesrekening van Stichting Woonbron.

Tot de groep rekenen wij Woonbron Holding BV met haar dochters Woonbron ZPP Exploitatie BV en Woonbron ZPP Beheer BV en Woonbron Energiek BV (in 2016 hebben hier geen activiteiten plaatsgevonden). Naast de groepsondernemingen worden ook belangrijke minderheidsbelangen besproken.

Woonbron Holding BV

De doelstelling van Woonbron Holding BV is het deelnemen in, het financieren van, het samenwerken met en het besturen van vennootschappen. Woonbron Holding BV is opgericht om als moedermaatschappij te fungeren voor de dochter BV's van Stichting Woonbron. Naast deze activiteiten heeft Woonbron Holding BV in 2009 in samenwerking met TCN voor een gelijk belang de Schiehal aangekocht. Naar aanleiding van het faillissement van TCN heeft Woonbron Holding BV in 2012 de resterende 50% van de Schiehal overgenomen van TCN. Stichting Woonbron is eigenaar van alle aandelen van de holding BV en is bestuurder van deze BV. Het eigen vermogen van Woonbron Holding BV in 2016 is € 5,5 mln. positief, het jaarresultaat is € 658.628 negatief. De BV heeft geen personeel in dienst. De levering van De Schiehal heeft op 15 februari 2016 plaatsgevonden (verkoop aan derde).

Woonbron ZPP Beheer BV

Woonbron ZPP Beheer BV is opgericht om als bestuurder op te treden in de commanditaire vennootschap Gebieds- Ontwikkelingsmaatschappij Zuidplaspolder (GOM ZPP). GOM ZPP is een samenwerking met vier andere partijen die grondposities in de Zuidplaspolder heeft verworven voor de ontwikkeling van woningbouw.

Woonbron Holding BV bezit alle aandelen van deze BV. Bestuurder van Woonbron ZPP Beheer BV is Stichting Woonbron. Het balanstotaal bedraagt per ultimo 2016 € 10.761. Het jaarresultaat en de omzet van 2016 zijn vrijwel nihil. De BV heeft geen personeel in dienst.

Woonbron ZPP Exploitatie BV

De doelstelling van Woonbron ZPP Exploitatie BV is op te treden als commanditaire vennoot in de vennootschap Gebiedsontwikkelingsmaatschappij Zuidplaspolder II Beheer B.V. (GOM ZPP, commanditaire vennootschap), het financieren van deze vennootschap en het stellen van zekerheden en borgstellingen ten behoeve van deze vennootschap. GOM ZPP is een samenwerking met vier andere partijen die grondposities in de Zuidplaspolder heeft verworven voor de ontwikkeling van woningbouw. Voor het samenbrengen van de grondposities in de CV is gekozen vanuit gedachte van risicobeheersing, waarbij het risico van het (als enkelvoudige partij) hebben van een grondpositie op een locatie waar geen projectontwikkeling kan plaatsvinden (en dus de grondwaarde sterk verdampt) de grootste is. Woonbron Holding bezit alle aandelen van deze BV. Bestuurder van Woonbron ZPP Exploitatie BV is Stichting Woonbron.

In december 2013 is de overeenkomst gesloten tussen de participanten in de GOM ZPP en heeft de overdracht plaatsgevonden van de grondpositie van Stichting Woonbron naar de GOM ZPP. De waardering van de participatie in de CV is bepaald op € 13,6 mln.

Los van de inbreng van grond ten behoeve van de participatie vonden er in 2016 geen activiteiten plaats binnen deze BV. Het balanstotaal bedraagt per ultimo 2016 € 13,2 mln. Het jaarresultaat 2016 is € 270.477,-- negatief, de omzet 2016 is nihil. De BV heeft geen personeel in dienst.

Stichting Grondexploitatie Maatschappij Poptahof

De doelstelling van Stichting Grondexploitatie Maatschappij Poptahof (GEM Poptahof) is de grondexploitatie van de wijk Poptahof in Delft, met als doel het realiseren van het herstructureringsplan dat gezamenlijk met de gemeente Delft is opgesteld. Tot in 2012 nam Woonbron gezamenlijk met de gemeente Delft deel aan de Raad van Commissarissen van de stichting. In 2012 heeft Woonbron volledige zeggenschap verkregen en bestaat er op projectniveau samenwerking met de gemeente. Omdat Woonbron met ingang van 2012 overwegende zeggenschap in de stichting heeft, is de financiële positie van deze stichting opgenomen in de balans en winst- en verliesrekening van Woonbron. Het jaarresultaat en de omzet van 2015 zijn nihil. Het balanstotaal bedraagt per ultimo 2015 € 23,3 mln. De stichting heeft geen personeel in dienst. Liquidatie vindt plaats in 2017 na overeenstemming met de gemeente Delft over een splitsingsplan.

Stadsherstel Drechtsteden NV

Stadsherstel Drechtsteden NV heeft als doel het in stand houden, herstellen en beheren van (rijks) monumenten in de Drechtsteden. Oprichters en aandeelhouders zijn de woningcorporaties die toegelaten en actief zijn in deze regio. Woonbron heeft een financieel belang van 795 aandelen (22%) met een waarde van € 654.938. Er lopen geen kasstromen via Woonbron en Woonbron heeft geen bestuurlijke vertegenwoordiging in deze NV. De financiële positie van deze NV is dan ook niet geconsolideerd in de balans en winst- en verliesrekening van Woonbron. Het voorlopige jaarresultaat bedroeg in 2015 € 390.342 negatief. De netto omzet bedroeg in 2014 € 122.919. Het eigen vermogen bedraagt per ultimo 2014 € 1,9 mln. en het totale vermogen bedraagt ook per ultimo 2014 € 2,3 mln.

Stichting De Plint

Het doel van de stichting is de exploitatie van voorzieningen, waaronder een horecavoorziening in het kader van arbeidsrevalidatie, werkervaring en deskundigheidsbevorderingen in De Plint. Bestuurder van de stichting is Stichting Woonbron. Het voorlopig jaarresultaat bedroeg in 2015 € 175.000 negatief, de omzet was € 664.000. Het voorlopige eigen vermogen per ultimo 2015 bedraagt € 666.000 negatief. Het balanstotaal bedraagt per ultimo 2015 € 374.000. De stichting heeft nog 1 medewerker in dienst. In 2017 zal deze stichting geliquideerd worden.

Wijkontwikkelingsmaatschappij Mathenesserkwartier BV

De doelstelling van Wijkontwikkelingsmaatschappij Mathenesserkwartier BV is het verwerven, verbeteren en exploiteren van panden als wijkontwikkelingsmaatschappij in het Mathenesserkwartier te Rotterdam. De aandeelhouders en gezamenlijk directeur zijn Gebr. Verschoor BV en Woonbron.

De financiële positie van deze BV is niet geconsolideerd in de balans en winst- en verliesrekening van Woonbron, omdat er geen sprake is van beleidsbepalende zeggenschap. Het jaarresultaat 2016 is € 33.627 positief, de omzet is € 577.855. Het eigen vermogen per ultimo 2015 bedraagt € 3,1 mln. positief. Het balanstotaal bedraagt per ultimo 2015 € 7,7 mln. De BV heeft geen personeel in dienst.

Warmtebedrijf Infra NV

Doel van het Warmtebedrijf Infra NV is het in eigendom houden en beheren van infrastructuur behorend tot een warmtetransportsysteem in het kader van CO₂-emissie-beperking en verbetering van de lokale luchtkwaliteit door benutting van warmte in plaats van gas. Het betreft een samenwerking met de gemeente en de provincie. Woonbron participeert in het warmtebedrijf voor een bedrag van € 1 mln. nominaal, een deelname van 4%. Woonbron heeft deze aandelen inmiddels afgewaardeerd naar € 1,- op basis van de goedgekeurde jaarrekening 2014. De netto vermogenswaarde van de niet preferente aandelen gaf hier aanleiding toe.

Stichting Vastgoed Service

Doel van Stichting Vastgoed Service is onderhoudswerkzaamheden verrichten ten behoeve van de partners van de stichting, of het uitbesteden van deze werkzaamheden; het aan de partners aanbieden van diensten met betrekking tot WVG-aanpassingen alsmede dagelijks- en mutatieonderhoud aan onroerende zaken die bij de partners in beheer zijn; het aanbieden van diensten aan huurders of gebruikers van deze onroerende zaken.

Woonbron participeert samen met wooncorporatie Duwo in de stichting, met gelijke bestuursinvloed en risicoverdeling. Het voorlopig jaarresultaat 2016 is € 235.046 negatief, de omzet is € 7,4 mln. Het eigen vermogen voorlopig per ultimo 2016 bedraagt € 0,9 mln. positief. Het balanstotaal bedraagt per ultimo 2016 € 1,4 mln. Ultimo 2016 heeft de stichting 33,9 fte in dienst.

Stichting VvE-010

Doelstelling van de stichting is het ondersteunen, reactiveren, stimuleren, adviseren van Verenigingen van Eigenaars van appartementcomplexen teneinde onderhouds-achterstanden weg te werken, slapende verenigingen tot leven te wekken en te komen tot een doelmatig en efficiënt beheer en exploitatie binnen een VvE, gericht op een langdurige instandhouding van het beheerde gebouw. Woonbron heeft bijgedragen aan het startkapitaal en de oprichtingskosten van deze stichting. Op basis van de aard en statuten van deze entiteit, is de deze bijdrage niet als deelneming verantwoord, maar als last genomen. Woonbron is als commissaris vertegenwoordigd in deze stichting.

8. Overige verbindingen

De overige verbindingen betreffen ofwel slapende BV's ofwel verbindingen waarin het belang en de bestuurlijke invloed van Woonbron beperkt is.

Verbinding	Vestigingsplaats	Rechtsvorm	Rol van Woonbron in deelneming	% zeggenschap	% aandelen
Deelnemingen					
Woonbron ZPP Exploitatie BV	Rotterdam	BV	Bestuurder		100,00%
Woonbron ZPP Beheer BV	Rotterdam	BV	Bestuurder		100,00%
Buurtbeheerbedrijf Spijckvliet BV	Rotterdam	BV	Bestuurder		100,00%
Woonbron Holding BV	Rotterdam	BV	Bestuurder		100,00%
Woonbron Energiek BV	Rotterdam	BV	Bestuurder		100,00%
Stichting Grondexploitatie maatschappij Poptahof	Delft	Stichting	Bestuurder		100,00%
WOM Mathenesserkwartier BV	Rotterdam	BV	Bestuurder		33,33%
GebiedsOntwikkelingsMij Zuidplaspolder Beheer BV (is beheerder van cv)	Rotterdam	BV	Bestuurder		20,00%
Stadsherstel Drechtsteden NV	Dordrecht	NV	Aandeelhouder		22,00%
Stadsherstel historisch Rotterdam NV	Rotterdam	NV	Aandeelhouder		3,00%
Warmtebedrijf Infra NV	Rotterdam	NV	Aandeelhouder		4,00%
Overige verbindingen					
Stichting WOM de dichterblijke vrijheid	Rotterdam	Stichting	Bestuurder	50%	
Stichting Vastgoed Service (Delft)	Delft	Stichting	Bestuurder	50%	
Stichting Talent voor Rotterdam	Rotterdam	Stichting	Bestuurder	33%	
St expl. kantoorpand Oberonweg 1	Spijkenisse	Stichting	Bestuurder	100%	
Stichting Opmaat (voorheen st Koop Garant en platform Te Woon)	Amersfoort	Stichting	Bestuurder		
Stichting Volkshuisvesting en Stadsvernieuwing	Spijkenisse	Stichting	Bestuurder	100%	
Stichting VVE010	Rotterdam	Stichting	Commissaris		
Vereniging 't Klimophof Nesselande	Rotterdam	Vereniging	Bestuurder	nvt	
Woningnet N.V.	Utrecht	N.V.	Aandeelhouder		
Stichting Woonkeus Drechtsteden	Dordrecht	Stichting	Duurzame band	nvt	
Vereniging Sociale Verhuurders Haaglanden	Delft	Vereniging	Lid	nvt	
Stichting Opmaat	Amersfoort	Stichting	Duurzame band	nvt	
Aedes Vereniging voor woningcorporaties	Den Haag	Vereniging	Lid	nvt	
Vereniging Bevertuinen	Rotterdam	Vereniging	Bestuurder	nvt	
Vereniging Kasteeltuinen Beverwaard	Rotterdam	Vereniging	Lid	nvt	
Vereniging van Wijkeigenaars Hogeland	Rotterdam	Vereniging	Lid	nvt	
Vereniging Dignapark	Rotterdam	Vereniging	Bestuurder	nvt	
STEK.NU Coöperatief U.A.	Rosmalen	Coöperatie	Lid	nvt	
Vereniging Concernparticipatieraad Woonbron	Rotterdam	Vereniging	Duurzame band	nvt	
Maaskoepel, Federatie van woningcorporaties	Rotterdam	Vereniging	Lid	nvt	
Wooninvesteringsfonds (WIF)	Hilversum	Vereniging	Lid	nvt	
Stichting Durban Rotterdam Housing Project	Rotterdam	Stichting	Bestuurder	nvt	

9. Ondertekening

Het bestuur verklaart dat alle middelen in het verslagjaar zijn besteed in het belang van de volkshuisvesting.

Rotterdam, 16 mei 2017

De Raad van Bestuur

Bert Wijbenga

Richard Sitton

Aldus vastgesteld, 16 mei 2017

De Raad van Commissarissen

De heer mr. J van der Vlist

De heer drs. M.J.H. Jetten

Mevrouw drs. J.J.T. van den Hul-Omta

Mevrouw drs. C.P.M. Doms

De heer S. Kasmi

Mevrouw mr. A.M. IJlstra

10. Overige gegevens

Controleverklaring

Hierbij verwijzen wij naar de opgenomen controleverklaring van de onafhankelijke accountant, zoals bijgevoegd.

11. Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan de raad van commissarissen van Stichting Woonbron te Rotterdam

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2016

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2016 van Stichting Woonbron te Rotterdam gecontroleerd.

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

De jaarrekening bestaat uit:

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

De basis voor ons oordeel

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

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

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

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

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

- Het bestuursverslag.
- De overige gegevens.

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

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

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

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

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

Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

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

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

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

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

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

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

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

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

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

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

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

Rotterdam, 16 mei 2017

Deloitte Accountants B.V.

Was getekend: F.A.J. van Kuijck RA RO EMIA

Colofon

Een uitgave van Woonbron
Postbus 2346
3000 CH Rotterdam

Redactie
team Communicatie Woonbron

Ontwerp en opmaak
C&F Report

www.woonbron.nl